PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

# SIGYNS VEI 7 E

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

# Tilstandsrapport

Sigyns vei 7 E , 4631 KRISTIANSAND S  KRISTIANSAND kommune

gnr. 44, bnr. 205

**Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 139 m²**



**Befaringsdato:** 19.08.2026 **Rapportdato:** 27.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-5670 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** PC4243

**Foretak:** M2 Takst AS

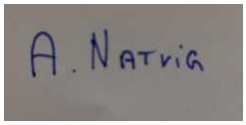
Medlem av

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

m² Takst

**Rapportansvarlig**



Andreas Natvig

post@m2takst.no

454 77 777

Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus bygget 1965, dagens eier har eid siden 2021. Attraktivt område med nærhet skoler, butikker, offentlig transport, lekeplass mm. Maks utnyttet tomt, terrasse/hagestue ved stue og god parkeringsplass inngangsside.

Boligen fremstår modernisert med nyere våtrom i kjeller 2023, kjøkken, en del overflater, de fleste vinduer mm. Også eldre bygningsdeler som tak, deler av røropplegg som tilsier vedlikehold i fremtid.

Boligen fremstår i normal/god stand utfra alder. Merknader påpekt utfra alder, endring i krav og risiko for vedlikehold mm.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport. Det er uttalt følgende fra Kommunal departementet vedr tilstandsrapport: "Det er ikke å forvente at den bygningskyndige skal avdekke alle feil og svakheter med en bolig. En slik målsetning er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den vil i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader". Med andre ord så påtar man seg som kjøper en risiko ved å kjøpe brukt bolig, og det MÅ forventes kontinuerlig vedlikehold. Plutselig vedlikehold vil oppstå.

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført. Særlig kritiske punkter som drenering, membraner/fukt våtrom, skjulte/utvendige vann og avløpsrør, isolasjon mm. Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endring i bruk kombinert med eldre/utidmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

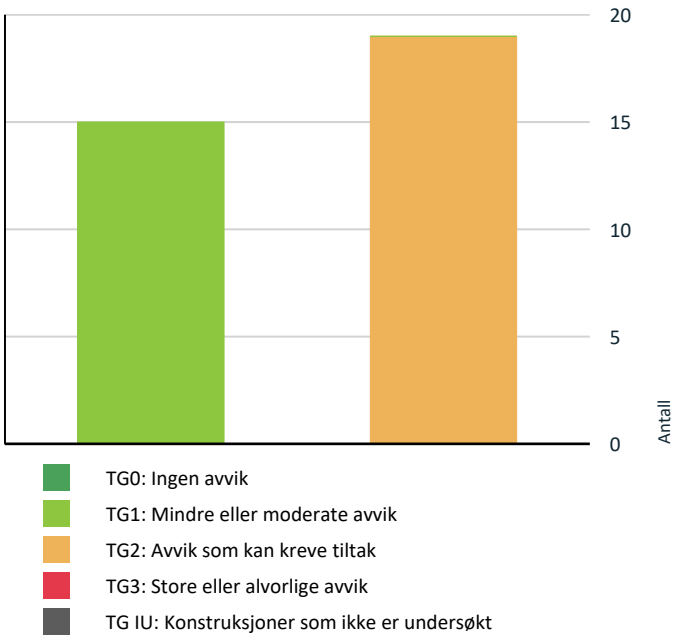
**Rekkehus**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kjeller står ikke merket med bruk, men er ikke ment for varig opphold.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** | Gå til side |
| **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** | Gå til side |
| **Utvendig > Ytterdører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| **Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| **Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

# Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn. Gå til side

Boligen ligger i et område som ansees som moderat/lav radonkonsentrasjon ihht NGU kart.

⚠ Avvik: ingen håndløper kjeller. Spiler med gripeflate mellom 1 og 2 etasje. Man ønsker håndløper begge sider pga fallfare mm.

⚠ Avvik: Det mangler dokumentasjon i sikringskap. Ingen samsvarserklæring eller historikk og ukjent hvem og hva som er utført opp igjennom årene. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**
1965

**Kommentar**

**Anvendelse**
Eiers bolig

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Tekking av undertak er ukjent. Utfra alder trolig asfaltpapp. Ikke tilgang tak.

Yttertekking teglstein.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

**Vurdering av avvik:**
• Taktekking fra byggeår som tilsier at estimert levetid er oppnådd.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg, da forventet levetid er oppnådd.
Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av taktekking og undertak når dette er tilgjengelig, for å avdekke eventuelle skjulte skader.
Konsekvensen av å ikke utbedre gammel taktekking kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.



### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Pipe/luftelyre beslått. Nyere pipebeslag. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Vannbord og vindski av tre.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på beslagsløsninger som tilsier risiko for vedlikehold.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Plutselig vedlikeholdsbehov og skade på andre bygningsdeler kan forekomme.





### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**
Trekonstruksjon, saltak. Det er lufting ned mot gesims begge veier, ikke observert åpenbare avvik som vesentlige kondensmerker mm. Noe mindre aldersavvik finnes.

# Tilstandsrapport







## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Trekonstruksjon med trekledning.

**Vurdering av avvik:**

• Det fremstår som om det meste av kledning er nyere, 2020 ca ifølge eier. Også noe eldre deler.  På eldre deler kan det tilsi vedlikeholdsbehov fremtid.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å gjennomføre jevnlig vedlikehold og kontroll av kledningen, spesielt på de eldre delene, for å forhindre forringelse og fremtidige skader.
Manglende vedlikehold kan føre til råte, fuktskader og økte reparasjonskostnader over tid.

## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

PVC og trevinduer med isolerglass.

Varierende årgang. Oppe er det nyere pvc vinduer med isolerglass som fungerte normalt. Ingen barnesikring på dem. PVC vinduer har noe lavere isolasjonsevne.

I 1 etasje er det trevinduer. Det på kjøkken er nyere 2025, mens de andre er eldre fra 1981. Her vil det kunne oppleves trekk pga alder.

I kjeller er det nyere vinduer mot inngang 2023  men eldre mot front (i kjellerstue).

**Vurdering av avvik:**

• Er eldre vindu i kjellerstue og to eldre vinduer i stue.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre vinduer i kjellerstue og stue bør vurderes for utskifting eller oppgradering, da de kan ha redusert isolasjonsevne og økt risiko for trekk, varmetap og eventuelle fuktskader.
Dersom vinduene ikke skiftes ut, må det påregnes økte vedlikeholdskostnader og redusert komfort.

## TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- balkongdør oppe, tredør med isolerglass, fra 2009. Funksjon OK.
- balkongdør stue, tredør med isolerglass, fra 2009. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Ukjent årgang. Funksjon OK.
- inngangsdør kjeller, tredør. Eldre. Funskjon OK utfra alder.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmer må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

**Vurdering av avvik:**

• På inngangsdør så er det fuktsvelling nedre del av døren. Dette vil ikke kunne utbedres, men det bør påregnes at døren må byttes med tiden, noe usikkert innen hvor lenge. Inngangsdør til kjeller, eldre dør, fungerer med låsehasper. Det må forventes trekk via eldre dører.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør påregnes utskifting av inngangsdør med fuktskader, da videre svelling kan forringe funksjon og tetthet, og øke risikoen for ytterligere skader på dør og omkringliggende konstruksjon.

Eldre inngangsdør til kjeller bør vurderes skiftet for å redusere varmetap og trekk, samt forbedre sikkerhet og komfort.

