PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

TORDENSKJOLDS GATE 35

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon om sameiet

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

Tordenskjolds gate 35 , 4612
KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 1408, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 05.09.2025 **Rapportdato:** 07.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22530-1026 **Referansenummer:** MO3221

Foretak: HOMME BYGG AS **Vår ref:**

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.



Rapportansvarlig

Tor Erik Homme

tor@hommebygg.no

480 27 070

BMTF
Byggmestrenes Takseringsforbund

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig i sameie der det meste er fra byggetid. Ny sluk/membran løsning på badet.
Leilighet som er ført opp inne i et gammel skall av et bygg. Bærer preg av det det med en del sprekker i overganger vegg/tak og innvendige hjørner.
Vinduene montert i 2007, taket byttet i 2015 og kledning byttet i 2016.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1895

UTVENDIG Gå til side

Malte trevindu med 2-lags isolerglass fra 2007.
Vinduer er bra teknisk stand.
Bruksmerker og vedlikehold må forventes grunnet alder.

Inngangsdør med brann (B30) og lyd (35db) klassifisering fra 2007.

Terrasse oppført i treverk.
Rekkverkshøyde på 95cm.

INNVENDIG Gå til side

GULV:
Bad - fliser, resterende rom - parkett.

VEGGER:
Bad - fliser, resterende rom - malte plater.

HIMLING:
Malte plater i alle rom.

ROMHØYDE:
Stue/kjøkken - ca 244cm, gang - ca 243cm, bad - ca 235cm, sov1 - ca 249cm og skråtak, sov2 - ca 247cm og skråtak.

Overflater er hele uten større skader. Bruksmerker og slitasje må påregnes grunnet alder.
Påvist endel oppsprekning i overgang vegg/tak, innvendige hjørner og noen plasser det som kan ligne plateskjøt.

Etasjeskiller av tre.
Avvik målt med bosch linjelaser på 5 viløkårlig plasser i rommet.
avvik på ca 14mm i stue.
avvik på ca 12mm på sov 1.
avvik på ca 6mm i gang.

Radonmåling er ikke foretatt da dette blir målt over lang tid og krever spesielt utstyr.
Malte slette dører fra byggeår.
Normal slitasje og vedlikehold må påregnes grunnet alder.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Fliser på vegg og malte plater i taket.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker eller bom under flis på befaringsdagen.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Sluk, slukmansjett og membran byttet i 2025.
Servant i glass med 1-greps blandebatteri og speile over servant.
Frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Elektrisk styrt vifte i taket.
Tillufts hull i dørblad.
Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra byggetid med slette front Benkelplate av laminat med nedfelt vask og 1-greps blandebatteri.
Frittstående kjøleskap, integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Ventilator over steketopp.

Kjøkken i grei teknisk stand. Slitasje må påregnes utfra alder.

Vannstoppsystem og komfyrvakt er ikke montert men det var heller ikke krav på oppføringstidspunkt.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør besiktiget i rørskap.
Stoppekran funksjonstestet.
Lekkasjerør fra vannskap leder vann ned på gulvet og videre til sluk ved en evt lekkasje.
Avløpsrør er ikke inspisert da det er en byggningsdel som ligger skjult i konstruksjonen.
Naturlig avtrekk. Ventiler på begge soverom men ventil på sov 2 er ikke tatt ut av kledningen.
Hjemmelshaver opplyser at det er innstalert fjernvarme i bygget.
Hovedinntaket er i den utvendige boden helt til venstre.
Brannannlegget på hele bygger der det blir utført årlig kontroll.
Tillegg er det røykvarslerer i hver etasje.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

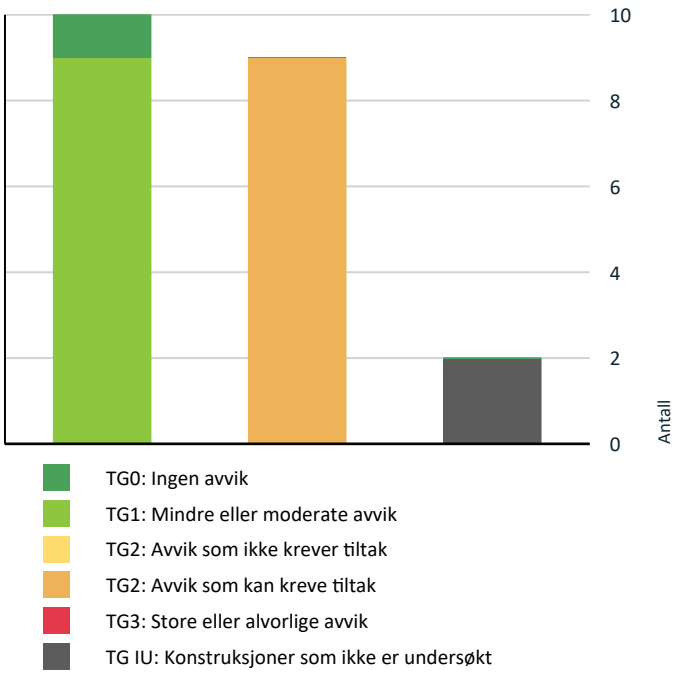
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er soverom der badet er tegnet inn og badet er der spisestuen er tegnet inn.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1895

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevindu med 2-lags isolerglass fra 2007.
Vinduer er bra teknisk stand.
Bruksmerker og vedlikehold må forventes grunnet alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduene er passert over halvparten av forventet levetid.
Forventet levetid på vinduer av tre er 20-30år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduene er i bra teknisk stand så ingen strakstiltak ansett som nødvendig.



