

VEDDERHEIA/SØGNE

SKYTTERVEIEN 28B, 4642 SØGNE

Pen del av tomannsbolig innerst i blindvei. Barnevennlig. P-plass m. EL-lader. Flott uteplass



Prisantydning: 2 690 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo v/ Didrik Hagel Pedersen har gleden av å presentere Skytterveien 28B - en pen og romslig del av vertikaldelt tomannsbolig fra 2003 beliggende innerst i blindvei. Nabolaget beskrives som stille og rolig, og et eldorado for barnefamilier.

Boligen fremstår velholdt i lyse farger og byr på et skjermet og solrikt uteområde med plen som grenser mot friområde i øst. Fra stuen er det utgang til en vestvendt og solrik balkong. På tomten er det gode parkeringsmuligheter med elbillader montert. Det medfølger også en utvendig bod for lagringskapasitet.

Innhold:

1.etg: Gang, stue, kjøkken.

U.etg: Gang, bad, bod, 2 soverom.

En bolig som passer for de fleste!

Velkommen til visning - husk påmelding!

Adresse	Skytterveien 28B
Prisantydning	2 690 000,- + omk.
Omkostning	78 540,-
Totalpris	2 768 540,-
BRA-i/BRA Total	95/100 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2003
Tomt	942 kvm
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo

Didrik Hagel Pedersen
Eiendomsmegler
Telefon: 994 43 800
Mail: dhp@exbo.no



INNHold



Exbo avd. Søgne og Songdalen
Rådhusveien 39
4682 SØGNE
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
25	Egenerklæring
30	Tilstandsrapport
53	Kart
56	Seksjonering
63	Tilleggsavtale til seksjonering
65	Energiattest
71	Nabolagsprofil
76	Boligkjøperforsikring
78	Budskjema

OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 95 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 100 kvm

TBA: 13 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 46 kvm.

I. etasje

BRA-i: 49 kvm.

BRA-e: 5 kvm.

TBA fordelt på etasje

I. etasje

13 kvm

Tomtetype

Felleseiet

Tomtestørrelse

942 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt som er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, belegningsstein, hageareal, noe beplantning og forstøtningsmurer. Noe av tomten ligger i skrående terreng og forstøtningsmurer er av naturstein.

Utvendig er fellestomten seksjonert (se vedlagt seksjonering).

Beliggenhet

Boligen har en flott og familievennlig beliggenhet på Vedderheia i Søgne. Området fremstår som et eldorado for barnefamilier, med kort vei til lekeplass, ballbane, idrettshall, turterreng og frisbeegolfbane. Barnehage ligger kun noen få minutters gange fra boligen, og både Lunde skole og Tinntjønn skole er innen gangavstand.

På Lunde finner du nærmeste dagligvarebutikk, mens det til Tangvall, med et godt utvalg av nødvendige servicetilbud og fasiliteter, er ca. 7 minutters kjøring. Det er også gode bussforbindelser fra Vedderheia, med busslinje 43. Det går buss fra Vedderheia med linje 43.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Takst-Ingeniør Frank Severinsen

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Ahmed Fikri

Byggemåte

Se boligsalgsrapport

Innhold

Tomannsbolig:

I. etasje:

BRA-i 49 kvm: Gang, stue, kjøkken.

BRA-e 5 kvm: Utvendig bod.

TBA 13 kvm: Balkong og terrasse.

U. etasje:

BRA-i 46 kvm: Gang, bad/vaskerom, bod, soverom 1, soverom 2.

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

- I underetasjen er badet og bod slått sammen til et større bad. Boden hadde tidligere dør ut mot gangen på godkjente tegninger.

- I I. etasje er det etablert skyvedør mellom kjøkken og stue, mens det på godkjent tegning viser en mer åpen forbindelse mellom rommene.

Endringene som nevnt er ikke søkt godkjent hos kommunen.

Standard

Takstmannens konklusjon:

Del av vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret 2003. Undertaket består av trefiberbaserte sutaksplater. Taktekningen er besiktiget fra bakkenivå, og undersiden av undertaket er kontrollert fra kaldtloftet. Punktet må sees i sammenheng med «Takkonstruksjon/loft». Takrenner og nedløpsrør er av plast og antas å være fra byggeåret. Vindskier og dekkbord er av malt treverk. Skorsteinene over tak er helbeslått og utstyrt med toppbeslag. Besiktigelsen ble utført fra bakkenivå. Det regnet under befaringen, slik at takvannssystemets funksjon kunne observeres. Boligen har saltak med prefabrikkerte trekonstruksjoner. Det er kaldtloft over hovedetasjen, tilgjengelig via luke. Undersiden av undertaket var i hovedsak synlig og tilgjengelig for visuell kontroll. Undertaket består av trefiberbaserte sutaksplater fra byggeåret. Etasjeskillet mot boligen er isolert med mineralull. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og har malt, liggende trekledning. Synlige grunnmursflater i underetasjen har pusset overflate. Kledningen fremstår generelt i normal og godt vedlikeholdt stand ut fra alder. Vinduene har malte trekarmmer og 2-lags isolerglass og er fra byggeåret 2003. Innvendige vindusbrett er belagt med keramiske fliser. Vinduene fremsto generelt i god stand, og de kontrollerte vinduene hadde tilfredsstillende åpnings- og lukkefunksjon. Det er registrert enkelte mindre riper og hakk i malte karmmer, som vurderes som normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert råte, punkterte glass eller andre vesentlige avvik. Flislagte vindusbrett er et uvanlig materialvalg, men det ble ikke registrert skader eller funksjonsmessige avvik ved løsningen. Boligen har hovedytterdør i teak og malt balkongdør med glass. Dørene antas å være fra byggeåret. Dørene fremsto generelt i god stand og hadde tilfredsstillende åpnings-, lukke- og låsefunksjon ved befaringen. Det er registrert enkelte mindre merker og normal overflateslitasje på dørblad, karm og terskel. Det ble ikke registrert råte eller andre vesentlige avvik. Normalt vedlikehold og overflatebehandling må påregnes. Verandaen er oppført i trekonstruksjoner og understøttet med stolper. Gulvet har terrassebord av tre, og rekkverket er utført i malt treverk. Konstruksjonen fremsto som stabil og i normalt vedlikeholdt stand, med vanlig alders- og værslitasje. Det ble ikke registrert råte eller andre vesentlige konstruksjonsmessige avvik.

