



PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

BUKKSTEINSDALEN 1

Vedlegg

ETilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Eiendomskart

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

📍 Bukksteinsdalen 1 , 4628 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 14, bnr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 19.09.2025

Rapportdato: 12.10.2025

Oppdragsnr.: 13333-4700

Referansenummer: LK1390

Autorisert foretak: M2 Takst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



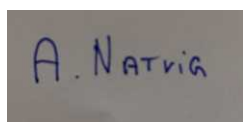
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Andreas Natvig

post@m2takst.no

454 77 777



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 byggregler

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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, annek, 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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.



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.



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.



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.



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.



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

Enebolig opprinnelig bygget 1933, vært i familiens eie lengre tid. Modernisert med årene.

De fleste vinduer er nyere, kjøkken, bad og vaskerom, overflater modernisert mm. Også eldre bygningsdeler, byggeskikk som tilsier merknader i rapporten. Boligen fremstår i normal stand utfra alder.

Det er utført egeninnsats i forbindelse med renovering/modernisering som medfører en risiko for avvik/feil konstruksjonsoppbygning mm.

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.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggt teknisk 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.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

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.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

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](#)

Enebolig

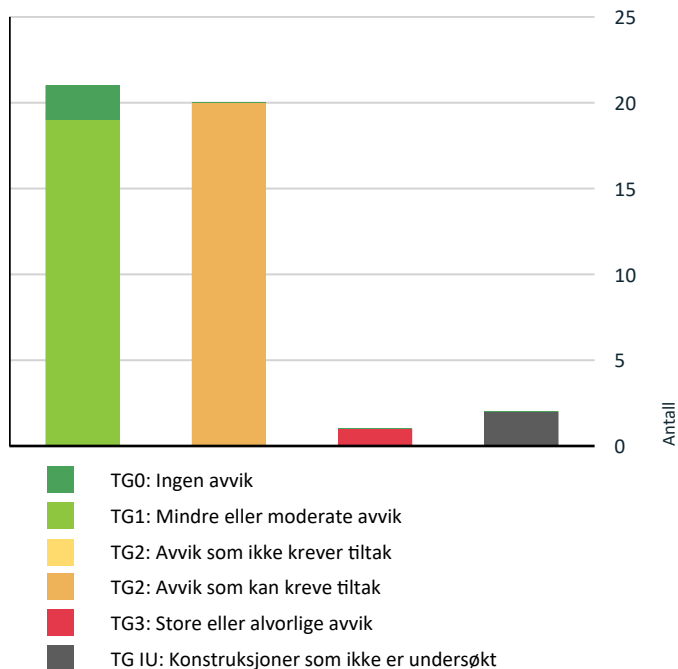
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ingen søknad på anneks, ukjent om søkt, men vises på et situasjonskart.

Planløsninger samsvarer ikke med dagens løsning. Ingen tegning som samsvarer med kjøkken idag, ukjent om tilbygg er søkt i den grad det er idag.

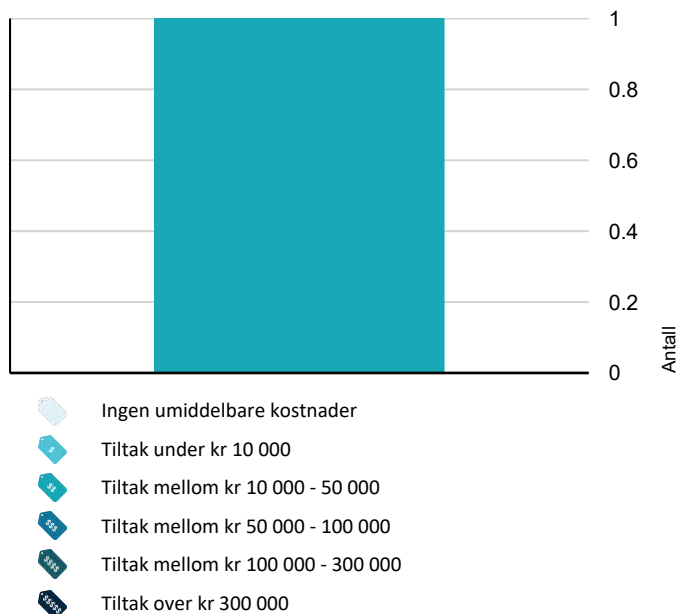
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

Det er kun boligen som inngår i rapporten. Garasje, anneks, utvendige boder etc. er ikke kontrollert.

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 bruksslitasje.

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.

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Takvindu	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Spesialrom > 2 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1933

Kommentar

Ref eiendomsverdi

Anvendelse

Eiers bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Alt av takstein er byttet ca 2000. Undertak av asfaltapp og noe diffusjonsåpen duk ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Alder taktekking/undertak er varierende årgang, og deler av det er eldre som kan tilsi vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Vannbord og vindski av tre.

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

Stigtrinn feier montert.

Ingen sikring for snølast/is fra tak er montert.

Info fra eier: det er montert nytt beslag i kilrenne og ny takrenne på kortvegg med kjøkken. Ble også montert nytt beslag over vaskerom der yttervegg/tak møtes. Utført av blikkenslager nå i september 2025 (Sør Blikk og ventilasjon)

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Varierende alder. Noe vannbord/vindski mm nylig byttet. Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke.

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.

Kjøper må selv utføre en behovsvurdering snøfangere.



Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det meste av kledning er byttet ifølge eier, men unntak av vegg ved inngang og venstre side vegg. Eldre kledning hvor kun enkelte bord er byttet her og der på de to eldre sidene

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre modernisering eldre kledningsvegger påregnes med tiden.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen luke for kontroll av oppbygging. Noe skjevheter kan forekomme på eldre konstruksjoner. Videre var det normalt tidligere med lite lufting ned mot gesimsen mm av konstruksjoner. På tilbyggsdeler er det heller ingen luke for kontroll oppbygging. Lite lufting kan medføre kondensfukt som ikke er optimalt og kan skade treverk etc. Videre noe risiko for aktivitet borrebille i eldre konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan med fordel vurderes noen luker for observasjonsmulighet.

Vinduer

Tilstandsrapport

Trevinduer med isolerglass.

Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Oppe fra 2012 i trapperom og 2 av soverom, det siste soverom er eldre men ukjent når. Noe mindre malingglass i karm på det ene rom (eldre vindu).

I 1 etasje er det eldre vaskerom vindu, ellers nyere fra 2011-2015.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer kjeller. Et av dem punktert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer utfra dagens bruk.



Punktert.