TG 1 Dører

Inngangsdør med brann (B30) og lyd (35db) klassifisering fra 2007.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført i treverk.
Rekkverkshøyde på 95cm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

GULV:
Bad - fliser, resterende rom - parkett.

VEGGER:
Bad - fliser, resterende rom - malte plater.

HIMLING:
Malte plater i alle rom.

ROMHØYDE:
Stue/kjøkken - ca 244cm, gang - ca 243cm, bad - ca 235cm, sov1 - ca 249cm og skråtak, sov2 - ca 247cm og skråtak.

Overflater er hele uten større skader. Bruksmerker og slitasje må påregnes grunnet alder.
Påvist endel oppsprekning i overgang vegg/tak, innvendige hjørner og noen plasser det som kan ligne plateskjøt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekker i overganger vegg/tak, innvendige hjørner og enkelte plateskjøter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette er et veldig gammelt bygg så det kan være noe som må forventes da byggningsdeler som grunnmur og fundamenter ikke er av samme kvalitet som dagens standard.
Det er også mulig en maler kan fikse det.

Tilstandsrapport







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av tre.
Avvik målt med bosch linjelaser på 5 viløkårlig plasser i rommet.
avvik på ca 14mm i stue.
avvik på ca 12mm på sov 1.
avvik på ca 6mm i gang.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG IU Radon

Radonmåling er ikke foretatt da dette blir målt over lang tid og krever spesielt utstyr.

TG 2 Innvendige dører

Malte slette dører fra byggeår.
Normal slitasje og vedlikehold må påregnes grunnet alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar litt i karm og terskel.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører trenger en justering.
Hjemmelshaver opplyser også at det kan variere litt, noen dager går dørene bedre enn andre.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malte plater i taket.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker eller bom under flis på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist sprekk i flisfug oppover skilleveggen mellom kabinett og vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Fuge bør fikses men strakstiltak anses ikke som nødvendig da det er installert dusjkabinett så det er minimalt med vann i området fugen er sprekt.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Målt ca 20mm fall

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ingen strakstiltak anses som nødvendig. Bra fall som fører vann mot sluk av evt lekkasje.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk, slukmansjett og membran byttet i 2025.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant i glass med 1-greps blandebatteri og speile over servant.
Frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler sikkerhetsdrenering på vasken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vask må byttes ut for og endre tg.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte i taket.
Tillufts hull i dørblad.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra byggetid med slette front Benkelplate av laminat med nedfelt vask og 1-greps blandebatteri.
Frittstående kjøleskap, integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Ventilator over steketopp.

Kjøkken i grei teknisk stand. Slitasje må påregnes utfra alder.

Vannstoppsystem og komfyrvakt er ikke montert men det var heller ikke krav på oppføringstidspunkt.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør besiktiget i rørskap.
Stoppekran funksjonstestet.
Lekkasjerør fra vannskap leder vann ned på gulvet og videre til sluk ved en evt lekkasje.



TG IU Avløpsrør

Avløpsrør er ikke inspisert da det er en byggningsdel som ligger skjult i konstruksjonen.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Ventiler på begge soverom men ventil på sov 2 er ikke tatt ut av kledningen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Ventil på soverom 2 må føres ut igjennom kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral

Hjemmelshaver opplyser at det er innstalert fjernvarme i bygget.
Hovedinntaket er i den utvendige boden helt til venstre.





TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstandsgraden 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.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannannlegget på hele bygger der det blir utført årlig kontroll.
Tillegg er det røykvarslerer i hver etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

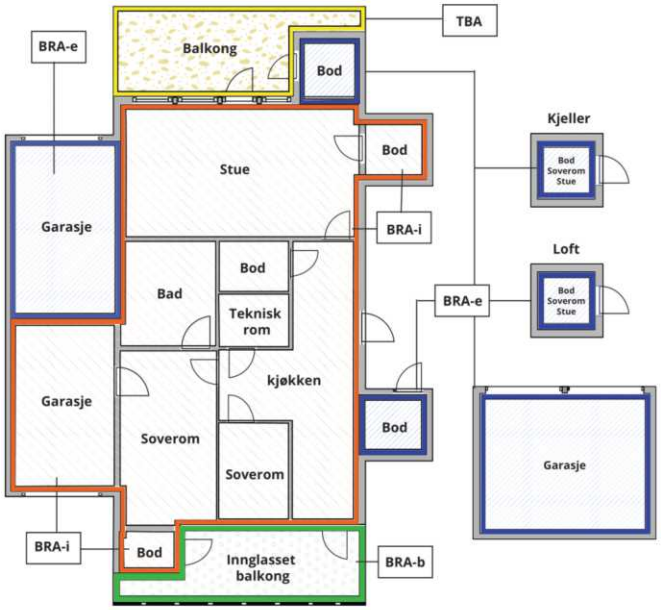
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. 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 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	55	4		59	9
SUM	**55**	**4**			**9**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom		

Kommentar

1,5m2 bod nede på utsiden.
3m2 med gulvareal og lav himlingshøyde i boden oppe.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er soverom der badet er tegnet inn og badet er der spisestuen er tegnet inn.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2025	Tor Erik Homme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1408		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tordenskjolds gate 35

Hjemmelshaver
Bergh-Christensen Tommy

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til i sentrum med kort vei alt som byen har og tilby samtidig kun et steinkast unna Baneheia.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er et sameie.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 100 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Del med takstmann	05.09.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250466

Selger 1 navn
Tommy Bergh-Christensen

Gateadresse
Tordenskjolds gate 35

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4612

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 03

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var hull i membran i dusj. Men ble fikset av fagfolk.