INNVENDIG

Gulvene har fliser i gang i hovedetasjen, nyere laminat i stue og kjøkken samt laminat i deler av underetasjen. Ett soverom har teppe, og boden har malt betonggulv. Veggene har tapet og malt strie/miljøtapet. Himlingene har i hovedsak malte Tak-ess-plater. Det ble registrert enkelte mindre riss, hovedsakelig ved skjøter i plateunderlaget, samt noen mindre bobler i tapeten. Overflatene har ellers normal alders- og bruksslitasje, uten vesentlige skader. Normal oppussing må påregnes. Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag og støpte gulv mot grunnen. Det ble utført stikkprøvevis kontroll av gulvenes planhet med laser. Det ble ikke registrert vesentlige høydeforskjeller eller andre unormale avvik. Boligen er oppført i en periode hvor det normalt ikke ble etablert radonsperre mot grunnen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller andre radonforebyggende tiltak. Boligen har pusset elementpipe og vedovn i stuen. Det er flislagt gulvplate under ildstedet. Synlige deler av pipe, røykrør og ildsted fremsto uten vesentlige skader eller unormale forhold. I rapport etter brannforebyggende tilsyn, datert 01.02.2022, er det opplyst at det ikke ble avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig. Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvd under befaringen. Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre. Dørene har karmmer og dørblad av tre.

VÅTROM

Badet er oppført i 2003 og har flislagte gulv og vegger samt malt himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servantinnredning, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er gulvsluk og mekanisk avtrekksvifte. Dokumentasjon på membran, sluktilslutning og øvrig utførelse er ikke fremlagt. Badet er utvidet ved at deler av den opprinnelige boden er innlemmet i rommet. Dagens størrelse og planløsning avviker derfor fra godkjente bygningstegninger.

KJØKKEN

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er fra byggeåret. Rommet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av typen rør-i-rør (plast-rør) med eget fordelerskap i boden. Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret. Boligen har mekanisk avtrekk

fra våtrom og tillufts-ventiler i flere av vinduene. Ventilasjonen er normalt for byggetiden. Luft-til-luft-varmepumpe fra 2015 er montert på vegg ved stue/trapp. Anlegget er ettermontert og tilkoblet en eksisterende elektrisk kurs. Varmepumpen ble startet og enkelt funksjonsprøvd under befaringen. Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter, er produsert i 2003 og er plassert i boden. Det elektriske anlegget har sikringsskap med automatsikringer, jordfeilvern og 400 V strømforsyning. Det er fremlagt anleggsdokumentasjon og samsvarserklæring fra Mydland's Elektriske, datert 06.09.2004. Tesla elbillader er ettermontert og tilkoblet egen kurs i sikringsskapet. Det er fremlagt faktura fra Syd Elektro AS, datert 21.09.2026, for elektrisk arbeid og opplegg til elbillader. Fakturaen omfatter blant annet kabel, overspenningsvern og jordfeilautomat. Det er også fremlagt dokumentasjon på gjennomført stikkprøvekontroll av det elektriske anlegget fra DLE/Rejlers Elsikkerhet AS, utført 08.10.2025. Det ble ikke registrert avvik ved kontrollen, og tilsynssaken ble avsluttet. I kontrollbrevet er adressen ett sted angitt som Skytterveien 28A, mens brevet for øvrig er adressert til eier på Skytterveien 28B. Det legges til grunn at dette skyldes en skrivefeil. Boligen er oppført i 2003. Det er registrert røykvarslere og håndsløkkeutstyr i boligen

TOMTEFORHOLD

Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll. Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeåret 2003. Det er synlig grunnmursplate av plast med topplist langs deler av grunnmuren. Dreneringssystemet ligger under terreng og er ikke tilgjengelig for direkte kontroll. Eiendommen ligger i skrånende terreng, og overflatevann fra høyereliggende områder må ledes forbi bygningen. Boligen har grunnmur av mur-/betongkonstruksjon med utvendig pusset overflate. Synlige deler av grunnmuren ble kontrollert fra terrengnivå. Det er registrert enkelte mindre riss, merker og ujevnheter i puss- og sokkeloverflaten, vurdert som normal alders og bruksslitasje. Det ble ikke observert vesentlige sprekker, forskyvninger eller andre tydelige tegn til skadelige setninger. Eiendommen har forstøtningsmurer av naturstein med mørtelfuger. Murene tar opp nivåforskjeller mellom hageareal, gangareal og

gårds plass. Eiendommen ligger i skrånende terreng. Utvendige arealer består hovedsakelig av asfaltert gårds plass, belegningsstein, hagearealer og forstøtningsmurer. Belegningssteinen ligger flere steder tett inntil grunnmuren. Utvendige avløpsrør er av plast og legges til grunn å være fra boligens byggeår. Det forutsettes tilkobling til offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (typisk PEL) og legges til grunn å være fra boligens byggeår. Det forutsettes offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Presisering:

- Komfyr medfølger ikke
- Kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger

Moderniseringer og påkostninger

Ifølge eier er følgende gjort:

- Det er montert ny elbillader av typen Easee i 2026.
- Ny kran på badet i 2026
- Utvendig er tak, to vegger og balkong vasket i 2026 av Sørlandet fasadevask AS.
- Dusjkabinett er skiftet for ca. 2 år siden.
- Skiftet termostat på bad.
- Ny baderomsvifte på bad 2026

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på tomten.

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle

utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport av Frank Severinsen, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegnningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegnninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Det opplyses om at nabo har adkomstrett foran boligen på fellestomt.

ENERGI

Oppvarming

Boligen varmes opp med varmepumpe og vedovn, ellers elektrisk oppvarming.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Energikarakter

C

Energifarge

Lyse grønn

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 690 000

Kommunale avgifter

Kr 11 812

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør kr. 11 812,- pr. år (siste 4 fakturerte terminer). Dette omfatter: Vann og avløp som varierer etter forbruk, abonnementsgebyrer for vann og avløp, eiendomsskatt og feie- og tilsynsgebyr.

Det er installert vannmåler og forbruk vil variere.

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter og utgjør 2 773,- pr. år (siste 4 fakturerte terminer).

Renovasjon er beregnet å utgjøre kr. 3 591,82 for 2026. Dette beløpet varierer etter forbruk. Det er 4 terminer i året.

Formuesverdi primær

Kr 760 955

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 043 818

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10

000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Årlig velavgift

Kr 450

Velforening

Vedderheia velforening

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Søgne og Greipstad sparebank. Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbo sin målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

BOENHETEN

Eierbrøk

100/236

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 471, bruksnummer 430, seksjonsnummer 2 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4204/471/430/2:

03.08.2001 - Dokumentnr: 13616 - Erklæring/avtale Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4204 Gnr:471 Bnr:430

Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2002 - Dokumentnr: 18639 - Bestemmelse om gjerde

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4204 Gnr:471 Bnr:430

Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2002 - Dokumentnr: 22861 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2002 - Dokumentnr: 22861 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 100/236

28.12.2020 - Dokumentnr: 3538510 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:471 Bnr:430 Snr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 01.07.2003 for enebolig og ferdigattest datert 24.10.2003 for hybel-/sokkelleilighet.