TG 2 Takvindu

Trevindu med isoeerglass. Funksjon OK.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd. Takvinduer er mye mer utsatt fordi de ligger skrått i tak og får mer værbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig oppsyn av takvinduer, utv beslag mm anbefales da takvinduer er vesentlig mer utsatt for vær og vind enn vanlige vinduer, og er utsatt punkt for lekkasjer mm. Fremtidig utskifting om behov.



TG 2 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- inngangsdør, tredør med isolerglass. Fra 2014 ifølge eier. Funksjon OK.
- skyvedør kjøkken, aluminiumsdør med enkelt glass. Funksjon OK.

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 karmen 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:

- Det er avvik:

Skyvedør kjøkken, noe enklere dør med enkelt glass. Disse er mer ment for en hagestue liknende og har en redusert isolasjonsevne sammenlignet med mer vanlige skyvedører. Fungerer dog.

Inngangsdør, noe bruks og værslitasje utv side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn. Vurdere økning av kvalitet/isolasjonsevne på skyvedør kjøkken.



Enkle glass kjøkkendør.

Tilstandsrapport



Noe vær og aldersslitasje inngangsdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.



TG 3 Utvendige trapper

Murtrapp/betongtrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre trapper. På den ved inngang spesielt er det noe alderstegn som vil si at den er noe utvasket i betong og har vært reparert. Ingen håndløper som gir tg3.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløpere anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Mindre kosmetiske avvik vil alltid finnes.

Anbefales litt olje på heltre gulv stue.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.



Mindre hulrom under enkelt flis like ved overgang stue. Hulrom vil si at det har sluppet litt i flis lim eller ikke limdekning over hele flis.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt. Eier opplyste at tak i stue er med lydbøyer.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Stedvis knirk kan forekomme.

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.



Radon

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav.

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 foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her:
<https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon>

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe er fjernet.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom

- a) boenheten oppføres med vannbåren varme, eller
- b) årlig netto energibehov til oppvarming ikke overstiger kravet til passivhus, beregnet etter Norsk Standard NS 3700:2013 Kriterier for passivhus og lavenergibygninger - Boligbygninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere pipe/ildsted dersom ønskelig.

Kryp Kjeller

Tilstandsrapport

Krypkjeller er en eldre byggeskikk som har stort skadepotensiale pga fukt/kondens, som videre fører til potensiell skadedyr/sopp/fukt/råte skader. Det anbefales generelt å holde å under godt jevnlig oppsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gis en tg2 utfra en risiko som finnes ved å ha krypkjellere. Det er ikke avdekket åpenbare avvik, men det er stedvis liten tilgang så kun utført en enkel observasjon. Videre ble det foretatt fuktmåling i treverk, normalt.

Det anbefales å ha plast/fuktsperre på grunnen i krypkjeller for å unngå/ redusere fordampning av fukt fra grunnen.

Les også punkt drenering.

Konsekvens/tiltak

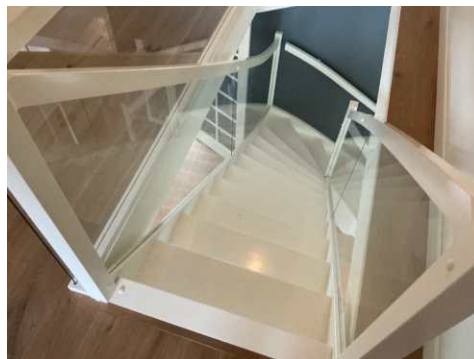
- Tiltak:

Plast på grunnen anbefales. Jevnlig godt oppsyn, vedlikehold kan ikke utelukkes.



 **Innvendige trapper**

Nyere tretrapp 2020. Håndløper begge sider. Noe liten frihøyde nederst. Trappen ned til kjøkken har ingen håndløper men det er også lav høyde. Noe knirk.

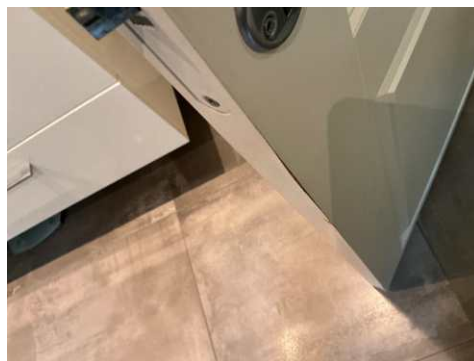


 **Innvendige dører**

Tredører.

Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Hovedsaklig OK. En av de oppe tar i karm.

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.



Mindre slipp laminatflate på vaskeromsdør.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Baderom fra 2018 ifølge eier.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegg dusjsone, og ellers malte slette vegger og tak. Malt med våtromsmaling ifølge eier.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

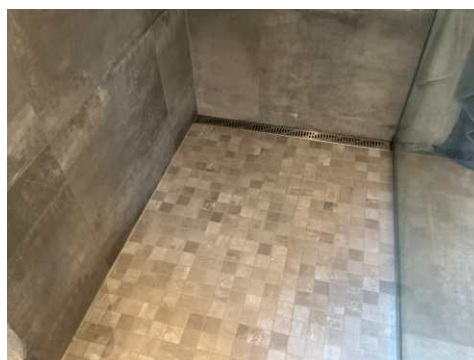
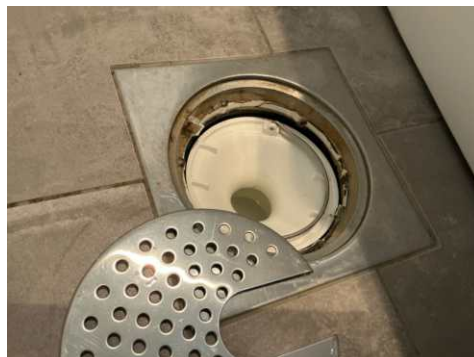
Fliser på gulv. Det er lokalt fall i dusjsone. Utenfor dusj er det stedvis noe fall, og stedvis noe flatere, naturlig utfra størrelse på fliser som gjør det noe mer utfordrende å få fall i hele rommet. Fuget oppkant dørsvill, løsning ansees å fungere ved normalt bruk.

Noe misfarging silikonfug.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badekar, innredning, dusjvegg/garnityr og vegghengt wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

SealBag system på wc slik at drensspalte ikke er nødvendig.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

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.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i vegg fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Modernisert 2012.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater vegger og malt slett tak. Fremsår normalt utfra alder.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Noe stedvis men lite fall mot sluk, men også stedvis ingen fall. Oppkant vegger, løsningen ansees OK utfra at vann ikke kan ledes veldig enkelt til andre rom. Mindre ujevnheter flislegging.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig mindre del membranløsning i sluken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med utslagsvask og opplegg vaskemaskin. Blandebatteri byttet 2025 ifølge eier.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Lufting vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NorskStandard gir tg2 pga at det er lufting via vindu og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket. Bruksoppsyn.