Document reference: 131250466

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Fiks av membran
Arbeid utført av	HK rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fiks av membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	HK rør

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tak ble byttet
Arbeid utført av	Bygg i vater

Document reference: 131250466

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250466

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250466

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Bergh Christensen	6d6924759b43e60909e1 e20c56577ec51d1657cf	10.09.2025 15:44:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250466

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Referat årsmøte 25 april 2025

Tilstede: leil 1, leil 2, leil 3, leil 5 og leil 6

- Gjennomgang av regnskap 2024.
  Generelt har driften vært god i året som har gått. Differansen blir fordelt etter andel pr.leil. og bli stående på konto som buffer pr leil.

- Gjennomgang av fjernvarme/vann 2024.
  3 av 6 leiligheter har brukt over sitt budsjett. Dette gjelder leilighet 2,4 og 6. Minus beløp blir innbetalt/trekt av buffer som vanlig.

- Gjennomgang av regnskap 2025. Samme sum fellesutgifter står, men alle skal betale inn minimum 300,- ekstra hver mnd (settes inn på sin buffer konto)

- DUGNAD 2025. Vi ble enige om at Florelyn setter en dato, lørdag i juni.
  Lørdag 28 juni kl 12 - vi er ferdig. ALLE MÅ STILLE OPP!
  Hva skal gjøres:
  - Male gjerde ut mot Tordenskjoldsgate
  - Rydding av fellesareal på loft
  - Belegningsstein på fremsiden
  - 9 Mai Øystein har vasket og spylt gjerde ut mot Tordenskjoldsgate

- Diverse saker 2025:

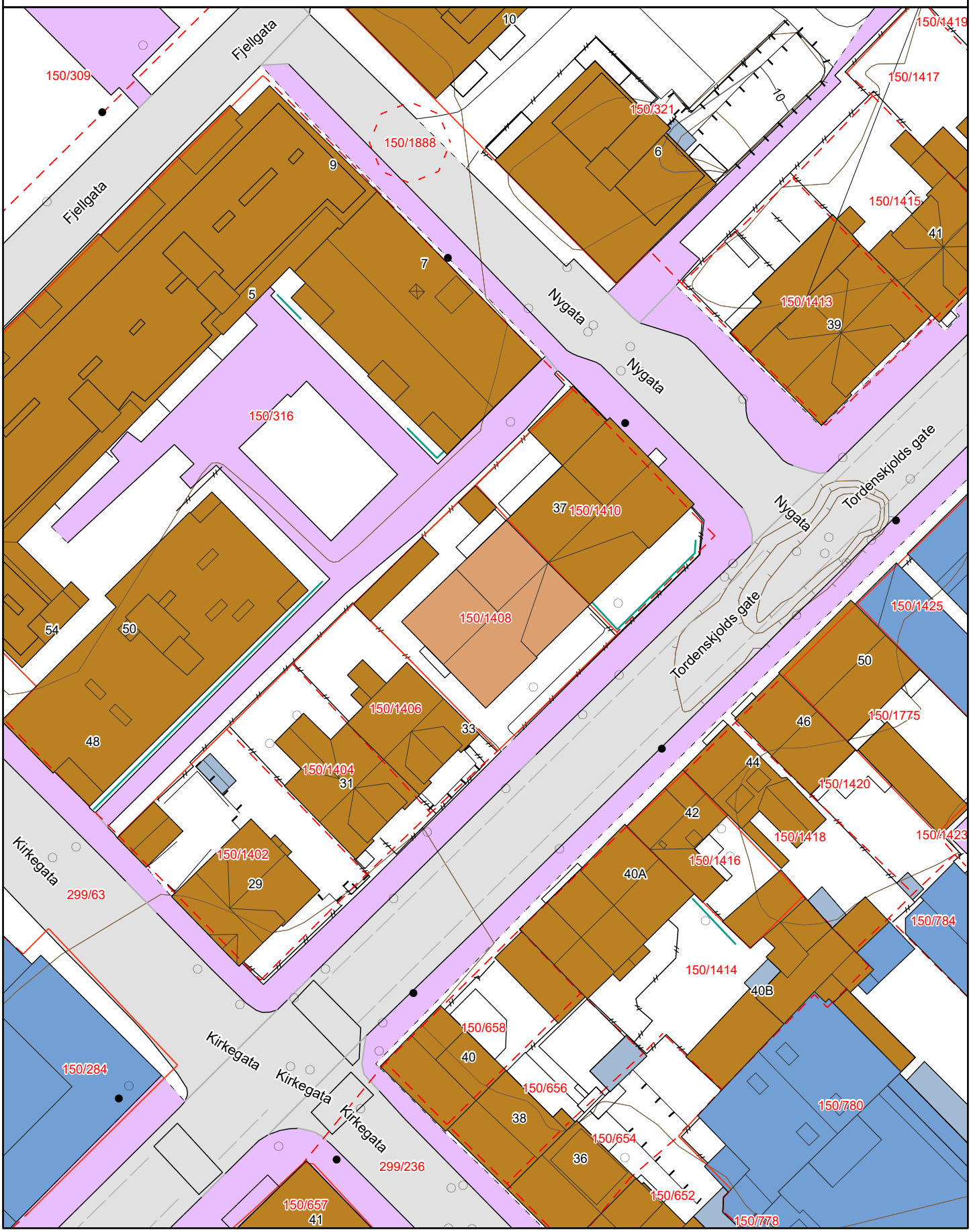
Bytte ytterdør, MÅ gjøres i år høsten.
Mer innbydende felles areal/gang, male og bytte gulv.
Ønske om utvikle loft til større og mer funksjonelle boder.

Takk for et fint møte!