At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det følger av seksjoneringen av 20.12.2002 at disse er delt inn i seksjon 1 og 2.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er omhandlet under "Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035 Kristiansand kommune".

Eiendommen er regulert under planID 20010404

"Vedderheia - felt E, F og del av I", ikraftsatt 04.04.2001, sist behandlet 13.09.2004.

Reguleringsformål: bolig.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som

er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Overtakelse

Etter nærmere avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 690 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

10 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

67 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

68 340,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

78 540,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

2 758 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))
2 768 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 78 540

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglernes vederlag

Provisjon:

Fastpris kr. 35 500,-

Andre vederlag:

Digital annonsering - Basis kr. 13 900,-, Oppgjørsgebyr kr. 5 500,-, Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900,-, Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:

- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)

- Ambita (kommunale opplysninger)

- Evt. Forretningsføreragebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Totalt: 80 778,-

Oppdragsansvarlig

Didrik Hagel Pedersen

Eiendomsmegler

dhp@exbo.no

Tlf: 994 43 800

Exbo avd. Søgne og Songdalen, Rådhusveien 39

4640 SØGNE

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

02.10.2026



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



















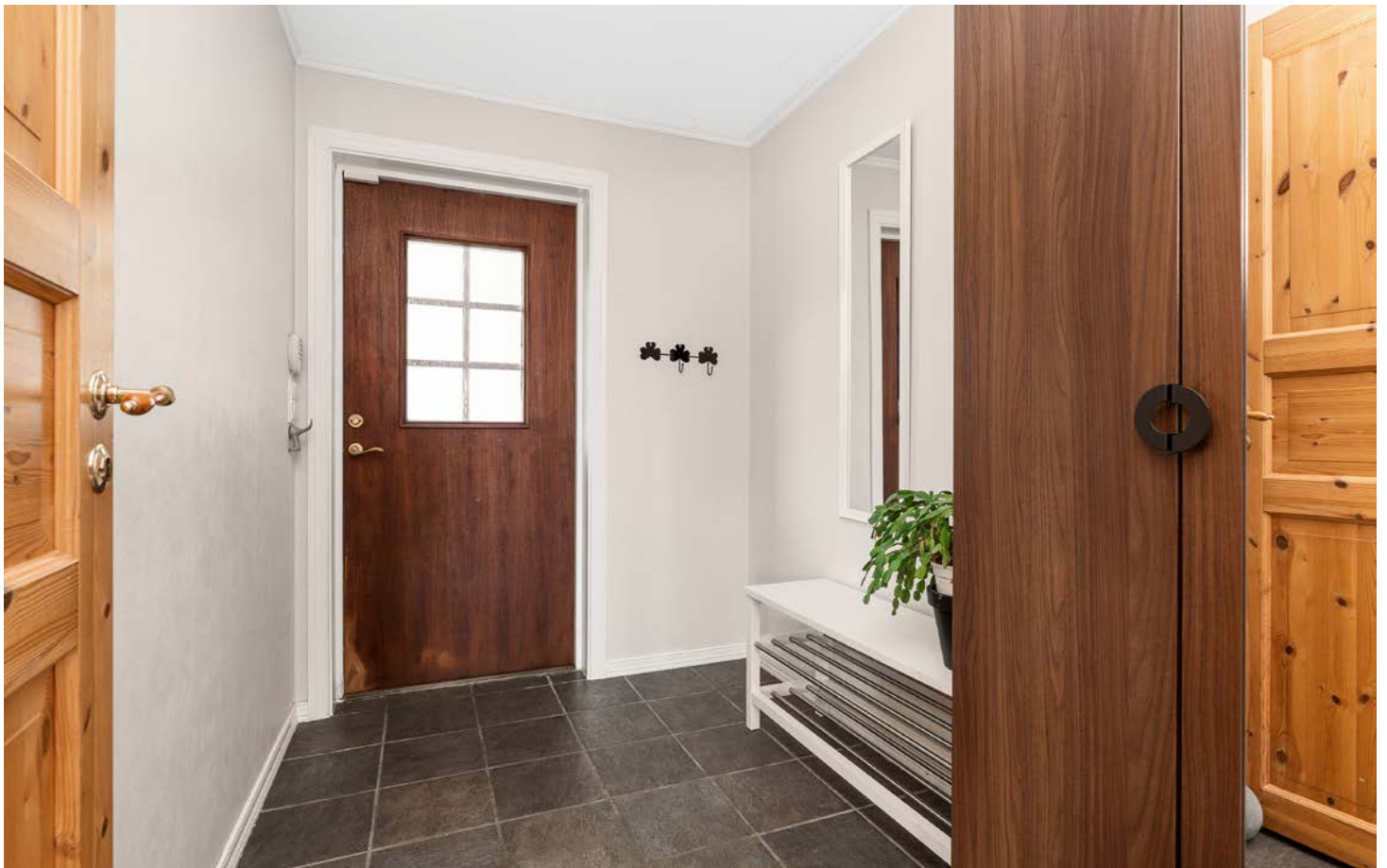
Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.











Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Søgne	
Oppdragsnr.	
1007260060	
Selger 1 navn	
Shahbal Faarradeen Rafek Rafek	
Gateadresse	
Skytterveien 28B	
Poststed	Postnr
SØGNE	4642
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Ahmed Fikri	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	gjensidie
Polise/avtalenr.	90134668

Document reference: 1007260060

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

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

Svar

Nei

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 skjevgkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Når vi kjøpte boligen ,oppdaget vi det ,vi har behandlet det gjennom forsikring.

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

Beskrivelse

Ladeboks

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

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

Nei

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☒ Ja

25 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

Document reference: 1007260060

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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Shahbal Rafek	83e93b4c587527675e20f 59b4b08acc8abc60491	15.09.2026 12:25:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007260060

- 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>

Tilstandsrapport



Del av vertikaldelt tomannsbolig



Skytterveien 28 B, 4642 SØGNE



KRISTIANSAND kommune



gnr. 471, bnr. 430, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 17.09.2026

Rapportdato: 01.10.2026

Oppdragsnr.: 20038-1721

Eiendomsverdi ref nr: BD2231

Foretak: TAKSTMANN FRANK SEVERINSEN AS

Takstingeniør: Frank Severinsen

Vår ref: Frank Severinsen



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

Frank Severinsen

Frank Severinsen
Uavhengig Takstingeniør
fs@takstmann-severinsen.no
904 24 166

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 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 2003 og fremstår med normal standard og bruksslitasje ut fra alder og byggemåte. Bygningen er jevnlig vedlikeholdt, og flere av de undersøkte bygningsdelene fremstår i tilfredsstillende stand. Vinduer, ytterdører, veranda, innvendige overflater, etasjeskiller, grunnmur og synlige deler av de tekniske installasjonene har i hovedsak normal tilstand sett i forhold til alderen.