1 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført fordi det vender mot annet våtrom og røropplegg ligger også vendt mot yttervegg.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Laminatgulv. Innredning av noe nyere årgang 2013, med trefiberfronter, enkelte med glass, og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK.

Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebeholder liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Blandebeholder byttet 2025 ifølge eier.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledningene. Husk å teste denne jevlig da den har en ventil som kan kile seg om den ikke blir brukt.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.



1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

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.

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Parkettgulv. Malte slette vegger og trepanel tak. Innredning og wc, nyere, funksjon OK. Lufting via vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

NorskStandard gir tg2 når det kun er lufteventil i vindu og ikke vifte, selv om dette er normal eldre byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i vaskerom og har synlig drenerør i skap og ved gulv.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

TG 1 Varmekabler

Gang, bad og vaskerom, funksjon OK ifølge eier.

TG 1 Varmepumpe

Varmepumpe i stue.

Estimert levetid er 10-15 år. Fra ca 2019.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år. Service utført september 25.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i vaskerom og fra 2013. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

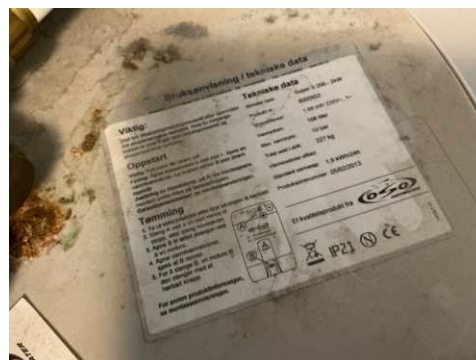
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsbereidere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.



TG 1 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Avitell

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Eier har bekreftet og lagt frem dokumentasjon på alt som er utført i hans eierskap.

3. 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?

Ja Oktober 2018, rapport 1004860

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

Ja

10. 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

Generell kommentar

Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik.

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.



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 forenklete 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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter. Det er en eldre bolig slik at noe skjevheter og sig i grunn kan ha forekommet.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger.

Det er grunnmursplast 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. Eier har utført noe forbedringer ved å forsøke å lede overvann mest mulig bort fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er grunnmur som står på fjellgrunn. I overgang fjellgrunn og grunnmur vil det komme inn fukt og eier opplyste også at det kan forekomme fukt i pukkmasser mm i kjeller. Dette vil man aldri klare å utbedre på noe godt vis, mer noe man må kontrollere og leve med.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsyn.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Murt/støpt grunnmur. Noe enklere under vaskerom. Det er ikke observert åpenbare større avvik som ansees unormalt, men noe riss mm kan alltid finnes på en nesten 100 år gammel grunnmur. Normalt oppsyn og vedlikehold ved evt behov.



TG 2 Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe enklere stablet blokker ved gårdsplass. Noe sprekk i mur ved garasje. Noe utbedret den andre muren, noe mer utseendemessige avvik.

Vurdere utbedring dersom ønskelig.



Tilstandsrapport



Terrengforhold

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Det er f.eks fjellgrunn som heller innover mot hus, som vil medføre fukt i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn i den grad mulig.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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. Ifølge eier er rør lagt inn 1997.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vann og avløp er fra 1997 ifølge dokumentasjon, da boligen ble tilkoblet kommunalt nett da. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Oljetank

Ingen oljetank på eiendommen ifølge eier.

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

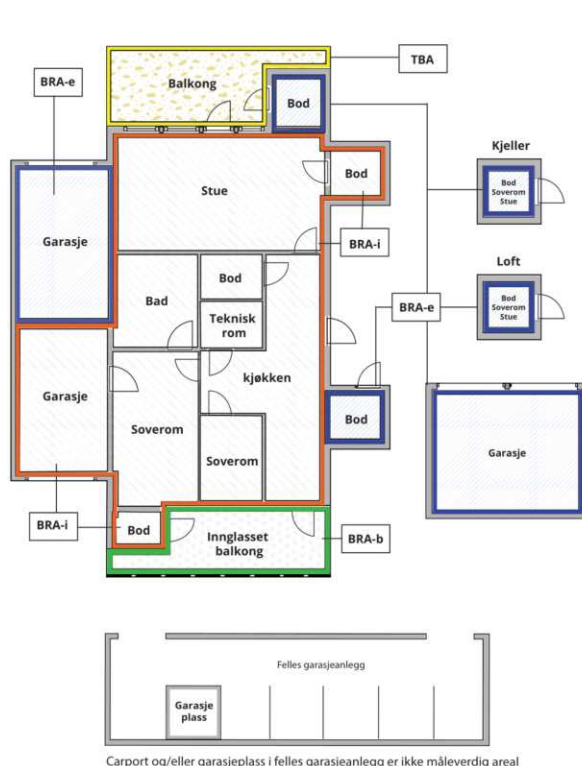
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller					
1 etasje	103			103	30
2 etasje	54			54	
SUM	157				30
SUM BRA	157				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Grovkjeller	
1 etasje	Bad, vaskerom, stue, kjøkken, gang		
2 etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, gang/trapperom		

Kommentar

Garasje er ca 18 kvm og anneks ca 22 kvm. Ikke vurdert bygningsmessig. Generelt enklere og eldre, og med noe avvik som krever vedlikehold på sikt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Ingen søknad på anneks, ukjent om søkt, men vises på et situasjonskart.

Planløsninger samsvarer ikke med dagens løsning. Ingen tegning som samsvarer med kjøkken idag, ukjent om tilbygg er søkt i den grad det er idag.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke fremlagt dokumentasjon, delvis egeninnsats og delvis på faktura.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer på 2 av rom i 2 etasje er for smale til dagens rømningskrav. Krav er bredde minimum 50 cm og det måler ca 46cm. Videre krav er bredde og høyde over 150 cm, det måler 46cm X 98cm.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	157	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Ian Vigsnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	14	48		0	2300.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bukksteinsdalen 1

Hjemmelshaver
Vigsnes Ian

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	20.09.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	11.10.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttete 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 godkjenning 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 ulike definisjoner 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 godkjenning 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LK1390>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Kristiansand	
Oppdragsnr.	
131250493	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ian Vigsnes	Anette Myrmo

Gateadresse	
Bukksteinsdalen 1	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4628