# Tilstandsrapport





### TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Balkong oppe med rekkverk i tre og tekking av zink liknende. Nede er det terrassebord. Hagestue er noe enklere med enkle glass/plexiglass mm.

**Vurdering av avvik:**

• Eldre tekking på balkong 2 etasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre tekking bør vurderes for utskifting eller utbedring for å forhindre lekkasjer og skader på underliggende konstruksjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre eldre tekking er økt risiko for vanninntrenging, råte og redusert levetid på balkongen.





## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Dette er en brukt bolig hvor det må forventes alderstegn, skruehull, brukslitasje, evt fargeforskjeller der det har hengt bilder, er tepper mm.

### Radon

**Beskrivelse**

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Boligen ligger i et område som ansees som moderat/lav radonkonsentrasjon ihht NGU kart.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonverdier kan gå uoppdaget, noe som kan medføre helserisiko for beboere over tid.

### TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Teglsteinspipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Piperenovering utført , fakturakopi fremlagt.

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

# Tilstandsrapport





## TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Punktet gjelder de vegger som er påforet på innvendig side innenfor murvegg/grunnmur.

**Vurdering av avvik:**

• Det gis en tg2 fordi det er eldre/manglende dreneringsløsning og på generelt grunnlag at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påforer innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

Det er utført hulltaking og fuktmålibng i bod rom. 11,7 vektprosent som er normalt. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales jevnlig oppfølging og kontroll av veggene for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader, da påforede vegger mot grunnmur anses som risikokonstruksjon med begrenset mulighet for inspeksjon av bakenforliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være skjulte fukt- og råteskader som kan utvikle seg over tid og medføre kostbare utbedringer.



## TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

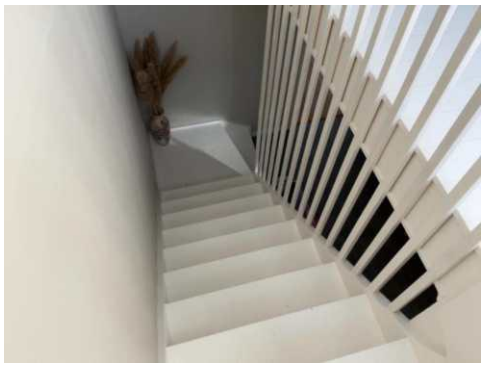
Tretrapper.

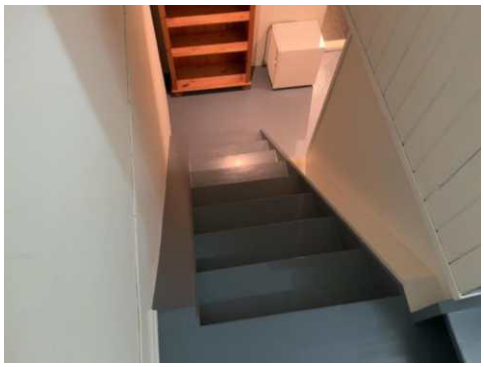
**Vurdering av avvik:**

• Avvik: ingen håndløper kjeller. Spiler med gripeflate mellom 1 og 2 etasje. Man ønsker håndløper begge sider pga fallfare mm.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør monteres rekkverk/håndløper på begge sider hvor dette mangler, for å redusere risikoen for fall og personskade ved bruk av trappen.





## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Tredører.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Hovedsaklig normalt men enkelte tar i svill. På baderomsdør oppe så er det skjevhet mellom karm og dørblad slik at det er lyspåpning over, ganske stor.

**Konsekvens/tiltak**
• Fungerer med avvik, evt må det foretas justering av dører som tar i svill, samt utbedring av skjevhet mellom karm og dørblad på baderomsdøren for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetting. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje, redusert brukervennlighet.



## VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**
Baderom renovert 2023.

KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**
Belegg vegg dusjsone, ellers malte slette flater. Fremstår normalt.

KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**
Belegg på gulv Det er fall mot sluk der enkelt å måle. Åpning mellom dusjdører og gulv slik at noe vann og vannsprut utenfor dusjsone vil forekomme.

KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**
Belegg som membranløsning. Fremstår OK.



KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**
Innredning med utslagsvask, vegghengt wc, opplegg vaskemaskin og dusjdør/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

SealBag system på wc slik at drensspalte ikke er nødvendig.

KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til rommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under eller over døren. Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon, som kan føre til dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og risiko for mugg- og fuktskader.

KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, med 10,3 vektprosent utslag. Vektprosent fuktighet (ofte kalt fuktkvote) angir vekten av vannet i et materiale som en prosentandel av materialets helt tørre vekt. Utført fra kott under trapp mot dusj.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

# Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Fliser vegger.

**Vurdering av avvik:**

• Noe skjevhet i veggflis, like ved wc hovedsaklig. Mer en utseendemessig ting.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å utbedre skjevheten dersom dette er ønskelig av estetiske hensyn. Skjevhet i veggflis vurderes i dette tilfellet hovedsakelig som et kosmetisk avvik uten funksjonelle konsekvenser.



2 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Fliser på gulv.

**Vurdering av avvik:**

• Noe fall fra dør mot sluk men ikke høydeforskjell ihht dagens standard. Fungerer ved bruk av kabinett siden vann ledes direkte i avløp, men vanskelig vil kunne ligge igjen, og noe risiko ved evt lekkasje.

2 ETASJE > BAD

## TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membran er observert i sluk tilsier ikke at løsningen garanteres tett, men det indikerer at det er fagmessig utført. Tetthet er ikke testet.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd.

**Konsekvens/tiltak**

• Mer enn halvparten av estimert levetid for membranløsning er oppnådd. Det bør følges opp med jevnlig kontroll og vurdering av tilstand for å avdekke eventuelle tegn til slitasje eller lekkasje, da risikoen for svikt og fuktskader øker med alder.



2 ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Dusjkabinett, wc og innredning. Mangler styrepinne nederst på dusjdør, normal bruks og aldersslitasje ellers.

2 ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Lufteventil. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon.

**Vurdering av avvik:**

• NorskStandard gir tg2 pga at det er ventil og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk.

**Konsekvens/tiltak**

• Vifte anbefales.
Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon, som kan føre til dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og risiko for mugg- og fuktskader.



# Tilstandsrapport

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, med under 7 vektprosent utslag. Vektprosent fuktighet (ofte kalt fuktkvote) angir vekten av vannet i et materiale som en prosentandel av materialets helt tørre vekt. Utført fra trapperom mot dusj.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



## KJØKKEN

## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Parkettgulv. Innredning med trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.Integreert kjøl/frys, stekeovn, fiskerett og oppvaskmaksin.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke funksjonelt lys i ventilatoren, ellers fungerer den som forventet.

I henhold til Norsk Standard gis TG2 når det benyttes kullfilter og luften ikke ledes ut av boligen. Dette innebærer at vanndamp fra for eksempel koking av vann forblir inne i boligen. Videre krever denne løsningen regelmessig bytte av kullfilter.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres funksjonelt lys i ventilatoren for å sikre tilstrekkelig belysning ved matlaging.

Dersom ventilatoren kun benytter kullfilter og ikke har avkast ut av boligen, bør det vurderes å etablere mekanisk avtrekk til det fri for å redusere fukt- og luktproblemer. Manglende avkast kan føre til økt luftfuktighet og risiko for kondens- og muggskader i boligen.

Regelmessig bytte og rengjøring av kullfilter anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og redusere brannfare.




## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Til bad oppe er det eldre kobber rør. Ellers nyere rør i rør deler med fordelerskap i kjellerbad.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av estimert levteid oppnådd på kobber rør bad oppe.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å følge med på tilstanden til vannrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Konsekvensen av aldrende vannrør er økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast og støpejern.  Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.

Vedlikehold avløpsrør fra bolig og ut til kommuanlt er nylig utbedret med innvendig strømpe.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på eldre støpejernsdeler. Ukjent omfang, men eldre stigerør synlig fra kjeller og oppover.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales jevnlig overvåkning av tilstanden på avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg, noe som kan føre til lekkasjer eller driftsproblemer.
Ved eventuelle problemer bør rørene vurderes nærmere av fagperson, og det kan være aktuelt med utskiftning eller utbedring.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Luftskifte i boligen skjer ved lufteventiler i enkelte rom, samt utluftning via vinduer og dører. Vifte baderom. Dette er normalt for byggeperioden. Behov for ventilering og luftskifte bør vurderes jevnlig av beboer, og det kan variere endel utfra den enkelte person/families levemåte. Lufting, tørking av tøy, oppvarming mm kan påvirke.

## TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder plassert i baderom ned til fra 2020. Estimert levetid på bereder er 15-25 år. Fast tilkoblet strøm.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

**Beskrivelse**

Automatsikringer i trapperom kjeller.

**Vurdering av avvik:**

• Avvik: Det mangler dokumentasjon i sikringskap. Ingen samsvarserklæring eller historikk og ukjent hvem og hva som er utført opp igjennom årene. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, en såkalt utvidet el sjekk. Om ikke så er det økt risiko for feil med anlegget som kan medføre behov for vedlikehold, potensielt fare mm.



## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Røykvarslere OK.
Pulver/skumapparat OK.

# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

**Beskrivelse**

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Det er grunmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp. Visuell observasjon utført.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Fuktsikring er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**
Murt grunnmur.

**Vurdering av avvik:**
• Mindre riss.

**Konsekvens/tiltak**
• Oppsyn. Noe vedlikehold påregnes av mindre riss mm.

## TG 1 Terrengforhold

**Beskrivelse**
Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold. Må vurderes ytterligere ved nedbør.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**
Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

**Vurdering av avvik:**
• Vedlikehold/strømpe er nylig lagt i avløpsrør. Eldre vannrør mellom bolig og kommunalt nett som kan tilsi vedlikehold.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vannrør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson. Manglende tiltak kan medføre vannskader eller avløpsproblemer.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Boligen ligger i et område som ansees som moderat/lav radonkonsentrasjon ihht NGU kart.

• Avvik: ingen håndløper kjeller. Spiler med gripeflate mellom 1 og 2 etasje. Man ønsker håndløper begge sider pga fallfare mm.

• Avvik: Det mangler dokumentasjon i sikringskap. Ingen samsvarserklæring eller historikk og ukjent hvem og hva som er utført opp igjennom årene. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonverdier kan gå uoppdaget, noe som kan medføre helserisiko for beboere over tid.

• Det bør monteres rekkverk/håndløper på begge sider hvor dette mangler, for å redusere risikoen for fall og personskade ved bruk av trappen.

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, en såkalt utvidet el sjekk. Om ikke så er det økt risiko for feil med anlegget som kan medføre behov for vedlikehold, potensielt fare mm.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

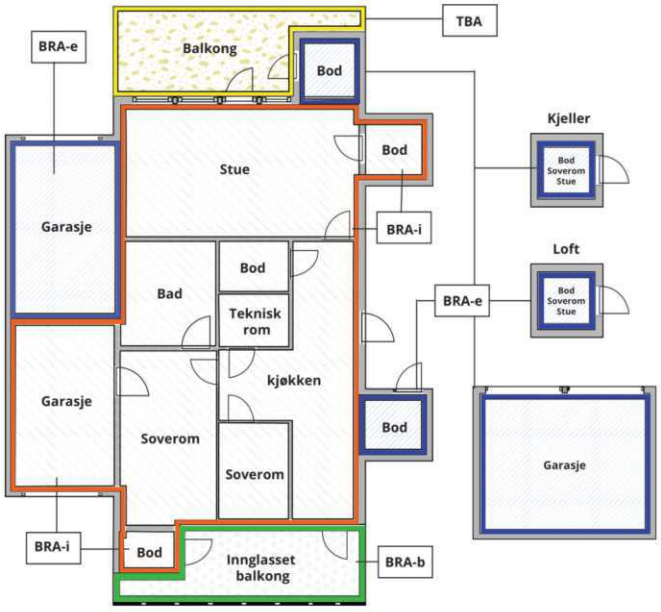
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Rekkehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Kjeller | 45 | | | 45 | |
| 1 etasje | 47 | | | 47 | 63 |
| 2 etasje | 47 | | | 47 | 3 |
| **SUM** | **139** | | | | **66** |
| **SUM BRA** | **139** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Kjeller | Bod, bod 2, innredet rom, bad/vaskerom, gang/trapperom | | |
| 1 etasje | Gang/trapperom, trapperom kjeller, stue/kjøkken | | |
| 2 etasje | Soverom, soverom 2, soverom 3, gang/trapperom, bad | | |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Kjeller står ikke merket med bruk, men er ikke ment for varig opphold.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Baderom kjeller renovert, piperenovering utført, fakturaer fremlagt.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 19.8.2026 | Andreas Natvig | Takstingeniør |
| | Ingrid Helmersen Muff | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4204 KRISTIANSAND | 44 | 205 | | 0 | 155.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Sigyns vei 7 E

**Hjemmelshaver**
Muff Ingrid Helmersen, Muff Mikal Helmersen

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Del med takstmann | 20.08.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Megler | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | 26.08.2026 | Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner. | Gjennomgått | 8 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 27.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så

# Forutsetninger

menes dette nyere enn boligens byggeår.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruktsslitasje.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Forøvrig må hele rapporten leses.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.08.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Sædberg & Lian | Oppdragsnr. | 131260439 |
| Addresse | Sigyns vei 7 E | | |
| Postnr. | 4631 | Sted | KRISTIANSAND S |
| Selgers navn | Mikal Helmersen Muff | | |
| Selgers navn | Ingrid Helmersen Muff | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

01/21

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

5

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Storebrand

**Polise/avtalenr.:**

7619141

### Våtrom

Initialer selger:
M H
I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nytt bad i kjeller ble utført av Thorvald Håverstad A/S i 2023.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Faktura fra gjennomført arbeid

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Gulvbelegg som membranløsning.

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Hele avløpsledningen ble skiftet med nye gren til alle nye avløp i kjelleren, med tilhørende ny sluk i dusj.

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Varmekabler, stikkontakter, eget opplegg for vvb, spotter, vifte ifbm nytt bad 2023.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Samsvarserklæring ved legging av varmekabler.

Initialer selger:
M H
I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Tilbakeslag sommer 2025 og vår 2026 pga tett felles avløpsledning.

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Utført rørfornying (strømpe) etter utfordringer med gammelt felles avløpsrør.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Norva24 utførte rørfornying (strømpe) juni 2026

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nye vindu i kjeller og på kjøkken.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Byttet terrassedekke selv. Kun terrassebord, bjelkelag var i god stand.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Fakturakopi av innkjøp og arbeid.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nye stikk i kjellerstue, nytt bad og elbil-lader, samt oppgradert hovedsikring.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Dokumentasjon på bad og elbil-lader

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Satt inn nye ventiler i stue, kjøkken og gang.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Gerhard Stømne, Stømne byggfirma AS

Initialer selger:
M H
I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

**33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☐ Nei ☑ Ja

**Oppgi type rapport:**

Tilstandsrapport ved forrige salg viste fukt i undertaket.