Det mest omfattende avviket gjelder bad/vaskerom i underetasjen. Rommet har flere skader og mangler, herunder utilstrekkelig fall på gulvet, sprukne fliser, slitte fuger og usikkerhet knyttet til membran og sluk. Badet vurderes å ha behov for full rehabilitering. Deler av den opprinnelige boden er innlemmet i badet, slik at dagens planløsning avviker fra godkjente bygningstegninger.

Det er videre registrert alders- og vedlikeholdsrelaterte avvik ved takteking, undertak, takrenner, vindskeer og takfot. Takrennene hadde aktive lekkasjer under befaringen, og avløpsluften er avsluttet på kaldtloftet i stedet for å være ført over tak. Det er også registrert en lokal råteskade i hjørnebordet mot gårdsplassen, hvor et rør leder vann mot fasaden.

Innvendig er det blant annet registrert bom og løse fliser i gangen, gliper i laminatgulvet i underetasjen og noe slitasje på kjøkkeninnredningen. Utvendig er det ujevnheter og stedvis ugunstig fall mot grunnmuren, samtidig som dreneringen er fra byggeåret. Forstøtningsmurene har enkelte åpne fuger og mangler rekkverk eller annen fallsikring. På grunn av alder må det generelt påregnes løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger.

Del av vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret 2003. Undertaket består av trefiberbaserte sutakplater. Taktekingen er besiktiget fra bakkenivå, og undersiden av undertaket er kontrollert fra kaldtloftet. Punktet må sees i sammenheng med «Takkonstruksjon/loft».

Takrenner og nedløpsrør er av plast og antas å være fra byggeåret. Vindskeer og dekkbord er av malt treverk. Skorsteinene over tak er helbeslått og utstyrt med toppbeslag. Besiktigelsen ble utført fra bakkenivå. Det regnet under befaringen, slik at takvannssystemets funksjon kunne observeres.

Boligen har saltak med prefabrikkerte trekonstruksjoner. Det er kaldtloft over hovedetasjen, tilgjengelig via luke. Undersiden av undertaket var i hovedsak synlig og tilgjengelig for visuell kontroll. Undertaket består av trefiberbaserte sutakplater fra byggeåret. Etasjeskillet mot boligen er isolert med mineralull.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og har malt, liggende trekledning. Synlige grunnmursflater i underetasjen har pusset overflate. Kledningen fremstår generelt i normal og godt vedlikeholdt stand ut fra alder.

Vinduene har malte trekarmen og 2-lags isolerglass og er fra byggeåret 2003. Innvendige vindusbrett er belagt med keramiske

fliser. Vinduene fremsto generelt i god stand, og de kontrollerte vinduene hadde tilfredsstillende åpnings- og lukkefunksjon. Det er registrert enkelte mindre riper og hakk i malte karmen, som vurderes som normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert råte, punkterte glass eller andre vesentlige avvik. Flislagte vindusbrett er et uvanlig materialvalg, men det ble ikke registrert skader eller funksjonsmessige avvik ved løsningen.

Boligen har hovedytterdør i teak og malt balkongdør med glass. Dørene antas å være fra byggeåret. Dørene fremsto generelt i god stand og hadde tilfredsstillende åpnings-, lukke- og låsefunksjon ved befaringen. Det er registrert enkelte mindre merker og normal overflateslitasje på dørblad, karm og terskel. Det ble ikke registrert råte eller andre vesentlige avvik. Normalt vedlikehold og overflatebehandling må påregnes.

Verandaen er oppført i trekonstruksjoner og understøttet med stolper. Gulvet har terrassebord av tre, og rekkverket er utført i malt treverk. Konstruksjonen fremsto som stabil og i normalt vedlikeholdt stand, med vanlig alders- og værslitasje. Det ble ikke registrert råte eller andre vesentlige konstruksjonsmessige avvik.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har fliser i gang i hovedetasjen, nyere laminat i stue og kjøkken samt laminat i deler av underetasjen. Ett soverom har teppe, og boden har malt betonggulv.

Veggene har tapet og malt strie/miljøtapet. Himlingene har i hovedsak malte Tak-ess-plater. Det ble registrert enkelte mindre riss, hovedsakelig ved skjøter i plateunderlaget, samt noen mindre bobler i tapeten. Overflatene har ellers normal alders- og bruksslitasje, uten vesentlige skader. Normal oppussing må påregnes.

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag og støpte gulv mot grunnen. Det ble utført stikkprøvevis kontroll av gulvenes planhet med laser. Det ble ikke registrert vesentlige høydeforskjeller eller andre unormale avvik.

Boligen er oppført i en periode hvor det normalt ikke ble etablert radonsperre mot grunnen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller andre radonforebyggende tiltak. Boligen har pusset elementpipe og vedovn i stuen. Det er flislagt gulvplate under ildstedet. Synlige deler av pipe, røykrør og ildsted fremsto uten vesentlige skader eller unormale forhold. I rapport etter brannforebyggende tilsyn, datert 01.02.2022, er det opplyst at det ikke ble avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig. Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvd under befaringen. Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre. Dørene har karmen og dørblad av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er oppført i 2003 og har flislagte gulv og vegger samt malt himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servantinnredning, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er gulvsluk og mekanisk avtrekksvifte. Dokumentasjon på membran, sluktilslutning og øvrig utførelse er ikke fremlagt. Badet er utvidet ved at deler av den opprinnelige boden er innlemmet i rommet. Dagens størrelse og planløsning avviker derfor fra godkjente bygningstegninger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er fra byggeåret.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av typen rør-i-rør (plast-rør) med eget fordelerskap i boden.

Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret.

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i flere av vinduene. Ventilasjonen er normalt for byggetiden.

Luft-til-luft-varmepumpe fra 2015 er montert på vegg ved stue/trapp. Anlegget er ettermontert og tilkoblet en eksisterende elektrisk kurs. Varmepumpen ble startet og enkelt funksjonsprøvd under befaringen.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter, er produsert i 2003 og er plassert i boden.

Det elektriske anlegget har sikringsskap med automatsikringer, jordfeilvern og 400 V strømforsyning. Det er fremlagt anleggsdokumentasjon og samsvarserklæring fra Mydland's Elektriske, datert 06.09.2004.