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 131250493

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

Er noe stedvis sprekker i overgang fra flislagt gulv til våtroms-gips på badrom i 1 etg. Badrom fra 2017 er levert med Badmiljø sin 10 års tett bad garanti.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Alt arbeid med elektrisk anlegg, vann og avløp er utført av faglærte. 2012 | Egeninnsats: Arbeid i forbindelse med renovering av vaskerom. Utgraving av masse, støp av gulv, påføre smøremembran, montere Fibo våtromsplater, flislegging, gips i tak, listing, og maling. 2012 | Egeninnsats: Arbeid i forbindelse med renovering av toalettrom 2 etg. montering sponplater, tapetsering listing, legge parkett og maling. 2012/2013 | Avitell AS: Arbeid i forbindelse med renovering av vaskerom, toalettrom 2 etg. og kjøkken. Nytt sikringsskap, elektrisk installasjon og varmekabler på vaskerom. 2012/2013 | Kristiansand VVS Senter AS: Nytt opplegg for vann og avløp i forbindelse med renovering av vaskerom, toalettrom 2 etg. og kjøkken med rør i rør fra inntak i kjeller til nytt fordelerskap, toalett, sluk, vasker og varmtvannsbereider. 2017 | Egeninnsats: Arbeid i forbindelse med renovering av badrom 1 etg. Utgraving av masse, montere gipsplater tak og vegg. 2017 | Rør i Sør AS: Nytt opplegg for vann og avløp i forbindelse med renovering av badrom 1 etg. med rør i rør, sisterner/toalett, dusj, badekar, sluker, vasker og Durgo lufteventil montert i kott bak toalett i 2 etg. 2017 | Murerfirma Yngvar Knutsen & Sønner AS: Støp av gulv, flis og fuge i forbindelse med renovering av badrom 1 etg. 2017 | Aamodt bygg: Tømrerarbeid i forbindelse med renovering av badrom 1 etg. Oppretting av vegger og tak. Montering av vindu og annet snekkerarbeid på badrom. 2017 | Malerfirma Bjarne Andreassen: Arbeid i forbindelse med renovering av badrom 1 etg. Membran, sparkling/pussing, våtromsmaling vegger og tak. 2017 | Avitell AS: Arbeid i forbindelse med renovering av badrom 1 etg. Elektrisk anlegg, spotter og varmekabler. 2025 | Kristiansand VVS AS: Utskifting av armatur på vaskerom og kjøkken.

Arbeid utført av

Kristiansand VVS AS, Rør i Sør AS, Murerfirma Yngvar Knutsen & Sønner AS Avitell AS,

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vaskerom og Badrom ble renovert med ny membran og sluker.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt av vann/avløp i bolig er fornyet i forbindelse med renovering i perioden 2012-2017. 2012 | Septikservice AS: Det ble utført rør-inspeksjon/spyling av avløp fra bolig til hovedledning. 2012/2013 | Kristiansand VVS Senter AS: Nytt opplegg for vann og avløp i forbindelse med renovering av vaskerom, toalettrom 2 etg. og kjøkken med rør i rør fra inntak i kjeller til nytt fordelerskap, toalett, sluk, vasker og varmtvannsbereider. 2017 | Rør i Sør AS: Nytt opplegg for vann og avløp i forbindelse med renovering av badrom 1 etg. med rør i rør, sisterner/toalett, dusj, badekar, sluker, vasker og Durgo lufteventil. 2025 | Kristiansand VVS AS: Utskifting av armatur på vaskerom og kjøkken. 1997 | Øyvind Frustøl AS: Boligen ble tilknyttet offentlig vann og kloakk i 1997 (tidligere eier), med ny stakekum, isolert vannledning og kloakkledning fra bolig til offentlig anlegg.

Arbeid utført av

Kristiansand VVS AS, Septikservice AS, Øyvind Frustøl AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Boligen har krypkjeller og grunnmur står på fjellgrunn. I overgang fjellgrunn og grunnmur vil det komme inn fukt. Vi har benyttet avfukter i krypkjeller. Ytterligere tiltak som plast/fuktsperre på grunnen i krypkjeller, utbedret fuktsikring av grunnmuren og drenering kan vurderes.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekkdannelse i grunnmur og garasjemur som er utbedret utvendig med fibermørtel og murliming. Enkelte kledningsbord er skiftet ut på yttervegg mot Sør og øst. Brorparten av kledning er byttet og vegg lektet ut med museband i nyere tid (nord, vest, kjøkkensiden, inngangsparti og kvist øst) Takstein er fra 1999 og enkelte knekte takstein er skiftet ut fortløpende.

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

Beskrivelse

Gammel pipe og pipemur ble revet i forbindelse med renovering i 2008. Boligen har ikke pipe i dag.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekkdannelser i grunnmur og garasjemur som er utbedret utvendig med fibermørtel og murliming. Huset er renoveret over tid med en rekke utbedringer av skjevheter som utlekting av innervegger, gips/sponplater på vegg og gipstak på lydbøyler i stue. Grunnet husets alder kan det forekomme skjevheter på gulv, tak og vegger. Gulv i Gangparti og stue-kroken mot sør er utbedret med avretningsmasse. Gulv på kjøkken og soverom mot sør er rettet på bjelkelag. Noe stedvis lite eller ingen fall mot sluk på vaskerom, løsningen ansees OK grunnet oppkantvegger. Noe hulrom under enkelt flis i gang. Mindre ujevnheter i flislegging og noe hulrom under enkelt flis på vaskerom. Stedvis knirk i gulv og trapper kan forekomme. Sprekkdannelser i tapet, spon og gipsplater kan forekomme.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er fanget mus i felle i krypkjeller. Under renovering av tak/soverom mot sør, ble det oppdaget forløp til råte på deler av rupanel/undertak. Dette kan skyldes dårlig lufting fra gammel byggeteknikk. Rupanel ble skiftet ut i forbindelse med renoveringsarbeid, hvor deler av tak, undertak og takstoler ble skiftet ut. Under arbeid med godkjent påbygg mot vest i 1999 (tidligere eier) tolker vi det slik at det ble lagt ny takpapp og takstein på hele taket. Vi har dog ikke inspisert hele taket i nyere tid og kjenner ikke til teknisk stand på hele taket. Det kan forekomme vann i krypkjeller da grunnmur står på fjell. Vi har benyttet avfukter for å opprettholde et tørt klima i krypkjeller. Vi har benyttet avfukter på vaskerom ved tørking av tøy da vaskerom mangler avtrekksvifte.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2012-2017 Avitell AS Alt av elektrisk anlegg i bolig er fornyet fra hovedinntak med nytt sikringsskap og skjult anlegg, i forbindelse med renovering i perioden 2012-2017. Elektrisk anlegg med sikringsskap og varmekabler i annekset var allerede etablert da vi kjøpte bolig i 2008. 2018 | Rejlers Elsikkerhet AS: Godkjent kontroll av elektrisk anlegg i 2018. Ingen feil eller mangler ble avdekket. 2019 | Montøren AS: Montering av ny Toshiba luft-luft varmepumpe. 2025 | Olto Varmepumpeservice AS Service med kontroll og rens av Toshiba luft-luft varmepumpe.