Oversiktskart

Adresse: **Tordenskjolds gate 35, 4612 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/1408/0/5**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 336 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.08.2025



Matrikkelkart

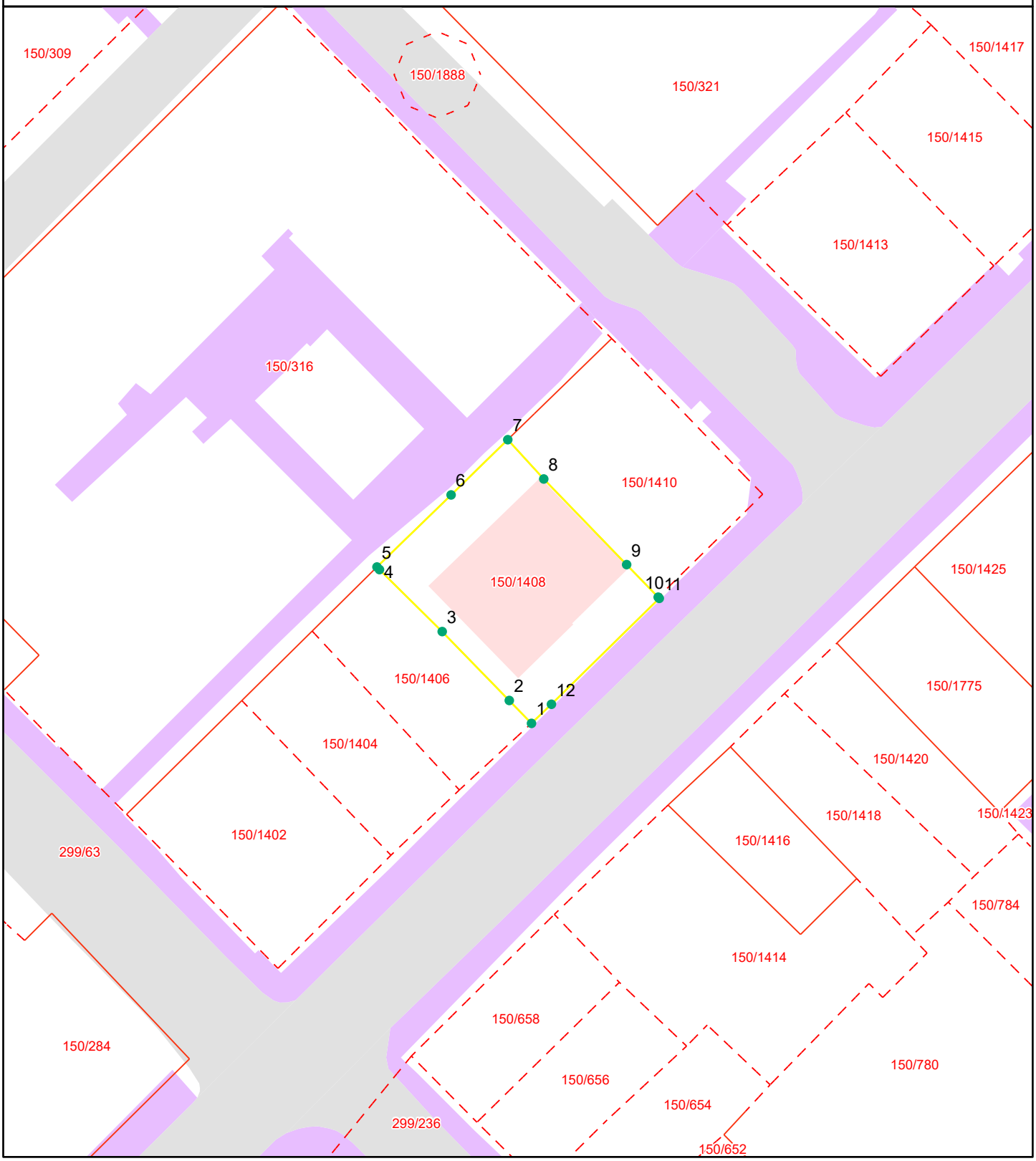
Adresse: **Tordenskjolds gate 35, 4612 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/150/1408/0/5**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 336 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.08.2025

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: 336 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6445722.82	440606.58	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	2.95	0
2	6445724.93	440604.53	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	8.89	0
3	6445731.28	440598.34	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	8.15	0
4	6445736.99	440592.55	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	0.33	0
5	6445737.23	440592.32	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	9.55	0
6	6445743.87	440599.16	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	7.31	0
7	6445748.96	440604.39	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	4.92	0
8	6445745.34	440607.71	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	11.01	0
9	6445737.45	440615.36	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	4.19	0
10	6445734.45	440618.27	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	0.15	0
11	6445734.34	440618.37	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	13.97	0
12	6445724.58	440608.42	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	2.55	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Tordenskjolds gate 35