Tesla elbillader er ettermontert og tilkoblet egen kurs i sikringsskapet. Det er fremlagt faktura fra Syd Elektro AS, datert 21.09.2026, for elektrisk arbeid og opplegg til elbillader. Fakturaen omfatter blant annet kabel, overspenningsvern og jordfeilautomat. Det er også fremlagt dokumentasjon på gjennomført stikkprøvekontroll av det elektriske anlegget fra DLE/Rejlers Elsikkerhet AS, utført 08.10.2025. Det ble ikke registrert avvik ved kontrollen, og tilsynssaken ble avsluttet. I kontrollbrevet er adressen ett sted angitt som Skytterveien 28A, mens brevet for øvrig er adressert til eier på Skytterveien 28B. Det legges til grunn at dette skyldes en skrivefeil.

Boligen er oppført i 2003. Det er registrert røykvarslere og håndslukkeutstyr i boligen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll.

Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeåret 2003. Det er synlig grunnmursplate av plast med topplatt langs deler av grunnmuren. Dreneringssystemet ligger under terreng og er ikke tilgjengelig for direkte kontroll. Eiendommen ligger i skrånende terreng, og overflatevann fra høyereliggende områder må ledes forbi bygningen.

Boligen har grunnmur av mur-/betongkonstruksjon med utvendig pusset overflate. Synlige deler av grunnmuren ble kontrollert fra terrengnivå. Det er registrert enkelte mindre riss, merker og ujevnheter i puss- og sokkeloverflaten, vurdert som normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke observert vesentlige sprekker, forskyvninger eller andre tydelige tegn til skadelige setninger.

Eiendommen har forstøtningsmur av naturstein med mørtelfuger. Murene tar opp nivåforskjeller mellom hageareal, gangareal og gårdsplass.

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Utvendige arealer består hovedsakelig av asfaltert gårdsplass, belegningsstein, hagearealer og forstøtningsmurer. Belegningssteinen ligger flere steder tett inntil grunnmuren.

Utvendige avløpsrør er av plast og legges til grunn å være fra boligens byggeår. Det forutsettes tilkobling til offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (typisk PEL) og legges til grunn å være fra boligens byggeår. Det forutsettes offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Del av vertikaldelt tomannsbolig

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

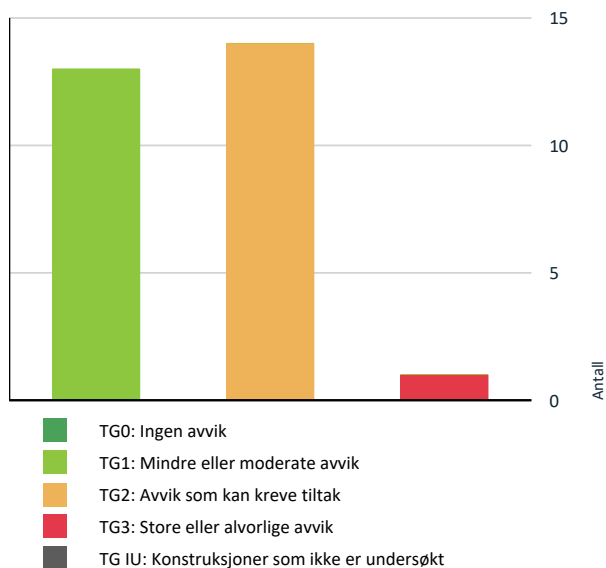
Det foreligger kommunalt godkjente plantegninger datert 24.05.2002. Dagens bruk og planløsning er i hovedsak i samsvar med tegningene, men det er registrert enkelte avvik.

I underetasjen er badet utvidet ved at deler av arealet som på godkjent tegning er angitt som bod, er innlemmet i badet. Dette innebærer at dagens størrelse og planløsning avviker fra godkjente tegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at utvidelsen og eventuell bruksendring er byggesaksbehandlet eller godkjent. Forholdet bør avklares med kommunen.

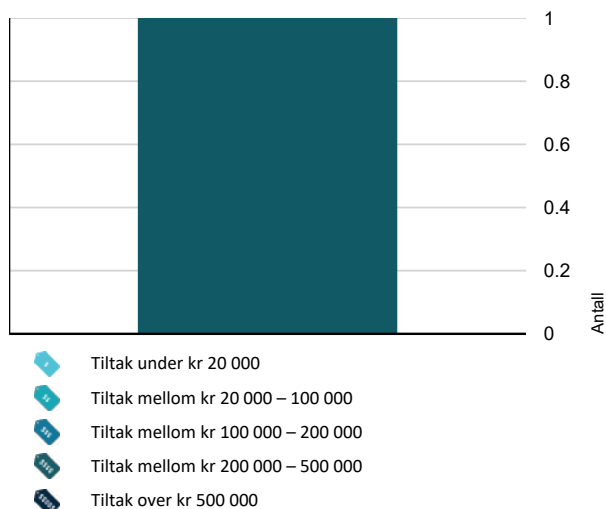
I hovedetasjen er det etablert skyvedør mellom kjøkken og stue, mens godkjent tegning viser en mer åpen forbindelse mellom rommene. Dette vurderes som en mindre innvendig planendring. Det er ikke undersøkt om endringen har vært søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Del av vertikaldelt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand



Rekkverkshøyden på balkongen er målt til ca. 0,91 meter og er lavere enn dagens krav på minimum 1,0 meter. Forholdet opplyses av sikkerhetsmessige grunner. Det er ikke nødvendigvis krav om oppgradering til dagens høyde, men forhøyning av rekkverket kan vurderes for å bedre fallsikkerheten.

[Gå til side](#)



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

Tilstandsrapport

DEL AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
2003

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Eget bruk

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men på grunn av alder må det påregnes noe oppussing.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Det er montert varmepumpe luft/luft
2026	Modernisering	Elbillader: Syd Elektro AS har utført elektrisk arbeid/opplegg til elbillader. Faktura 3589 datert 21.09.2026 viser blant annet kabel, overspenningsvern og jordfeilautomat.
2026	Modernisering	Kran: Fakturaen fra VVS-firmaet gjelder ifølge eier utskifting av kran i september 2026.
2026	Modernisering	Utvendig vedlikehold: Eier opplyser at tak, to vegger og balkong er vasket utvendig denne måneden. Det foreligger også dokumentasjon på betaling til Sørlandet Fasadevask AS.
2024	Modernisering	Dusjkabinett: Eier opplyser at dusjen/dusjkabinettet ble skiftet for ca. to år siden fordi den gamle gikk i stykker.
2025	Modernisering	Termostat bad: Eier opplyser at termostaten til gulvvarmen på badet ble skiftet fordi den sluttet å virke.
2026	Modernisering	2025/2026 – Vifter bad: Eier opplyser at det er kjøpt/skiftet to vifter på badene, én i 2025 og én i 2026.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret 2003. Undertaket består av trefiberbaserte sutaksplater. Taktekingen er besiktiget fra bakkenivå, og undersiden av undertaket er kontrollert fra kaldtloftet. Punktet må sees i sammenheng med «Takkonstruksjon/loft».