Arbeid utført av

Avitell AS, Rejlers Elsikkerhet AS, Montøren AS, Olto Varmepumpeservice AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2018 | Rejlers Elsikkerhet AS: Godkjent kontroll av elektrisk anlegg i 2018. Ingen feil eller mangler ble avdekket.

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, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Boligen er renoveret over tid i perioden 2008-2025. I perioden er det utført mye arbeid som egeninnsats i kombinasjon med faglært arbeid. Egeninnsats innebærer blant annet, men ikke begrenset til: - Rivearbeid - Utgravning av masse på bad og vaskerom - Støp og smøremembran vaskerom - Montering av fibo våtromsplater vaskerom - Flislegging vaskerom - Støp og flislegging gang - Montering av vaskeromsinnredning - Montering av kjøkkeninnredning - Innvendig utlekting og isolering/kryssisolering av yttervegger - Retting av tak på lydbøyler stue. - Isolering etasjeskille - Innvendig plating, sparkling, maling og tapetsering - Dampspærre yttervegger - Montering av innerdører - Listverk i tak og gulv - Foring og listverk innerdører og vinduer - Gulvlegging - Retting av vegger med stenderverk - Retting av gulv på bjelkelag - Retting av gulv med avretningsmasse - Utbedring av nedløp fra takrenne - Utskifting av enkelte kledningsbord - Utbedring av gesims og inngangsparti - Utbedring og tilpasning av gesims ved terrasse/kjøkken - Utvendig maling - Utbedring av sprekker i grunnmur og garasjemur - Utskifting av knekte takstein - Undertak, utstikker, vindski og vannbord ved renovering av soverom sør. - Bygging av terrasse. - Bygging av trapp fra stue til kjøkken. - Bygging av trapp fra bad til vaskerom Arbeid med Elektrisk anlegg, vann og avløp, blikkenslager, bærende konstruksjoner, påbygg vest, konstruksjon og utvendig arbeid kjøkken, ny kledning nord, ny kledning vest, ny kledning kvist øst, vinduer og ytterdør er utført av faglært.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	2025 Sør Blikk & Ventilasjon AS Ny kilrenne/skrårenne og takrenne sør-vest. Nytt beslag ved overgang yttervegg/pulttak (over vaskerom/kjøkken) vest. 2025 Egeninnsats Takutstikk, vindski og vannbord gavt sør. Gesims og tilpasninger inngangsparti. Gesims kortvegg vest. Utskifting enkelte kledningsbord sør og øst. Utskifting av enkelte knekte takstein. Utbedring av sprekker i grunnmur og garasjemur. Malt mur. Malt kledning hus og garasje. Malt tak garasje. Utskifting vannbord garasje vest. 2021 Egeninnsats Renovering av soverom sør. Nye takstoler med bistand fra faglært og undertak. 2017 Blikkenslagermester Leif Hansen AS Diverse blikk terrasse og ytterdør 2017 Egeninnsats Bygget terrasse utenfor kjøkken sør-vest 2015 Maxi Bygg AS Nye ytterdør og nye vinduer kjøkken. 2012 Maxi Bygg AS Utskifting av vinduer i stue, gang 1 etg., gang 2 etg., soverom nord og soverom sør. Utlekking og bytte av kledning nord, vest og kvist øst. Ståldrager, isolasjon undertak, takstein pulttak over kjøkken. Ståldrager stue. 1999 VEF Entreprenør AS: (tidligere eier) Godkjent påbygg vest med vinduer, nye takrenner og beslag. Takpapp, takstein og VELUX toalettrom 2 etg.
Arbeid utført av	Sør Blikk & Ventilasjon AS, Blikkenslagermester Leif Hansen AS, Maxi Bygg AS, VEF Entreprenør AS,

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

Beskrivelse	1999 VEF Entreprenør AS: (tidligere eier) Godkjent påbygg vest med soverom og toalettrom i 2 etg. 1999 Egeninnsats (tidligere eier) Etablering av vinterhage 1 etg. (bakkenivå) 2012 Maxi Bygg AS: Vinterhage ble omgjort til kjøkken i 2012 med ny utgang fra stue. Pulttak over kjøkken ble fornyet med isolasjon, undertak og takstein. Nytt isolert stubbeloftsgulv med gulvspen og tarkett. Det er ikke søkt godkjenning hos bygningsmyndighet for endring av arealet til kjøkken. 2012 Egeninnsats: Bygget trapp fra stue til kjøkken. Plating, maling og listverk, samt ramme for montering av kjøkkenventilator. 2012 Egeninnsats: I forbindelse med renovering ble tidligere bod omgjort til nytt vaskerom. Det er ikke søkt godkjenning hos bygningsmyndighet for omgjøring av bod til vaskerom. 2017 Rør i Sør AS: Renovering av bad hvor gammelt vaskerom og bad ble sammenslått til et større bad. Det er ikke søkt godkjenning hos bygningsmyndighet for sammenslåing av vaskerom og badertom til et større bad. 2020 Hansen og Justnæs AS Ny trapp fra stue til 2 etg. 2008-2025 Egeninnsats Yttervegger i 1 etg. er renoveret fra innsiden i nyere tid med utleking, isolasjon, dampspærre og spon eller gips-plater. innervegger er også isolert og platet. Etasjeskille er isolert og tak gipset. I 2 etg. er yttervegg vest, nord og øst islet og platet av tidligere eier ca 2000. Yttervegg sør er lektet ut og isolert fra innsiden i nyere tid. Det er utført vesentlig renoveringsarbeid i begge etasjer for å optimalisere arealutnyttelse, funksjon og kvalitet.
-------------	--

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	1999 VEF Entreprenør AS: (tidligere eier) Påbygg vest godkjent hos bygningsmyndighet
-------------	--

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

Beskrivelse	2025 M2 Takst AS Tilstandsrapport 2018 Rejlers Elsikkerhet AS Godkjent EL-Kontroll 2012 Septikservice AS Rørinspeksjon/spyling avløp
-------------	--

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

Vi gjør oppmerksom på at boligen er renovert over tid fra 2008-2025 med fokus på kvalitet og funksjonalitet. Egeninnsats er utført etter beste evne i kombinasjon med faglært arbeid. Det kan forekomme avvik fra dagens byggeforskrifter og standarder som vi ikke er kjent med. Grunnet boligens alder tar vi forbehold om at det kan finnes forhold ved boligen som ikke er kjent for oss, eller ikke har gitt seg utslag under vårt eie. Opplysningene er gitt etter vår beste kjennskap og evne.