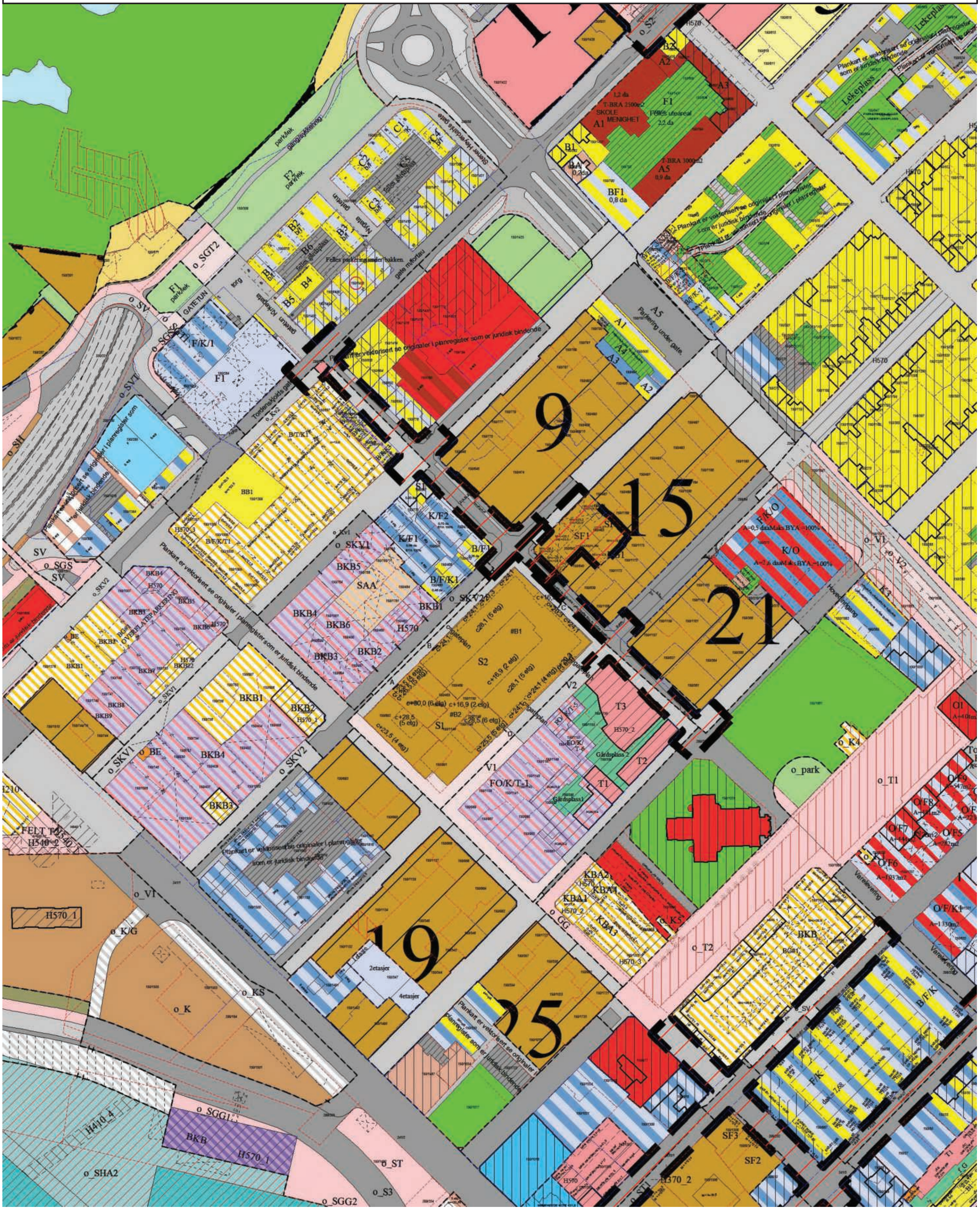
Dato: 27.08.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



REGULERINGSBESTEMMELSER KVARTAL 72 – NYBYEN

KRISTIANSAND KOMMUNE

1. FORMÅL

1.1 Formålet med planen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

- Å gi rammer for ny bebyggelse med høy utnytting.
- Å sikre bevaring og utbedring av den bevaringsverdige bebyggelsen.
- Å sikre parkområde med kvartalslekeplass ved foten av Baneheia.

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 For områdene som reguleres til friområder og fellesområder skal det utarbeides plan for opparbeidelsen, overensstemmende med vedtekt til pbl. § 69 nr. 3.

3. BYGGEOMRÅDER § 25.1

3.1 Bebyggelsen skal følge byggelinje (stiplet linje) som vist på plankartet.
Mindre innrykk kan tillates etter nærmere vurdering.

3.2 Tilgjengelighet for alle skal sikres gjennom byggesaksbehandlingen av de enkelte byggesakene.

3.3 Innendørs støynivå skal være innenfor de veiledende støygrensene Miljøverndepartementet har utarbeidet for forskjellige utbyggingsformål.
Utendørs støynivå for uteplasser skal være innenfor de veiledende støygrenser Miljøverndepartementet har utarbeidet.

3.4 Bebyggelsen skal ha flatt tak. Største tillatte gesimshøyde er angitt for hvert område i tabellen nedenfor (etasjeantall er retningsgivende):

OMRÅDE	GESIMSHØYDE	ETASJER
A1	C +28,0	5
A2, A3 og A4	C+25,5	5
A5 og A6	C +22,0	4
B1 og B2	C +25,5	5
B3 og B5	C +22,0	4
B4	C +21,0	4
C1	C +27,5	5
C2	C +25,5	5
C3 og C4	C +22,0	4

Taket kan benyttes til felles takterrasse. Nødvendige trapperom, heissjakter og anlegg for ventilasjon tillates oppført med høyde over gesimshøyde. Tekniske anlegg skal være

innebygget. Areal tillatt over gesimshøyde skal ikke overskride 20% av grunnflaten til de enkelte bygningene.

3.5 Innenfor område B4 skal det oppføres boliger.

3.6 Det skal etableres forretningsvirksomhet i 1.etasje i området A1, A2, A3, A4, A5, A6, B1 og B5
Det kan etableres forretningsvirksomhet i 1.etasje i område B2, B3, C1, C2, C3 og C4.
Det kan etableres forretningsvirksomhet i 2.etasje i område A1, A2, A3, A4, A5 og A6.
Det kan etableres kontor i 2.-5. etasje i område A1.
De øvrige etasjer skal forbeholdes boliger.
I etasjer med boligformål tillates ikke forretning/ kontorformål.