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for taktekingen og undertaket. Betongtaksteinen har normalt alders- og værpreg. På undertaket er det registrert flere eldre fuktmerker og misfarginger, men årsaken til disse er ikke endelig avklart. Taktekingen var ikke tilgjengelig for nærgående kontroll på grunn av høyde og våte værforhold.

Konsekvens/tiltak

- Taktekingen bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Knekte eller forskjøvede takstein må skiftes dersom dette oppdages. Områdene med fuktmerker på undertaket bør holdes under observasjon, og det bør foretas nærmere kontroll dersom merkene utvikler seg eller det oppstår tegn til aktiv lekkasje. På grunn av alder må fremtidig utskifting av takteking og undertak påregnes, men tidspunktet er vanskelig å fastslå.



! TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er av plast og antas å være fra byggeåret. Vindskier og dekkbord er av malt treverk. Skorsteinene over tak er helbeslått og utstyrt med toppbeslag. Besiktigelsen ble utført fra bakkenivå. Det regnet under befaringen, slik at takvannssystemets funksjon kunne observeres.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for takrenner, nedløp og beslag.

Under befaringen ble det registrert aktive lekkasjer fra enkelte skjøter og avslutninger i takrennene, blant annet over inngangspartiet.

Vindskier og dekkbord har værslitasje og stedvis mangelfull overflatebehandling. Det er også registrert rust og enkelte hull i metallnettingen ved luftespalten i takfoten.

Det er ikke montert snøfangere på taket. Takflatene vender blant annet mot inngangsparti, balkong og andre områder hvor personer kan ferdes. Manglende snøfangere medfører risiko for at snø og is kan rase fra taket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Utette skjøter og avslutninger i takrennene må kontrolleres og utbedres. Takrennene bør samtidig renses og kontrolleres med hensyn til fall, kapasitet og innfesting. Dersom lekkasjene ikke utbedres, kan vann belaste takutstikk, fasade og inngangsparti og føre til fukt- og råteskader.

Vindskier og dekkbord bør rengjøres og overflatebehandles. Skadet metallnetting bør skiftes, samtidig som nødvendig lufting ved takfoten opprettholdes.

Det anbefales å montere snøfangere på relevante takflater for å redusere risikoen for skade på personer, bygningsdeler og gjenstander nedenfor taket. Innfestingen må tilpasses taktekkingen og den underliggende takkonstruksjonen.

På grunn av alder må fremtidig utskifting av deler av takvannssystemet påregnes.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak med prefabrikkerte trekonstruksjoner. Det er kaldtloft over hovedetasjen, tilgjengelig via luke. Undersiden av undertaket var i hovedsak synlig og tilgjengelig for visuell kontroll. Undertaket består av trefiberbaserte sutaksplater fra byggeåret. Etasjeskillet mot boligen er isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert flere fuktmerker og mørke misfarginger på undersiden av undertaket, særlig ved pipen og enkelte andre områder. Årsaken til merkene er ikke endelig avklart.

Avløpsluften er avsluttet med et åpent rør inne på kaldtloftet og er ikke ført over tak.

Konsekvens/tiltak

- Undertaket og områdene med misfarging bør holdes under observasjon. Ved tegn til aktiv fukt eller utvikling av merkene bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige tiltak gjennomføres. Eldre undertak har økt risiko for svekkelser og lekkasjer.

Avløpsluften bør forlenges og føres over tak av kvalifisert fagperson. En åpen avslutning på kaldtloftet kan tilføre lukt og fuktig luft til loftsrommet, med økt risiko for kondens og fuktskader.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og har malt, liggende trekledning. Synlige grunnmursflater i underetasjen har pusset overflate. Kledningen fremstår generelt i normal og godt vedlikeholdt stand ut fra alder. Eier opplyser at tak, to vegger og balkong er vasket utvendig denne måneden. Det foreligger også dokumentasjon på betaling til Sørlandet Fasadevask AS

Vurdering av avvik:

- Det er registrert en lokal råteskade nederst på hjørnebordet mot gårdsplassen. Øvrige synlige deler av kledningen fremstår uten vesentlige avvik.

Treverket ved hjørnet er avsluttet tett mot bakken. Et rør munner ut i området og leder vann mot fasaden, noe som gir økt fuktbelastning. Det kan ikke utelukkes at råteskaden også omfatter skjult eller bakenforliggende treverk.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet hjørnebord bør skiftes, og bakenforliggende konstruksjon bør kontrolleres når bordet fjernes.

Røret må forlenges eller legges om slik at vann ledes kontrollert bort fra fasaden og grunnmuren. Det bør samtidig etableres tilstrekkelig avstand mellom treverket og bakken. Dersom forholdet ikke utbedres, kan råteskaden utvikle seg videre til tilstøtende kledning og veggkonstruksjon.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduene har malte trekarmner og 2-lags isolerglass og er fra byggeåret 2003. Innvendige vindusbrett er belagt med keramiske fliser. Vinduene fremsto generelt i god stand, og de kontrollerte vinduene hadde tilfredsstillende åpnings- og lukkefunksjon. Det er registrert enkelte mindre riper og hakk i malte karmner, som vurderes som normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert råte, punkterte glass eller andre vesentlige avvik. Flislagte vindusbrett er et uvanlig materialvalg, men det ble ikke registrert skader eller funksjonsmessige avvik ved løsningen.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har hovedytterdør i teak og malt balkongdør med glass. Dørene antas å være fra byggeåret. Dørene fremsto generelt i god stand og hadde tilfredsstillende åpnings-, lukke- og låsefunksjon ved befaringen. Det er registrert enkelte mindre merker og normal overflateslitasje på dørblad, karm og terskel. Det ble ikke registrert råte eller andre vesentlige avvik. Normalt vedlikehold og overflatebehandling må påregnes.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Verandaen er oppført i trekonstruksjoner og understøttet med stolper. Gulvet har terrassebord av tre, og rekkverket er utført i malt treverk. Konstruksjonen fremsto som stabil og i normalt vedlikeholdt stand, med vanlig alders- og værslitasje. Det ble ikke registrert råte eller andre vesentlige konstruksjonsmessige avvik.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyden på balkongen er målt til ca. 0,91 meter og er lavere enn dagens krav på minimum 1,0 meter. Forholdet opplyses av sikkerhetsmessige grunner. Det er ikke nødvendigvis krav om oppgradering til dagens høyde, men forhøyning av rekkverket kan vurderes for å bedre fallsikkerheten.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverk til dagens krav.



INNVEDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

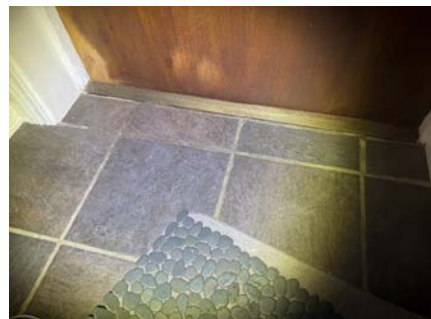
Gulvene har fliser i gang i hovedetasjen, nyere laminat i stue og kjøkken samt laminat i deler av underetasjen. Ett soverom har teppe, og boden har malt betonggulv.

Vurdering av avvik:

- Det ble registrert utbredt bomlyd under flisene og enkelte løse fliser i gangen i hovedetasjen. Laminatgulvet i underetasjen har stedvis gliper mellom bordene. Ved kjøkkeninnredningen er laminatgulvet noe mangelfullt avsluttet. Øvrige gulvoverflater har normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Løse fliser og mangelfull heft kan medføre ytterligere bevegelser, oppsprekking av fuger og skader på flisene. Berørte fliser bør tas opp og legges på nytt, og underlaget bør undersøkes samtidig. Gliper i laminatgulvet kan samle smuss og fukt og bør utbedres ved justering, omlegging eller lokal utskifting. Avslutningen ved kjøkkeninnredningen bør ferdigstilles fagmessig.

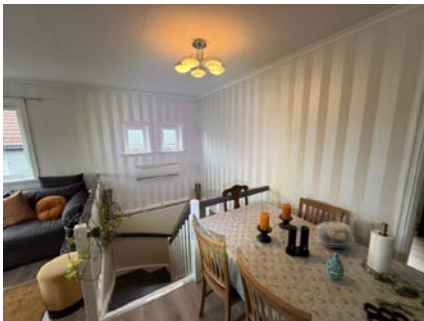


TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har tapet og malt strie/miljøtapet. Himlingene har i hovedsak malte Tak-ess-plater. Det ble registrert enkelte mindre riss, hovedsakelig ved skjøter i plateunderlaget, samt noen mindre bobler i tapeten. Overflatene har ellers normal alders- og bruksslitasje, uten vesentlige skader. Normal oppussing må påregnes.



! TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag og støpte gulv mot grunnen. Det ble utført stikkprøvevis kontroll av gulvenes planhet med laser. Det ble ikke registrert vesentlige høydeforskjeller eller andre unormale avvik.

! Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført i en periode hvor det normalt ikke ble etablert radonsperre mot grunnen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller andre radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

! TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har pusset elementpipe og vedovn i stuen. Det er flislagt gulvplate under ildstedet. Synlige deler av pipe, røykrør og ildsted fremsto uten vesentlige skader eller unormale forhold. I rapport etter brannforebyggende tilsyn, datert 01.02.2022, er det opplyst at det ikke ble avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig. Pipe og ildsted er ikke funksjonssprøvd under befaringen.



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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

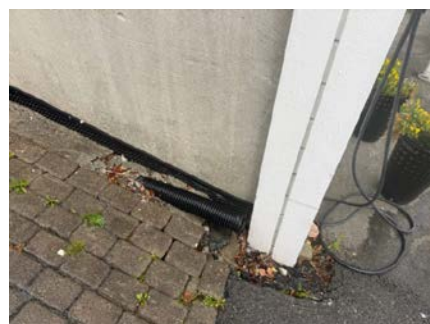
Veggene i underetasjen er stedvis utført med trekonstruksjon, isolasjon, plastfolie og sponplater. Det ble foretatt hulltaking i utforet yttervegg ved hjørnet mot gårdsplassen. Fuktinnholdet i treverket ble målt til 13,6 vektprosent, som tilsvarer tørre forhold på måletidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Utførede og isolerte vegger under terreng er fuktømfintlige konstruksjoner hvor eventuelle skader kan utvikles skjult. Plastfolie på innsiden begrenser konstruksjonens uttørkingsevne. Utvendig ble det registrert et rør som ledet vann direkte ut ved det aktuelle ytterhjørnet og belastet området inntil grunnmur og trekledning. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier i kontrollpunktet, men målingen er en stikkprøve og utelukker ikke fukt i andre deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Vedvarende vannbelastning mot grunnmuren kan over tid føre til fuktinntrenging og skjulte skader i den utforede veggen. Røret bør forlenges eller legges om slik at vannet ledes kontrollert bort fra bygningen. Konstruksjonen bør følges opp med jevnlig kontroll, og ytterligere undersøkelser anbefales dersom det oppstår lukt, misfarging eller andre tegn til fukt.



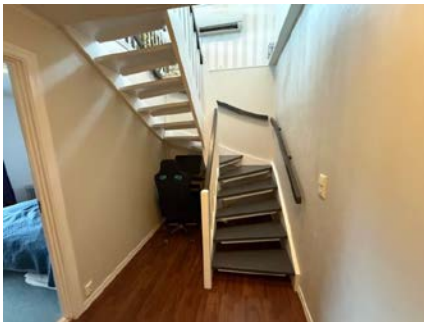
Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

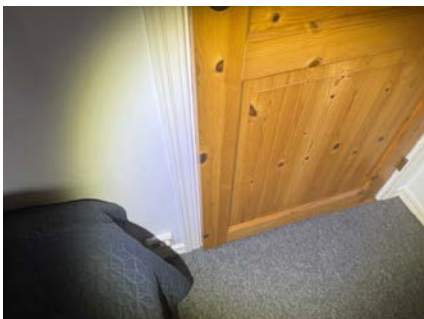
Dørene har karm og dørblad av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er oppført i 2003 og har flislagte gulv og vegger samt malt himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servantinnredning, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er gulvsluk og mekanisk avtrekksvifte. Dokumentasjon på membran, sluktilslutning og øvrig utførelse er ikke fremlagt. Badet er utvidet ved at deler av den opprinnelige boden er innlemmet i rommet. Dagens størrelse og planløsning avviker derfor fra godkjente bygningstegninger. Eier opplyser at dusjen/dusjkabinettet ble skiftet for ca. to år siden fordi den gamle gikk i stykker. Eier opplyser at termostaten til gulvvarmen på badet ble skiftet fordi den sluttet å virke. Eier opplyser at det er kjøpt/skiftet to vifter på badene, én i 2025 og én i 2026.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har flere vesentlige avvik og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid for membran og tettesjikt.

Gulvet er i hovedsak flatt, med kun lokalt fall i området rundt sluket. Eventuelt lekkasjevann fra sanitærutstyr eller vaskemaskin vil derfor ikke nødvendigvis ledes til sluket.