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 avhendingsloven § 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ian Vigsnes	a707f9e53b883dd7b686f ce8c13571c75fb409b2	11.10.2025 09:31:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anette Myrmo	f20775b2e85d5a04c4c43 01f1c21cd94746acc94	11.10.2025 09:33:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250493

- 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>



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000

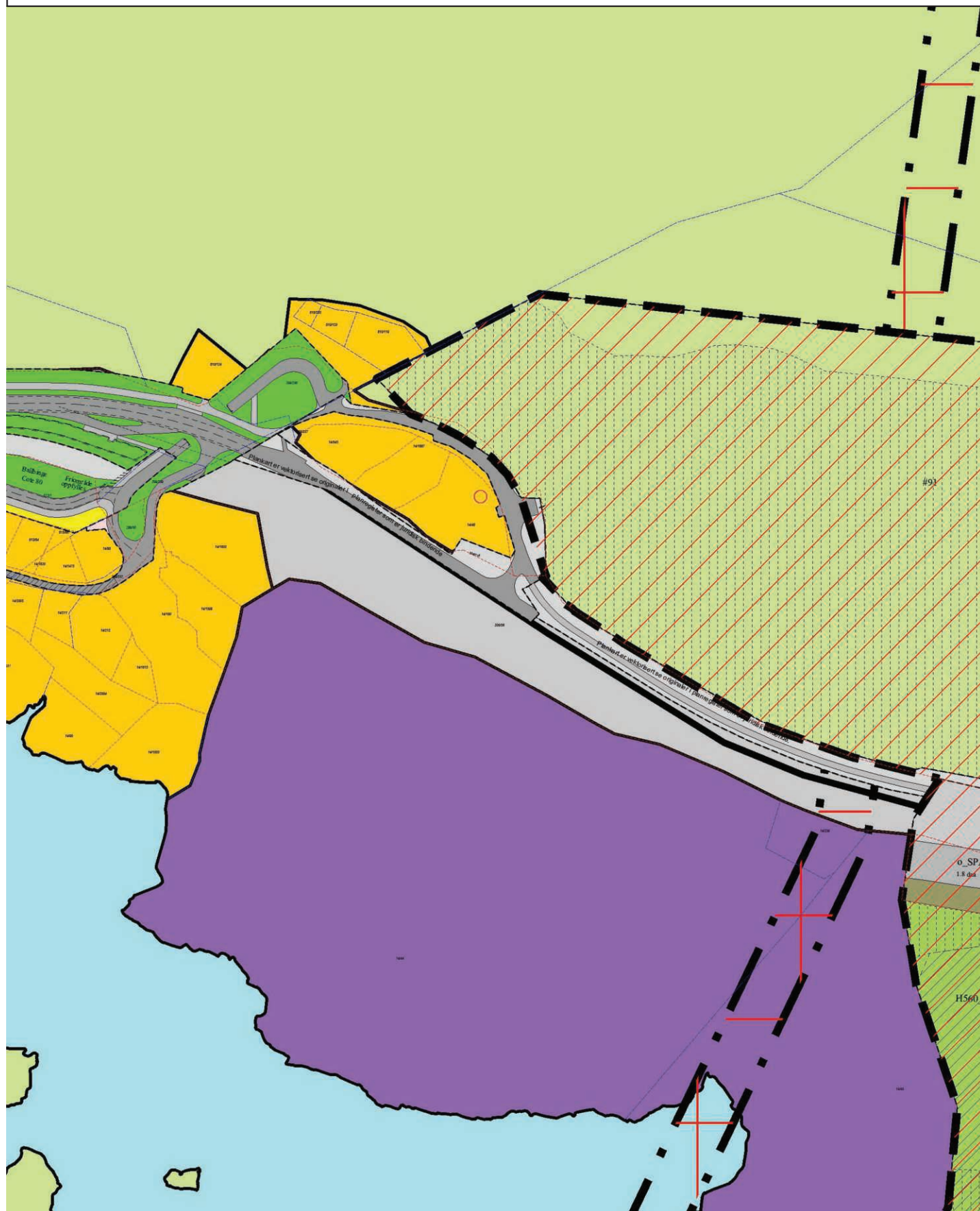


Område: Bukksteinsdalen 1

Dato: 10.09.2025

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



-   Faresone grense
-   Faresone - Høy spenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-   Båndlegginggrense
-   Båndlegging etter andre lover - fremtidig
-   Bebyggelse og anlegg - nåværende
-   Næringsbebyggelse - fremtidig
-   Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
-   LNFR-areal - nåværende
-   Friluftsområde - nåværende

 Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-   Planområde
-   Grense for arealformål
-   Fjernveg - nåværende