**Er forholdet utbedret?**

Vi flyttet på en takpanne som hadde sklidd ned, og har ikke opplevd noe fukt siden.

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 26.08.2026

Signert av *Mikal Helmersen Muff*

Signert av *Ingrid Helmersen Muff*

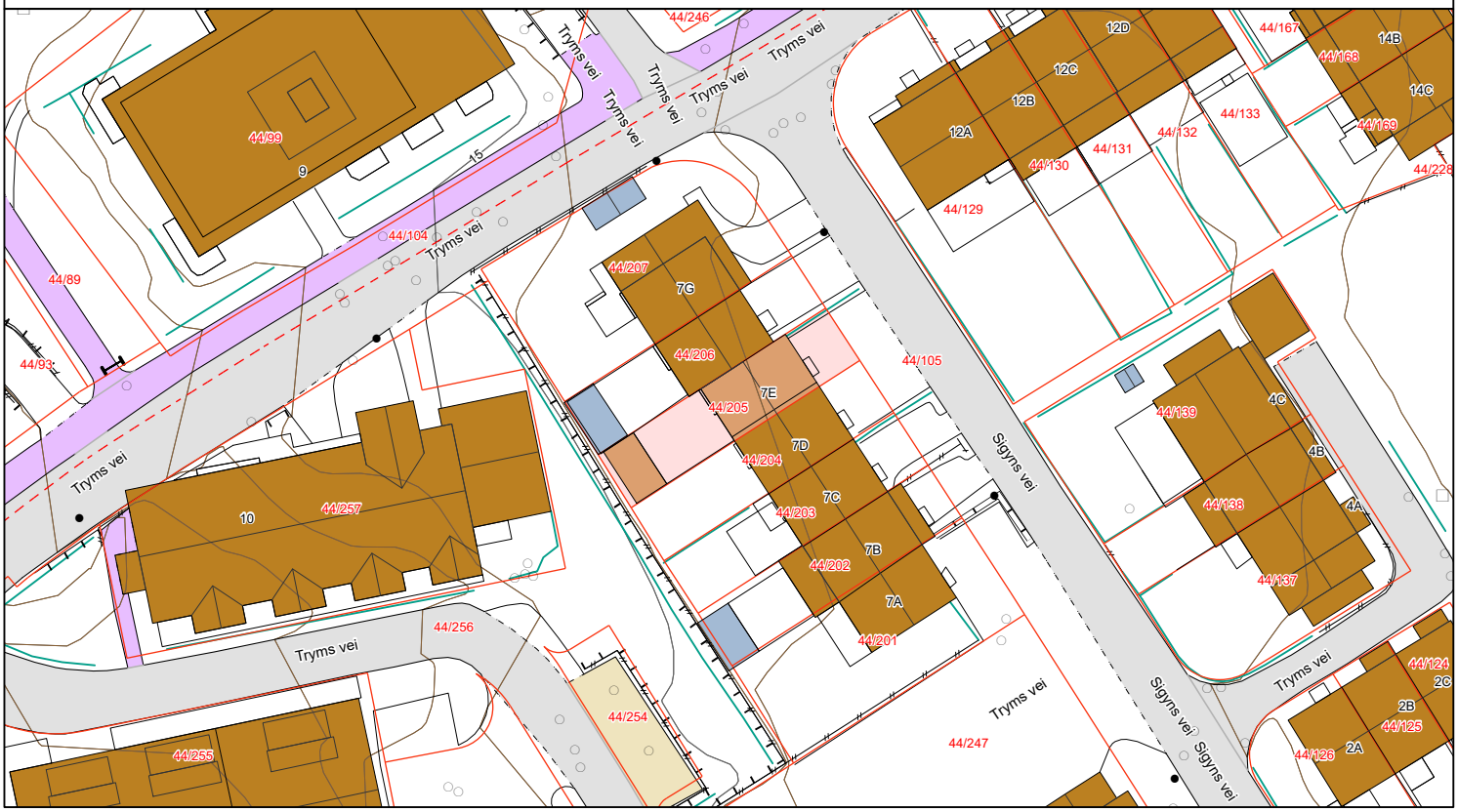
Initialer selger:
M H
I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Oversiktskart

Adresse: **Sigyns vei 7E, 4631 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/44/205/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 155 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.08.2026



# Matrikkelkart

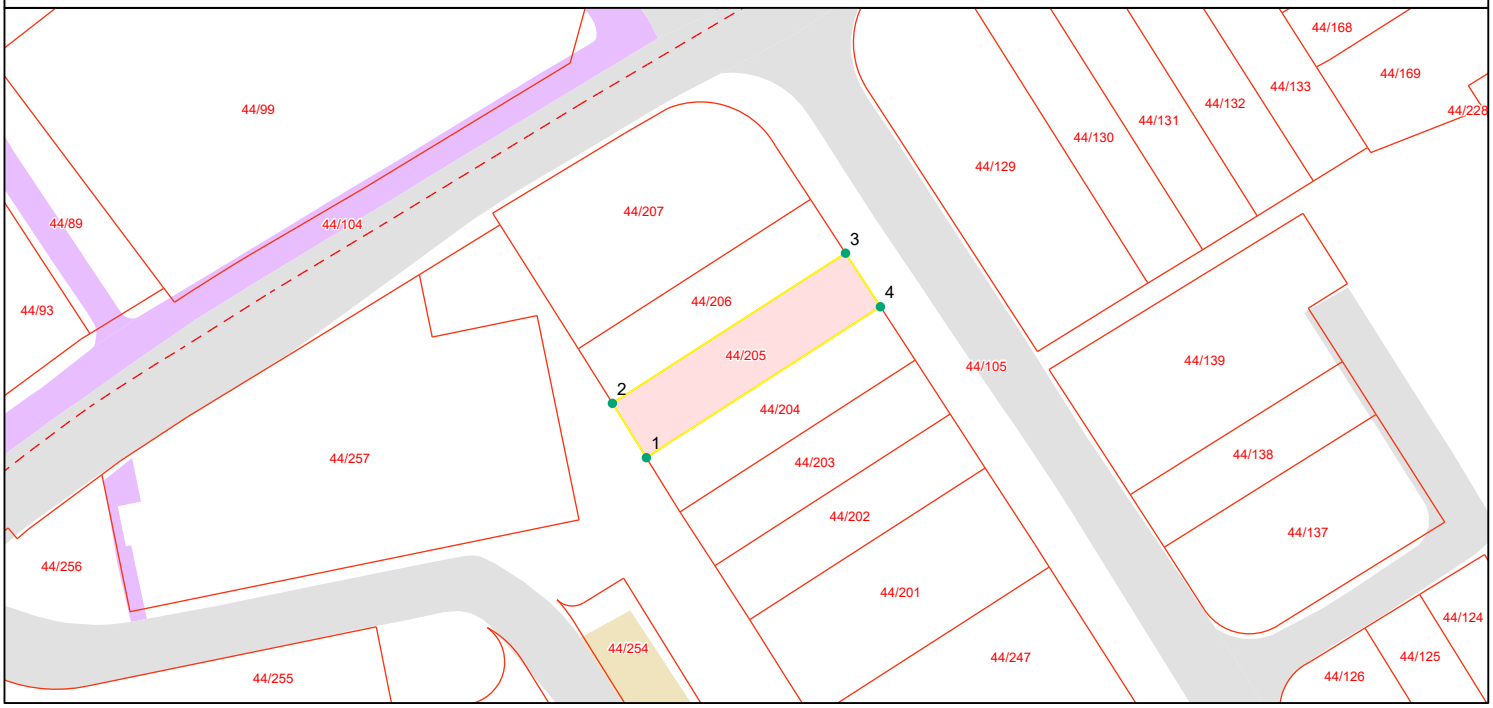
Adresse: **Sigyns vei 7E, 4631 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/44/205/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 155 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.08.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 155 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6446779.69 | 442058.61 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 6 | 0 |
| 2 | 6446784.77 | 442055.44 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 25.95 | 0 |
| 3 | 6446798.81 | 442077.2 | Ikke spesifisert | Umerket | Totalstasjon | 10 | 5.99 | 0 |
| 4 | 6446793.8 | 442080.46 | Ikke spesifisert | Umerket | Totalstasjon | 10 | 26.06 | 0 |