3.7 Antall boenheter pr boligetasje skal ikke overstige:
A1 - 7 boenheter/ etasje
A2, A3 og A4 - til sammen 6 boenheter/ etasje
A5 - 7 boenheter/ etasje
A6 - 11 boenheter/ etasje
B1 - 2 boenheter/ etasje
B2 - 8 boenheter/ etasje
B3 - 4 boenheter/ etasje
B4 - 3 boenheter/ etasje
B5 - 2 boenheter/ etasje
C1 og C2 - til sammen 11 boenheter/ etasje. 6. etasje i C1 kan ha max. 4 boenheter
C3 - 3 boenheter/ etasje
C4 - 3 boenheter/ etasje

Det kan aksepteres mindre avvik i fordelingen av antall leiligheter pr etasje.

3.8 Områdene A1 og C1 og skal ha gjennomgående leiligheter med min. 1 soverom inn mot gården.

3.9 Gavl i område B1, som vender mot område B5, skal oppføres som branngavl.

3.10 Gavl i område A2, som vender mot område A1, skal oppføres som branngavl.

3.11 Det skal etableres balkonger eller felles takterrasser for hver boenhet.

3.12 Mot Fritz Jensens gate skal det opparbeides en 2 meter bred lysgrav langs fasaden i område A2, A3,A4, B1 B2 og C2.

3.13 Der byggelinje ikke er vist på planen skal fasadelivet ligge i formålsgrensen.

3.14 Der byggelinje er vist på planen kan det over 1.etasje oppføres balkonger ut til formålsgrense.
For hjørnebyggene mot Fjellgata i områdene A1 og A6 kan det bygges ut til formålsgrense over 1. etasje.

3.15 For den planlagte bebyggelsen innenfor planområdet skal det opparbeides parkeringsanlegg i fellesareal under terreng. Boligbebyggelsen skal ha oppstillingsplass for:
1 bil pr. bolig større enn 70 m^2
½ bil pr. bolig på 30 - 70 m^2
¼ bil pr. bolig mindre enn 30 m^2
Forretninger og kontorer skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 100 m^2 bruksareal.

3.16 Ny bebyggelse langs Tordenskjoldsgate og Fritz Jensensgate skal være variert slik at hvert enkelt gatenummer fremstår som en selvstendig enhet. Dette gjelder både fasadeuttrykket og bygningens høyde innenfor regulert maksimal byggehøyde. Fasadetegninger som dokumenterer hvordan den enkelte byggesak fremstår som en del av Nybyens fasade mot de aktuelle gatene, skal forelegges byutviklingsstyret for godkjenning.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER § 25.3

4.1 Nygata, Kirkegata, Stener Heyerdahls gate og Fritz Jensens gate opparbeides som torg / gatetun. Fritz Jensens gate opparbeides med trerekker på begge sider.

4.2 Plan for utforming av torg / gatetun skal forelegges byutviklingsstyret for godkjenning..

5. FRIOMRÅDER § 25.4

5.1 Tilgjengelighet for alle skal sikres i planleggingen av friområdene.

5.2 Friområdet F2 skal inneholde kvartalslekeplass og park. Kvartalslekeplassen skal utformes som flerbruksareal med soner utformet til lek for ulike aldersgrupper.

5.3 Plan for utforming av friområde F1 skal forelegges Statens vegvesen for konsultasjon før endelig detaljplan kan bli godkjent. Statens vegvesen skal også konsulteres før byggetillatelse kan gis for friområde F1 .

5.4 Plan for utforming av friområdene F1 og F2 skal forelegges byutviklingsstyret for godkjenning.

6. SPESIALOMRÅDE BEVARING § 25.6

6.1 Deler av eksisterende bebyggelse innenfor disse områdene er markert med tykk strek på plankartet, og i tegnforklaringen gitt betegnelsen «bygg som skal bevares». For disse bygningene gjelder følgende bestemmelser:

- Gesimshøyde, takform og etasjeantall kan ikke endres.
- Bebyggelsen skal benyttes til boligformål. Når spesielle forhold tilsier det, kan kommunen tillate at deler av bebyggelsen på den enkelte eiendom nyttes til mindre butikker, kontorer, sosiale institusjoner, småverksteder o.l. som ikke medfører støyulemper eller er særlig trafikkskapende.
- Bebyggelsen tillates ikke revet. Dersom brann eller annen skade nødvendiggjør riving skal bygningene gjenoppbygges på samme sted og med eksteriør som tilsvarer det som var tidligere.
- Bygningene kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningenes eksteriør med hensyn til form, fasade- og vindusinndeling, materialer, farger og øvrige detaljer blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere. Bygningene kan på- og tilbygges mot gården, når dette skjer i harmoni med bestående bygnings karakter med hensyn til form, detaljer og farger.

- Tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse.

- Boliger skal ha areal for uteopphold, enten på egen tomt eller på fellesareal, fortrinnsvis på bakkeplan og utgjøre minst 25 m^2 pr. boenhet. En tilstrekkelig del av utearealet skal være egnet for lek

7. FELLESOMRÅDER § 25.7

7.1 Det skal opparbeides private fellesområder i felt A, B og C. All forretningsvirksomhet i område B og C skal ha inngangsparti mot offentlig vei. Fellesområdene tillates ikke benyttet til parkeringsplasser, lager, vareadkomst eller liknende. Tilgjengelighet for alle skal sikres i planleggingen av fellesområdene. Planer for endringer av eksisterende bakgårder / hager skal godkjennes av kommunen.

7.2 Område A7 skal være felles for alle eiendommene innenfor byggeområdene i felt A (A1-A6).

7.3 Område B6 skal være felles for alle eiendommene innenfor byggeområdene i felt B (B1-B5).

7.4 Område C5 skal være felles for alle eiendommene innenfor byggeområdene i felt C (C1-C4).

7.5 Fellesparkering A tilhører eiendommene i felt A. Fellesparkering B/C tilhører eiendommene i felt B og C.

7.6 I sørøstre del av byggeområde B og C (langs grensen mot spesialområde), skal det etableres en siktlinje. Denne skal videreføres gjennom felt A til Fjellgata. Det kan ikke settes opp elementer som hindrer sikten fra Fjellgata til Stener Heyerdahls gate.