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000

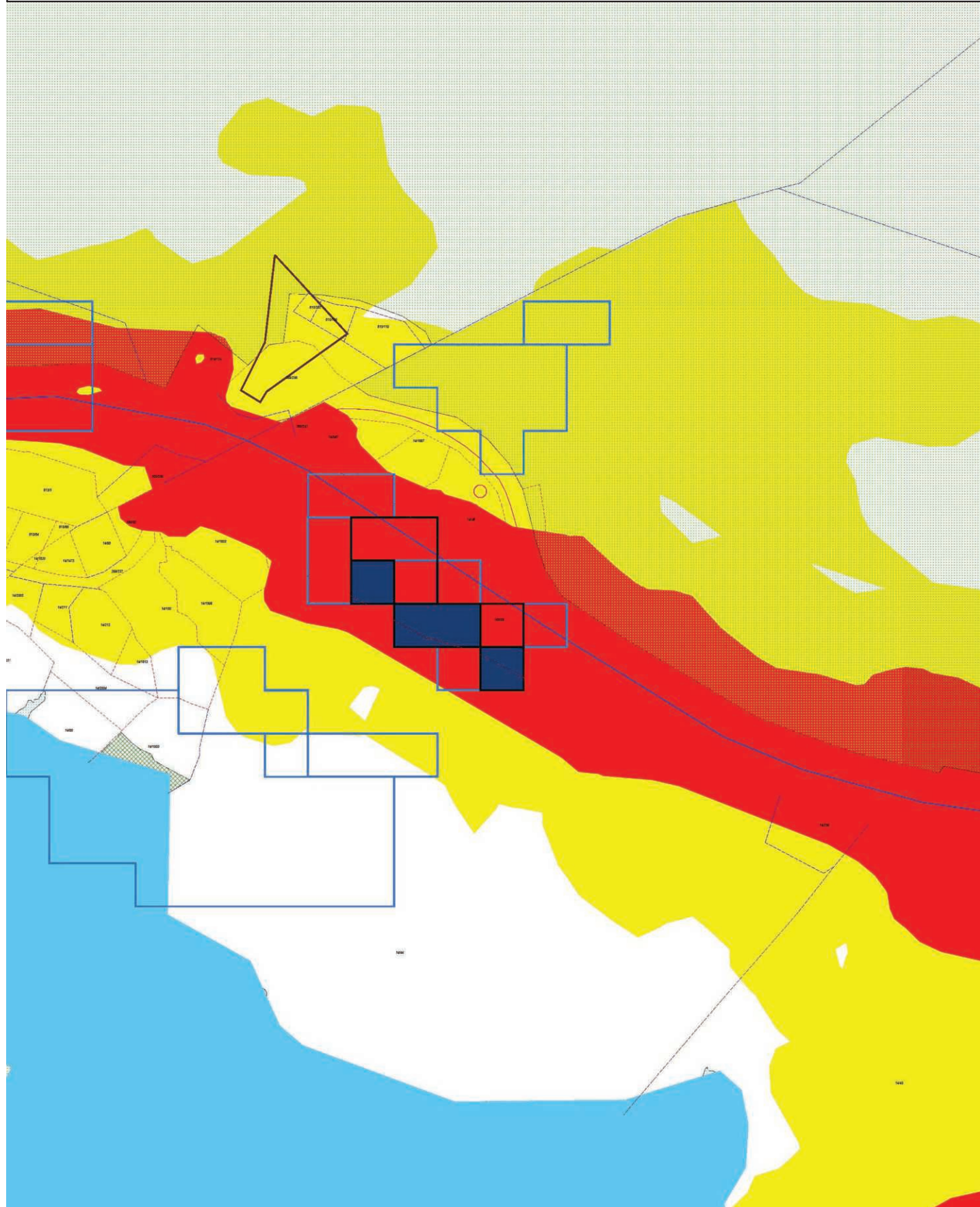


Område: Temakart

Dato: 10.09.2025

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner

- Restriksjonsområde innflygningsslys
- Vurderingsone turbulens
- Vurderingsone lysending

T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Terreng
- Hindertfate - Høyde
- Innflygningsfate - Grense
- Uttlygningsfate - Grense
- Uttlygningsfate - Senterlinje
- Hindertfate - Grense
- Abc123 - Tekst

T13 Luftkvalitet

- Gul sone
- Rød sone

T12 Støy

- Gul sone
- Rød sone

T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
- Abc123 - Tekst

T10 Samferdsel - Sykkelvei

- Hovedsykkelnett (nåværende)
- Hovedsykkelnett (framtidig)
- Sykkelekspressvei (nåværende)
- Sykkelekspressvei (framtidig)

T10 Samferdsel - Kollektivtransport

- Buss (nåværende)
- Buss (framtidig)

T9 Vernet og fiskeførende vassdrag

- Bekkeuløp
- Vandringshinder (naturlig)
- Vandringshinder (menneskeskapt)
- Vandringshinder (annet)
- Laks- og sjøørretførende bekk/elv
- Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
- Laks- og sjøørretførende kulvert
- Vernet vassdrag
- Laks- og sjøørretførende elv
- Mulig laks- og sjøørretførende elv
- Laks- og sjøørretførende vann

T8 Kulturmiljø

- Grense for Kulturminneområde
- Grense for hensynssone - Angitt hensyn
- 1 - Svært stor verdi
- 2 - Stor verdi
- 3 - Middels verdi

T7 Fiskeri

- Strandnotstasjon
- Akvakultur (punkt)
- Akvakultur (flate)
- Fiskeplass - Aktive redskap
- Fiskeplass - Passive redskap
- Fredningsområde - Hummer
- Gyteteft - Torsk
- Løsettingsplass
- Røketeft - Aktive redskap

T6 Dyrket Mark

- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmærskbette

T5 Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
- Offentlig friluftsområde
- Merket tur- og friluftsrute
- Turvei (nåværende)
- Turvei (framtidig)
- Barnevandrersti
- Lysløype
- Kyststi
- Kyststi (manglende forbindelse)
- Badeplass (nåværende)
- Badeplass (framtidig)
- Utsiktspunkt

T4 Naturmangfold

- Svært viktig
- Viktig
- Lokalt viktig

T3 Flom

- Havnivåstigning +3m
- Stormflo
- Flom i vassdrag

t2 kvikkleire_revidert

- Marin grense
- Mulig marin leire

T1 Skred

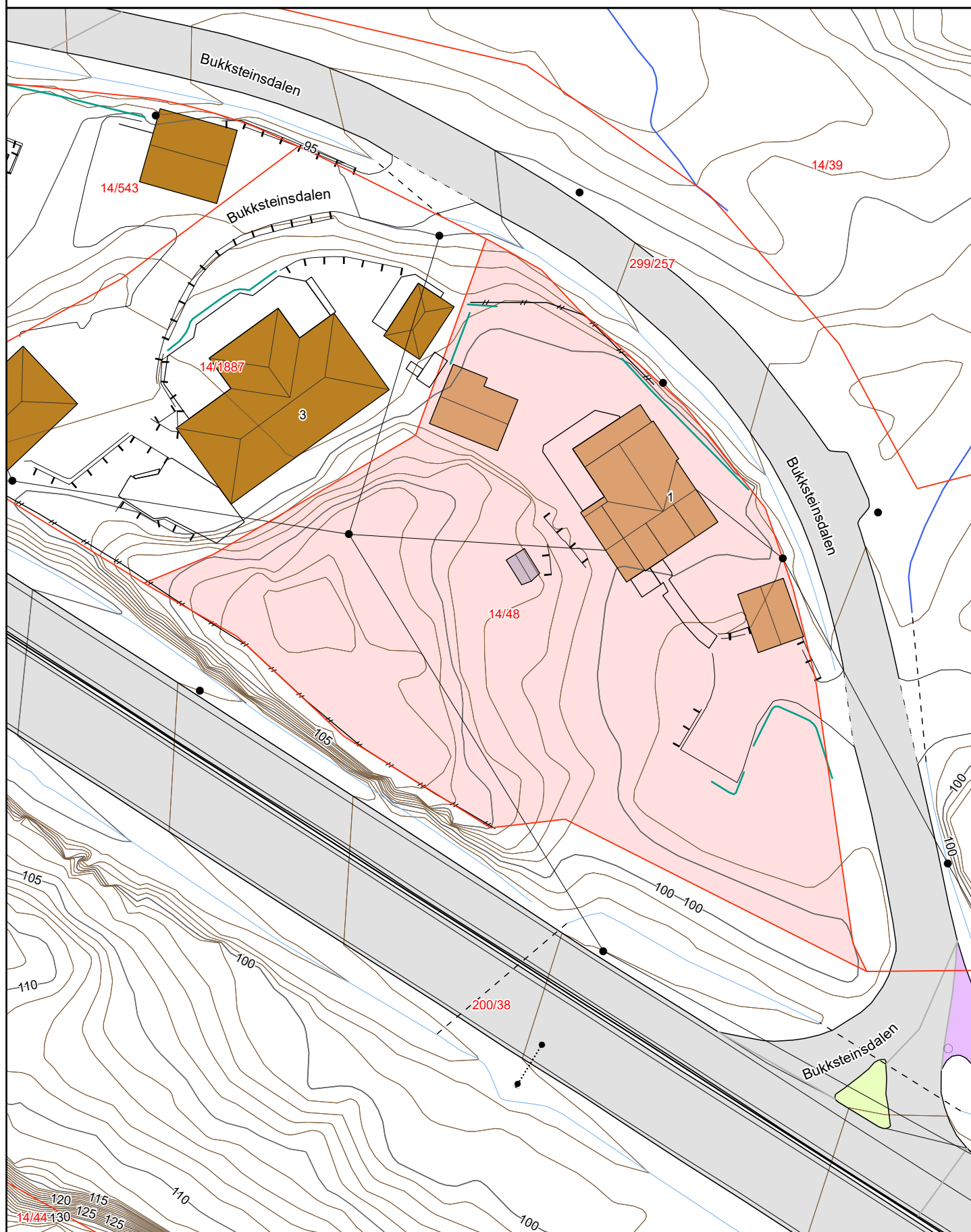
- Snøskred (utløpsområde)
- Snøskred (utløsningsområde)
- Steinsprang (utløpsområde)
- Steinsprang (utløsningsområde)
- Andre løsmasseskred