# KARTUTSKRIFT

**INNBYGGERTORG:** Tlf.: 38 07 50 00

**Område:** Sigyns vei 7E

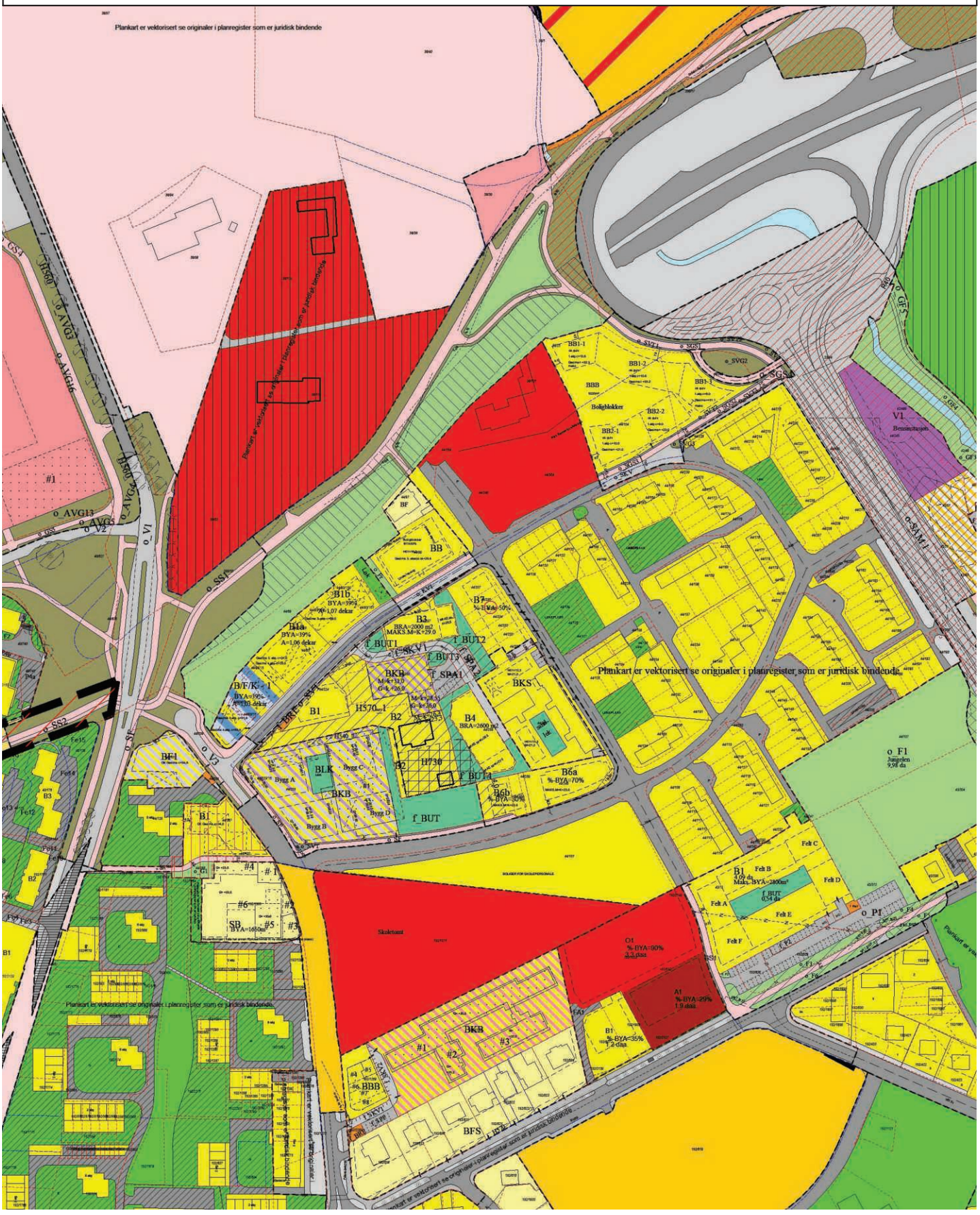
**Dato:** 18.08.2026

**Målestokk:** 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

**Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.**

**Koordinatsystem: Euref89 Sone32**


Plankart er vektorisert se originaler i planregister som er juridisk bindende
Plankart er vektorisert se originaler i planregister som er juridisk bindende.
Plankart er vektorisert se originaler i planregister som er juridisk bindende.
Plankart er vektorisert se originaler i planregister som er juridisk bindende.

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR:

# TOBIENBORG

Reguleringsplanens dato: 08.03.07 siste revisjon: 21.11.08
Bestemmelsenes dato: 08.03.07 siste revisjon: 21.11.08
Revisjon 27.01.21 Rev 29.09.22

**Plannummer: 880E2**

## 1. Fellesbestemmelser

Utomhusområder
For hver boenhet innenfor områdene B2, B6 og B7 skal det settes av minst 80 m² uteoppholdsareal, og i B1 minst 50 m² uteoppholdsareal medregnet private balkonger og terrasser. For hver boenhet innenfor områdene B3 og B4 skal det settes av minst 80 m² uteoppholdsareal og for B1 og BKB 50m2 uteoppholdsareal medregnet fellesområdene Fg1 – Fg4, private balkonger og terrasser. For hver boenhet innenfor felt B5 og B8 skal det settes av minst 80 m² uteoppholdsareal medregnet fellesområde Fg6, private balkonger og terrasser. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av minste uteoppholdsareal.

Arealer innenfor B2 kan benyttes til uteoppholdsareal for B1 og BKB.
Alle utomhusområder skal dimensjoneres og utformes i tråd med «Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune», siste utgave.

Fellesområder og ubebygd areal skal opparbeides i samsvar med godkjent utomhusplan. Planen må vise utforming av lekeplasser, forstøtningsmurer, terrassering, planering, beplanting, gangveier, samt oppstillingsplasser for sykler.

Sykkelparkering
Det skal avsettes areal i p-kjeller for sykkelparkering minst tilsvarende 2 oppstillingsplasser pr. 100 m² bruksareal forretning/kontor og minst 2 plasser pr. boenhet.

Forstøtningsmurer
Forstøtningsmurer skal ha en enhetlig utforming med synlig overflate i naturstein. Gjennomsnittlig høyde skal ikke overstige 1,5 meter over ferdig opparbeidet terreng.