8. REKKEFØLGE

8.1 Godkjent plan for utendørs fellesareal i hvert felt må foreligge før byggemelding av nye bygninger kan tas opp til behandling i det enkelte felt.

8.2 Godkjent plan for fellesparkering i hvert felt må foreligge før byggemelding av nye bygninger kan tas opp til behandling i det enkelte felt.

8.3 Midlertidig eller permanent kvartalslekeplass innenfor områdene F1 og F2 må ferdigstilles før byggemelding av nye bygninger kan tas opp til behandling.

8.4 Innen 25% av byggeområdet i de enkelte felt blir bebygd, skal tilhørende utendørs fellesareal og fellesparkering være anlagt.

8.5 Fjellgata etableres med toveiskjøring før byggemelding av nye bygninger i områdene A1-A4 kan tas opp til behandling.

8.6 Eksisterende bygg tillates ikke revet før godkjent byggemelding av nye bygg foreligger.

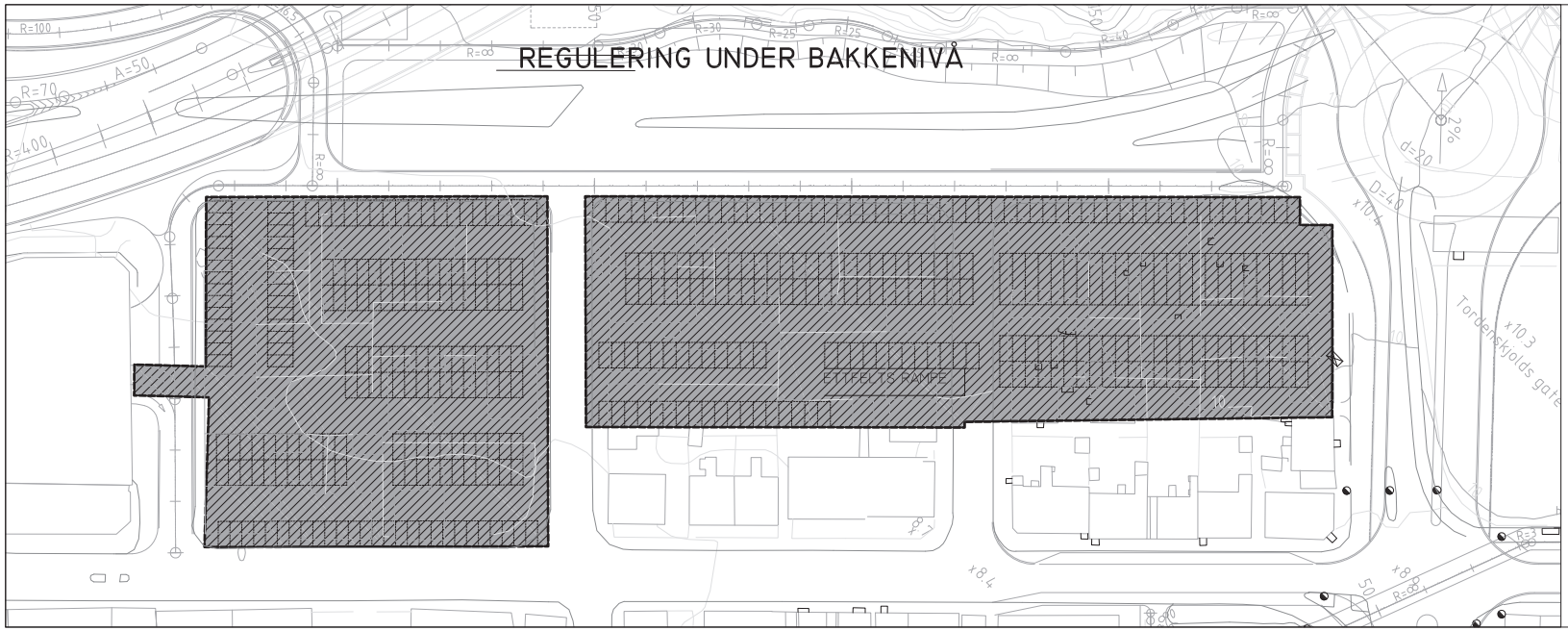
8.7 Ved etablering av fellesområdene (A7, B6, C5), skal samtidig tilstøtende torg/gatetun etableres.