Oversiktskart



Adresse: **Bukksteinsdalen 1, 4628 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/14/48/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2301 m²
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransdato: 09.09.2025



Matrikkelkart



Adresse: **Bukksteinsdalen 1, 4628 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/14/48/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2301 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.09.2025

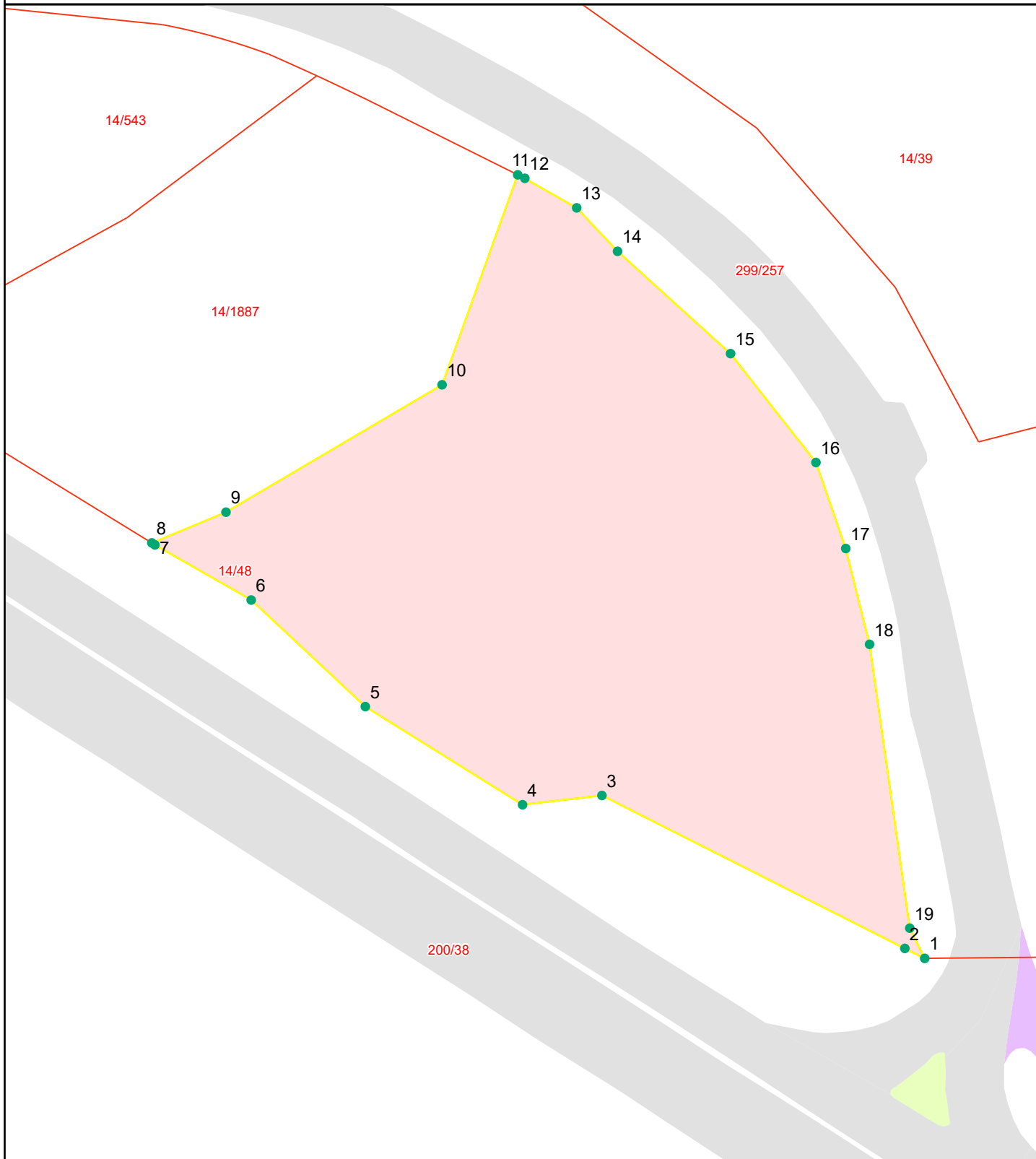


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

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: 2301 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6445269.29	434994.57	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	2.04	0
2	6445270.2	434992.75	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	31.13	0
3	6445284.18	434965.01	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	7.33	0
4	6445283.33	434957.74	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	17	0
5	6445292.3	434943.34	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	14.32	0
6	6445302.04	434932.89	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	10.18	0
7	6445307.08	434924.07	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	0.33	0
8	6445307.26	434923.79	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	7.36	0
9	6445310.07	434930.58	Fjell	Bolt	Terrengmålt	10	23.01	0
10	6445321.71	434950.37	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	20.45	0
11	6445340.9	434957.3	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	0.73	0
12	6445340.58	434957.95	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	5.48	0
13	6445337.88	434962.7	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	5.47	0
14	6445333.91	434966.44	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	13.98	0
15	6445324.56	434976.79	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	12.68	0
16	6445314.61	434984.61	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	8.34	0
17	6445306.75	434987.34	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	9.05	0
18	6445297.99	434989.52	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	26.25	0
19	6445272.05	434993.2	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	3.09	0

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 eiendom (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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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.