## 2. Byggeområder/kombinerte formål

Utnyttelse, type bebyggelse, antall boenheter, takform, maks mønehøyde
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. I områdene B/F/K1a – c kan bebyggelsen plasseres ut til formålsgrense – med unntak av østre side i område c, som kan bebygges ut til byggegrense (som sammenfaller med formålsgrensen for bevaringsområdet).
På BKB tillates det punktvis utkragede balkonger og private uteplasser inntil 2 m utover byggegrense/formålsgrense mot B2.

Område B/F/K1d kan ikke bebygges. Innenfor dette område skal ferdig opparbeidet terreng ikke overstige de kotehøyder som er angitt med ramme på plankartet.

. Eksisterende bebyggelse kan gjenoppføres etter brann.

Bruksareal av gulvplan som ligger under terreng regnes med i bruksarealet. etter følgende regler (gjennomsnittlig avstand mellom himling og ferdig opparbeidet terreng rundt bygningen):

- 0 % når er mindre enn 0,5 meter
- 50 % når avstanden er mellom 0,5 og 1,5 meter
- 100 % når avstanden er mer enn 1,5 meter

Byggeområdene i planen skal disponeres og ha den utnyttelse, takform og maks mønehøyde som framgår av tabellen (jfr. plankart og bestemmelser):

| Område | Type bebyggelse* | Tillatt utnyttelse | Maks. antall boenheter | Maks møne-høyde i kote | Takform |
|---|---|---|---|---|---|
| B1 | Firemannsbolig | %-BYA=45 | 4 | 29,5 moh | Saltak |
| B2 | Enebolig | %-BYA = 25 | 1 | 28,55 moh | Saltak |
| | Sammenbindingsbygg | | 0 | 26,3 moh | Saltak |
| B3 | Lavblokk | BRA = 2 000 m² | 11 | 29,0/26,5 moh | Saltak |
| B4 | Lavblokk | BRA = 2 600 m² | 14 | 29,5/27,0 moh | Saltak |
| B5 | Lavblokk | %-BYA = 60 % | 4 | 21,0 moh | Saltak |
| B6a | Enebolig | %-BYA = 70 % | 1 | 23,5 moh | Saltak |
| B6b | Enebolig | %-BYA = 30 % | 1 | 23,5 moh | Saltak |
| B7 | Rekkehus | %-BYA = 50 % | 6 | 22,0 moh | Saltak |
| B8 | Lavblokk | %-BYA = 70 % | 12 | 21,0 moh | Saltak |
| BKB | Lavblokk | BRA = 2500m² | 27 | 31,0 moh | Saltak |
| | Mellombygg | | | 28,55 moh | |
| B/F/K1 | Blokk | BRA = 5 800 | - | Jfr. plankart | - |

**Type bebyggelse iht. miljøverndepartementets veileder T-1459*

Sammenbindingsbygget mellom mellombygget i BKB og den bevaringsverdige boligen i B2, skal ha maks møne kote + 26,3 og maks gesims kote + 23,3. Mellombygget – mellom sammenbindingsbygg og låven skal ha maks møne kote + 28,55 og maks gesims kote +26.

Område B/F/K1 kan bebygges med boliger, kontorer og/eller forretninger i inntil 4 etasjer pluss evt. p-kjeller. Østre del av område c kan ha inntil 3 etasjer. Bebyggelsen i område a skal avtrappes med 1 etasje og minst 60 grader mot nord (allèen inn til Tobienborg Gård). Antall enheter, utforming, plassering, og fordeling mellom byggeformålene fastsettes i bebyggelsesplan.

Område BKB kan omdisponeres til boliger og /eller kontorer. Nåværende bygning kan ombygges eller rives. Ved ombygging eller oppføring av nybygg skal byggets dimensjoner og arkitektoniske ytre tilpasses byggets opprinnelige form og utseende. Bygningsmassen skal ha saltak. Åpninger i taket tillates for å kunne etablere takterrasser. Det tillates punktvis takopplett som samlet ikke overstiger 60% av den enkelte fasadens lengde, unntatt gavlfasaden. Takopplett kan oppføres med maks. gesimshøyde k+ 28,9. Takopplett må trekkes inn minst 3 meter fra gesims. I BKB skal takflater av bevaringshensyn ikke dekkes av vegetasjon eller tekniske installasjoner for energiproduksjon.

Minimum 50% av boenhetene skal være større enn 50m$^2$.

I område B6b skal hovedmøneretningen legges nord-syd.

I område BKB fastsettes antall boenheter og evt. fordeling mellom bolig- og kontorareal ved behandling av søknad om rammetillatelse.

Konstruksjoner under regulert veigrunn
Det nordvestre hjørnet av p-kjelleren i område B3 kan anlegges utenfor byggegrense mot vei og under regulert trafikkområde, dersom overdekningen er minst 60 centimeter.

Terrengtilpasning
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges snitt som viser hvordan bebyggelse og anlegg tilpasses til naturlig terreng.

Estetikk
Lange fasader og store volumer skal brytes opp for å skape variasjon og motvirke monotoni.

Tekniske installasjoner
Tilbaketrukket takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 1,5 meter over tillatt mønehøyde. Takoppbygg kan maksimalt dekke 20m$^2$ av byggets totale takflate.

Fjernvarme
Bebyggelsen skal tilrettelegges for framtidig tilknytning til nærliggende fjernvarmeanlegg.

Avkjørsel og parkering
Avkjørsler skal utformes i samsvar med kommunens generelle tekniske krav.
Parkeringsdekningen skal minst tilsvare 1,5 plasser pr. boenhet og minst 1,0 plass pr. 100 m² BRA for annen bebyggelse.

For områdene B1, B2 og BKB skal det anlegges 0,75 plasser per boenhet, og 0,25 gjesteparkeringsplasser,
For områdene B1 og BKB skal parkering kun anlegges i felles parkeringsanlegg under bakken, og minst to skal være HC- plasser med min. 4,5 m bredde, nær heis/inngangsparti.
For B2 tillates det maks 2 parkeringsplasser på bakkeplan nord/vest for Våningshuset.

Det tillates etablert parkeringsanlegg under bakkeplan i BKB og deler av B2. Dekke over parkeringsanlegget skal ha en parkmessig utførelse og benyttes til uteoppholdsareal. For å oppnå et attraktivt og funksjonelt uteoppholdsareal skal det sikres at konstruksjonen i parkeringsanlegget har tilstrekkelig styrke til å ivareta at det kan monteres utstyr og etableres vegetasjon - herunder trær.

Renovasjon (BRE)
Innenfor området skal det etableres nedgravd renovasjonsløsning. Renovasjon er felles for områdene B1, B2 og BKB.

## 3. Hensynssoner

Frisiktsoner ved vei
I frisiktsonene skal det være fri sikt langs vei/kryss/avkjørsel 0,5 meter over tilstøtende veibane. Busker, trær og annet som kan hindre sikten er ikke tillatt.

Bevaring H570_1
Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området.

Eksisterende bygninger markert med tykk strek innenfor spesialområdet tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall.

Bevaringsverdige bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt, eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk. Vinduer skal være av tre, med glass i faste, gjennomgående sprosser og med kittfals i ytre ramme. Ved skifte av dører skal tilsvarende tilpassede fyllingsdører benyttes.

Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

Stabburet kan flyttes til B2 ved tillatelse fra Riksantikvaren.

Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse for sluttbehandling.