Endret ihht. Bystyrets vedtak 16.11.05

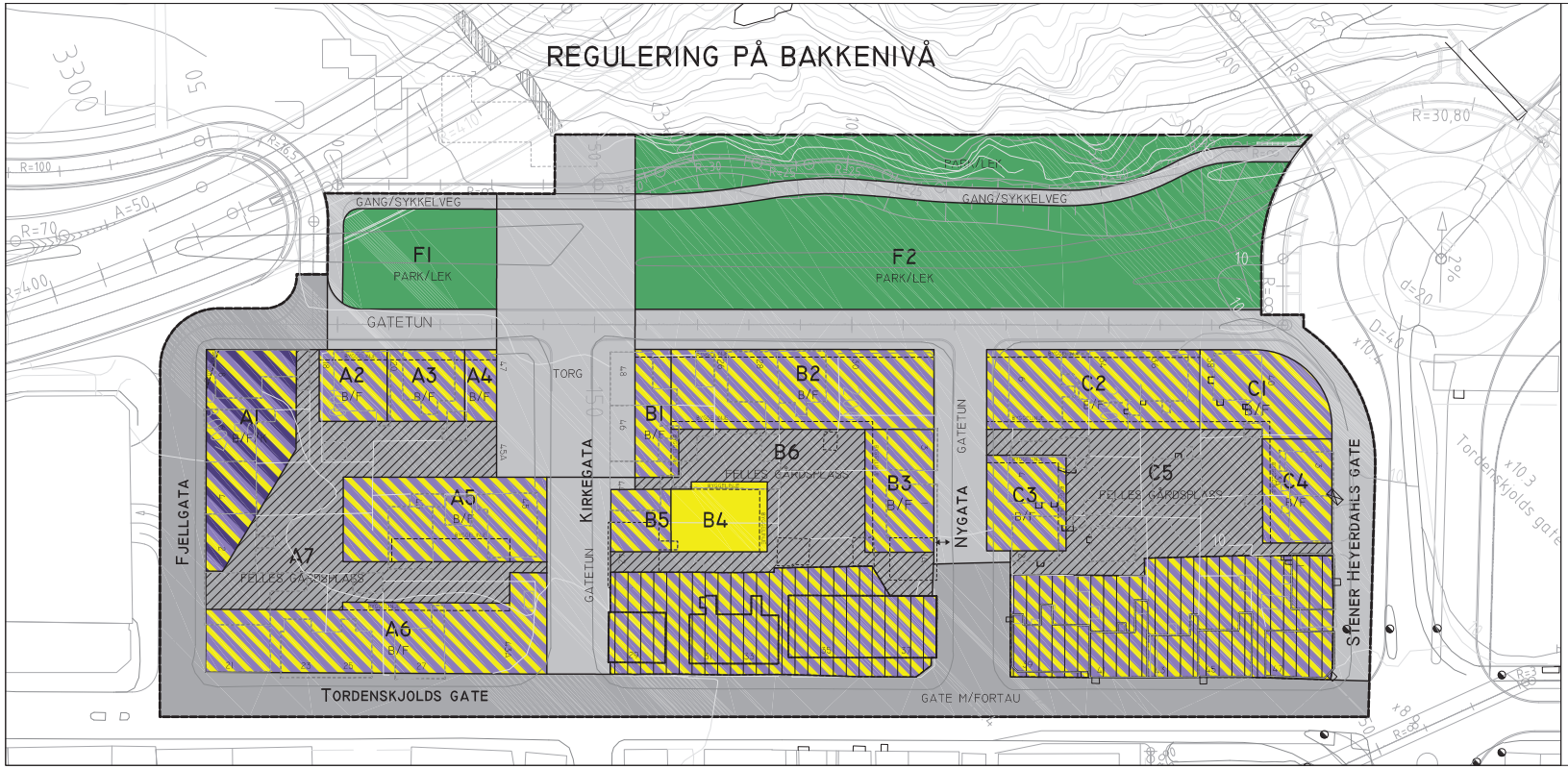
Godkjent av bystyret i Kristiansand 16.11.2005 som sak nr. 168

Plan- og bygningssjefen

REGULERING UNDER BAKKENIVÅ



REGULERING PÅ BAKKENIVÅ



REGULERINGSPLAN

KVARTAL 72 - NYBYEN

KRISTIANSAND KOMMUNE

BYGGEOMRÅDER (§ 25.1)
- OMRÅDE FOR BOLIGER

TRAFIKKOMRÅDER (§ 25.3)
- GATE MED FORTAU
- GANG-/SYKKELVEG
- GATETUN
- TORG
- PARKERING

FRIOMRÅDER (§25.4)
- PARK/LEK

SPESIALOMRÅDER (§25.6)
- BEVARING AV BYGNINGER OG ANLEGG

FELLESOMRÅDER (§25.7)
- FELLES GÅRDSPLASS
- FELLES PARKERING

KOMBINERTE OMRÅDER (§25, 2.ledd)
- BOLIG/FORRETNING
- BOLIG/FORRETNING/KONTOR

ANDRE SYMBOLER
- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- BYGG SOM SKAL BEVARES
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET
- BYGGELINJE
- AVKJØRSEL

SAKSBEHANDLING	DATO	SIGN
MELDING OM PÅBEGYNT REGULERING	26.06.01	OJR
BEHANDLING I PLANUTVALGET	06.12.01	"
OFFENTLIG ETTERSYN	18.01-21.02.02	"
BEHANDLING I PLANUTVALGET	24.10.02	"
BEHANDLING I PLANUTVALGET	26.06.03	"
BEHANDLING I BYSTYRET	26.11.03	"

REVISJONER	DATO	SIGN
ETTER BEHANDLING I PLANUTV. 24.10.02	14.01.02	OJR
ETTER BEHANDLING I BYSTYRET	14.06.02	OJR/BFG
MINDRE VESENTLIG ENDRING	13.01.05	OJR/BFG
MINDRE VESENTLIG ENDRING	21.02.05	RE/BFG

OPPDRAG NR. 702703/706073
ARKIV NR. 0:\702703\05\dwg\702703.dwg
OPPDRAGSLEDER AVS Olaug.Rabben
DIGITAL FREMSTILLING BFG

DATO: 15.11.00

MÅLESTOKK 1:500

0 5M 25M

UTARBEIDET AV: Asplan Viak
TK-SENTERET LONGUM PARK
SERVICEBOKS 701, 4808 ARENDAL
TELEFON 37 05 55 60, TELEFAX 37 02 37 80
E-POST: ARENDAL@ASPLANVIAK.NO

OPPDRAGSGIVER:

KRISTIANSAND EIENDOM

RÅDHUSGT. 18
4611 KRISTIANSAND

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.