Kulturminne H730
I område H730 finnes det rester etter forhistorisk bosetting i form av stolpehull, ildsteder og kokegroper. Kulturminnene er fredet etter kulturminnelovens § 4. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, grave ut, forandre eller tildekke kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje. Alle nye tiltak i området skal avklares med Kulturminnevern og kulturturisme, Agder fylkeskommune.
Dersom området frigis som kulturminne, går området over til spesialområde bevaring.

## 4. Fellesområder

Sandlekeplass for bebyggelsen i områdene B3 - B4 og BKB skal anlegges i områdene Fg2/Fg4. Sandlekeplass for bebyggelsen i områdene B5 og B8 skal anlegges i område Fg6. Sandlekeplass for bebyggelsen i område B/F/K1 skal anlegges i område Fg5.

Tabellen angir hvilke områder/boliger fellesområder er felles for.

| Område | Type areal | Felles for områder |
|---|---|---|
| Fk1 | Felles atkomst | B1, B3 – B4, BKB |
| Fp1 – Fp2 | Felles parkering | B3 – B4 |
| Fp3 | Felles parkering | B5, B8 |
| Fgv1 – Fgv2 | Felles gangvei | B5, B8 |
| Fg1 – Fg4 | Felles grøntanlegg | B1, B3 – B4, BKB |
| Fg5 | Felles grøntanlegg | B/F/K1 |
| Fg6 | Felles grøntanlegg | B5, B8 |

## 5. Rekkefølgebestemmelser

Byggeplaner
Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det foreligge godkjent teknisk plan for fortau og godkjent utomhusplan for tilhørende fellesområder og ubebygd areal, jfr. vedtekt til pbl. § 69.3 (se tabell).

Teknisk infrastruktur, kvartalslekeplass
Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, skal teknisk infrastruktur, herunder avkjørsler og frisiktsoner, være ferdig opparbeidet.

Kommunens normer og vedtekter for etablering av kvartalslekeplass må oppfylles før boligene tas i bruk. Opparbeidelse kan løses utenfor planområdet i samråd med parkvesenet.

Grunnforurensing
Tiltaksplan – jfr. "Forskrift om begrensning av forurensing, kapittel 2 – opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider", skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for gjennomføring av område B/F/K1.

Geotekniske undersøkelser
Før det gis igangsettingstillatelse innenfor byggeområdene skal geotekniske undersøkelser være utført. I søknaden skal det redegjøres for nødvendige tiltak for å motvirke skadelige setninger.

Oddemarkakrysset
Del av Oddemarkakrysset må være ferdig opparbeidet iht. reguleringsplan for "Oddemarka – Kryssområde" før det gis rammetillatelse for anleggs- og byggearbeid i felt B/F/K1.

Midlertidig parkering
Dersom B1 bygges ut før BKB, kan parkering løses midlertidig på bakkeplan innenfor B1. Når BKB er etablert skal all parkering for B1 skje i parkeringskjeller, og arealene som er benyttet til midlertidig parkering opparbeides i henhold til utomhusplan for området.

Allmenn tilgjengelighet
Det skal sikres allmenntilgjengelighet fra f_BUT (i detaljregulering Tobienborg sentrumsområde, plan ID 1323) via B2 til Tryms vei. Endelig plassering av tursti fremgår av utomhusplan. Denne skal være etablert før første boenhet i BKB tas i bruk.

Dato: 08.03.07
Revidert (omarbeidet): 14.01.08/05.02.08/25.03.07/21.11.08

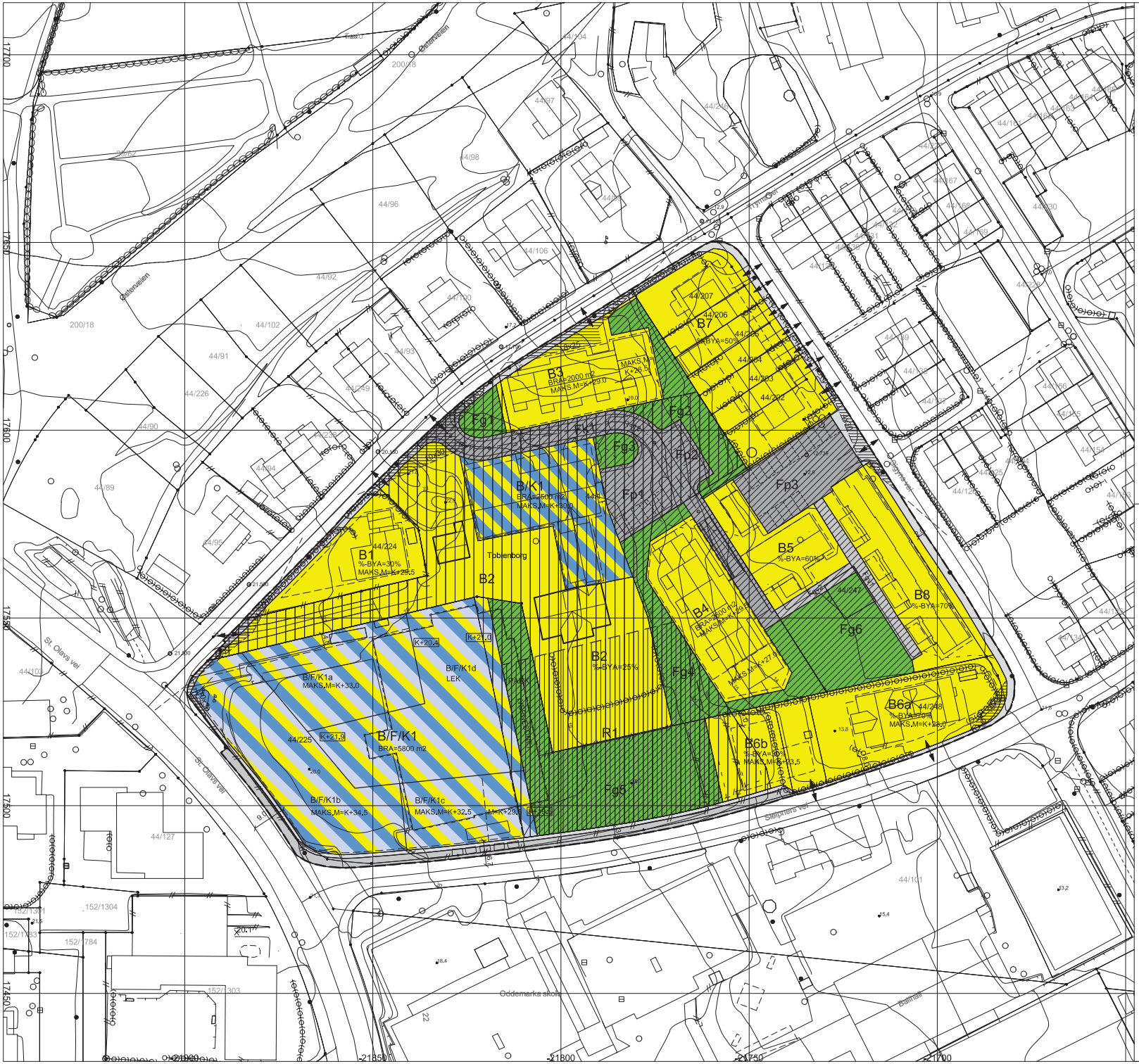
Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 21.01.2009 som sak nr. 18.

Plan- og bygningssjefen.

14.04.2010.
Revidert etter mindre endring av planen, deler av omr. B/K1 innlemmes i B2 omr.,
Vedtak 25.05.2010.

Revidert ihht bystyrets vedtak om endring av plan 27.01.21, sak 05/21.

Mindre endring godkjent av plan- og bygningssjefen på delegert myndighet den 11.11.2022




REGULERINGSPLAN FOR

# TOBIENBORG plan nr. 880

KRISTIANSAND KOMMUNE

**BYGGEOMRÅDER §25.1**
- BOLIG

**TRAFIKKOMRÅDER §25.3**
- ANNEN VEIGRUNN
- FORTAU

**SPESIALOMRÅDER §25.6**
- FRISIKTSONE
- BEVARING
- KULTURMINNE VERNESONE

**FELLESOMRÅDER §25.7**
- FELLES ATKOMST Fk
- FELLES PARKERING Fp
- FELLES GANGVEI Fgv
- FELLES GRØNTANLEGG Fg

**KOMBINERTE FORMÅL §25.2**
- BOLIG/FORRETNING/KONTOR
- BOLIG/KONTOR

**ANDRE SYMBOLER**
- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGSOM SKAL BEVARES
- BYGGEGRENSE
- BYGG SOM FJERNES
- SENTERLINJE VEI
- FRISIKTLINJE I VEIKRYSS
- AVKJØRSEL
- K+ HØYDER FERDIG TERRENG

| SAKSBEHANDLING | DATO | SIGN |
|---|---|---|
| 1. gangsbehandling i Byutviklingsstyret | 13.03.08 | |
| Utlagt til off. ettersyn 04.04.08-05.05.08 | | |
| 2. gangsbehandling i Byutviklingsstyret | 18.12.08 | |
| Godkjent i Bystyret | 21.01.09 | |

| REVISJONER | DATO | SIGN |
|---|---|---|
| Se planbeskrivelse | 14.01.08 | MG |
| Utvidet byggegrense i område B7 og inntegnet kulturminne vernsone R1 | 21.11.08 | MG |

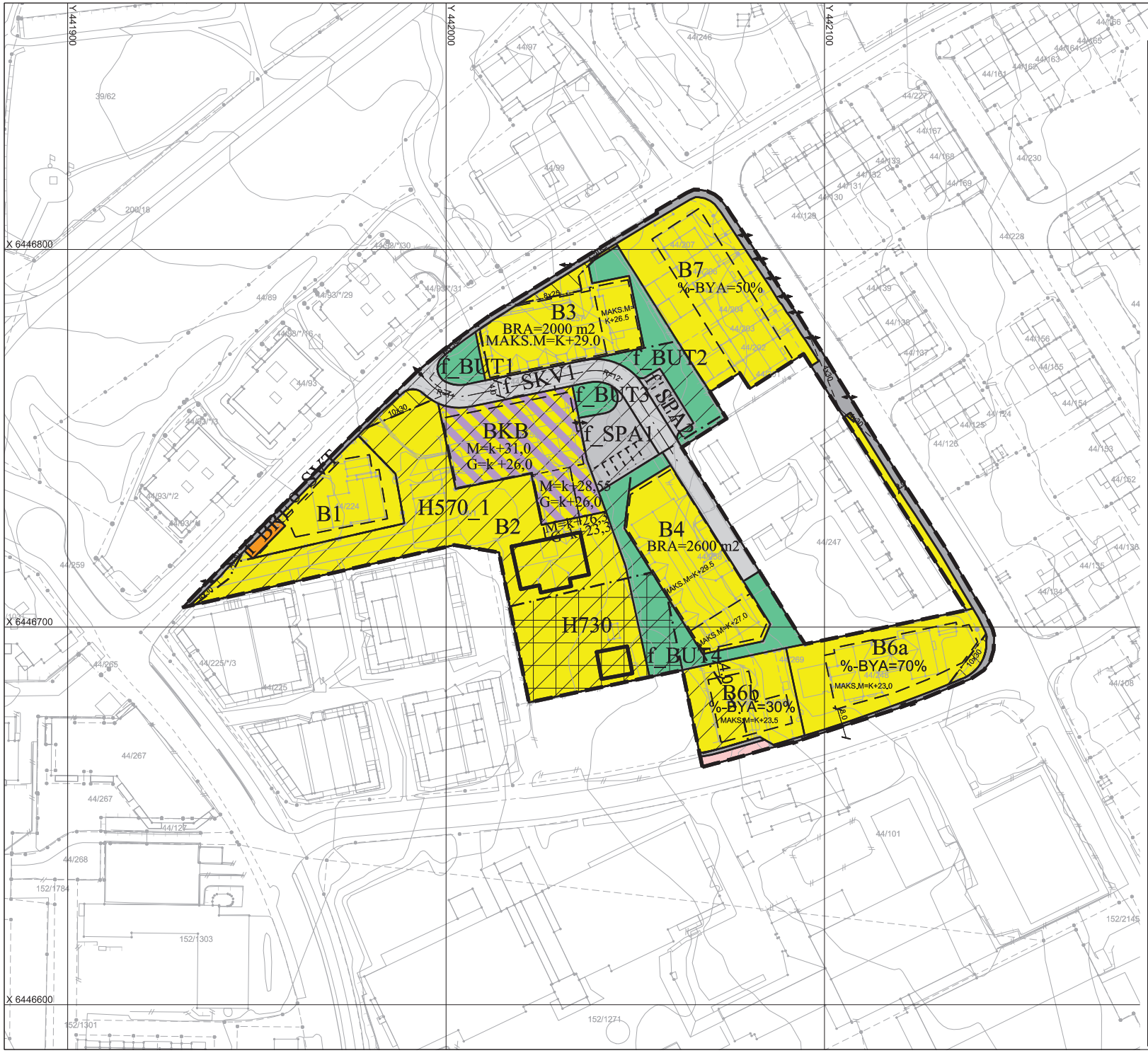
| | |
|---|---|
| PLAN ID | 880 |
| ARKIV NR | O\511088 |
| OPPDRAGSNR. | 511088 |
| OPPDRAGSLEDER ASPLAN VIAK | RM |
| DIGITAL FREMSTILLING | MG/FJ |
| GRUNNLAGSKART: Tobienborg.sos | |

DATO 08.03.2007
EKVIDISTANSE = 1m
MÅLESTOKK = 1:500 (format A1)
0 10 20 30

N


UTARBEIDET AV
asplan viak
ARENDAL KUNNSKAPSPARK, LONGUM 910 209 205
SERVICEBOKS 701, 4808 ARENDAL
TELEFON 37 03 55 60, TELEFAKS 37 02 32 80
E-POST: arendal@asplanviak.no


OPPDRAGSGIVER:
konsmo nus




# TEGNFORKLARING

## Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Bolig/kontor

## Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkering

## Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner

## Linje og punktsymbol

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingsgrense
- Regulerthøyde
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel

N

Kartmålestokk 1:1000

0 10 20 30 40 m

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

**Kartopplysninger**

Kilde for basiskart: FKB
Dato for basiskart: 17.11.2020
Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag: NN 2000

Plan ID
**880 E2**

Saksnummer:
**2020008122**

Kristiansand kommune

# Endring av reguleringsplan for Tobienborg

med tilhørende reguleringsbestemmelser

| SAKSBEHANDLING ETTER PBL | DATO |
|---|---|
| *Dato for siste revisjon av plankart:* | *17.11.2020* |
| | |
| | |
| **Vedtaksdato: Bystyret** | 27.01.2021 |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

PLANEN ER UTARBEIDET AV:

FORSLAGSSTILLER:

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.