Det er registrert flere sprukne gulvfliser, skadet veggflis ved dusjkabinettet samt slitte, misfargede og stedvis mangelfulle fuger og elastiske tetninger. Det er også mangelfulle avslutninger ved enkelte rørgjennomføringer og tilslutninger.

Det er fuktsvellinger i bunn av baderomsinnredningens overskap og generell slitasje.

Membranens utførelse og tilslutning til sluket kunne ikke kontrolleres. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser hvordan tettesjiktet er utført.

Dusjkabinettet reduserer den direkte vannbelastningen på gulv og vegger, men kompenserer ikke for mangelfullt fall, skadde overflater eller usikkerheten knyttet til membran og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Badet har behov for full rehabilitering. Gulv, veggoverflater, sluk og tettesjikt bør fornyes, og rommet bygges opp slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til fall, vanntetthet og rørgjennomføringer. Dagens tilstand medfører økt risiko for at vann blir liggende på gulvet eller trenger inn i underliggende konstruksjoner. Inntil rehabilitering bør dusjkabinettet benyttes, sluket holdes rent og rommet kontrolleres jevnlig for tegn til lekkasje eller fuktskade.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport

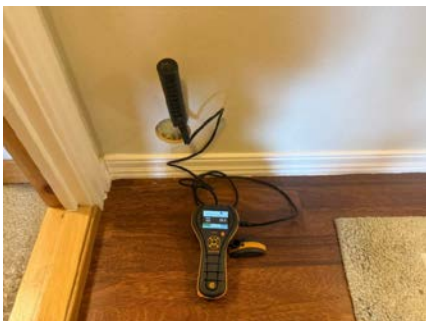


UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra gang mot badets lukkede veggkonstruksjon. Kontrollpunktet ligger ikke direkte bak dusjonen og har derfor begrenset verdi med hensyn til de mest fuktutsatte områdene. Det ble ikke registrert unormalt fuktinnhold eller andre tegn til fuktskade i kontrollpunktet på befaringsdagen. Undersøkelsen er en stikkprøve og utelukker ikke skjulte skader andre steder i konstruksjonen.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har alders- og bruksslitasje. Det er registrert lokale skader og oppsvelling i sokler og platekanter, blant annet ved kjøleskap og oppvaskmaskin. Benkeplaten og enkelte fronter har også noe overflateslitasje. Innredningen har oppnådd en alder hvor det må påregnes vedlikehold og enkelte utskiftninger.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes normalt vedlikehold og gradvis utskifting av enkelte deler som følge av alder og slitasje.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Rommet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenventilatoren er fra byggeåret og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og utskifting ved funksjonssvikt. Ventilatoren bør rengjøres og vedlikeholdes jevnlig.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er av typen rør-i-rør (plast-rør) med eget fordelerskap i boden.

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret.



! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i flere av vinduene. Ventilasjonen er normalt for byggetiden.



! TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft-til-luft-varmepumpe fra 2015 er montert på vegg ved stue/trapp. Anlegget er ettermontert og tilkoblet en eksisterende elektrisk kurs. Varmepumpen ble startet og enkelt funksjonsprøvd under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Varmepumpen har oppnådd en alder hvor slitasje og redusert gjenværende brukstid må påregnes. Det er ikke opplyst om nylig service eller fremlagt dokumentasjon på vedlikehold. Anlegget er tilkoblet eksisterende kurs og har ikke egen dedikert kurs. Den elektriske tilkoblingen er ikke nærmere kontrollert, da dette krever elektrofaglig kompetanse.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder og ukjent servicehistorikk må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende brukstid. Det anbefales service og kontroll av anlegget. Utskifting må påregnes ved funksjonssvikt. Den elektriske tilkoblingen bør ved behov vurderes av registrert elektrovirksomhet.



! TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter, er produsert i 2003 og er plassert i boden.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



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.

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har sikringsskap med automatsikringer, jordfeilvern og 400 V strømforsyning. Det er fremlagt anleggsdokumentasjon og samsvarserklæring fra Mydland's Elektriske, datert 06.09.2004.

Tesla elbillader er ettermontert og tilkoblet egen kurs i sikringsskapet. Det er fremlagt faktura fra Syd Elektro AS, datert 21.09.2026, for elektrisk arbeid og opplegg til elbillader. Fakturaen omfatter blant annet kabel, overspenningsvern og jordfeilautomat.

Det er også fremlagt dokumentasjon på gjennomført stikkprøvekontroll av det elektriske anlegget fra DLE/Rejlers Elsikkerhet AS, utført 08.10.2025. Det ble ikke registrert avvik ved kontrollen, og tilsynssaken ble avsluttet. I kontrollbrevet er adressen ett sted angitt som Skytterveien 28A, mens brevet for øvrig er adressert til eier på Skytterveien 28B. Det legges til grunn at dette skyldes en skrivefeil.

Det elektriske anlegget er for øvrig kun visuelt kontrollert i forbindelse med tilstandsrapporten. Det er ikke gjennomført elektrofaglige målinger eller fullstendig kontroll av anlegget.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er oppført i 2003. Det er registrert røykvarslere og håndslukkeutstyr i boligen. Innvendige overflater, rømningsveier og øvrige branntekniske løsninger er i hovedsak fra byggeperioden eller senere oppgraderinger. Det er ikke foretatt kontroll av skjulte konstruksjoner eller tekniske installasjoner utover visuell befaring.

Det er ikke gjennomført en særskilt brannteknisk vurdering av boligen, og det er ikke kontrollert om dagens branntekniske løsninger tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav. Eier anbefales å jevnlig kontrollere røykvarslere og slukkeutstyr, samt sørge for at rømningsveier holdes frie og funksjonelle.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll.

TO 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuksikring er fra byggeåret 2003. Det er synlig grunnmursplate av plast med topplatt langs deler av grunnmuren. Dreneringssystemet ligger under terreng og er ikke tilgjengelig for direkte kontroll. Eiendommen ligger i skrånende terreng, og overflatevann fra høyreliggende områder må ledes forbi bygningen.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Belegningsstein og øvrige overflater ligger stedvis med lite eller ugunstig fall mot grunnmuren. Det er også registrert ujevnheter og setninger i belegningssteinen.

Ved hjørnet mot gårdsplassen munner et åpent korrugert rør ut helt inntil bygningen. Under befaringen rant det vann fra røret mot hjørnet og grunnmuren. Forholdet øker vannbelastningen på konstruksjonen og må ses i sammenheng med terrengforholdene rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Terreng og belegningsstein bør justeres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Røret ved hjørnet må forlenges eller kobles til et egnet avløpssystem, slik at vann ikke slippes ut mot grunnmur og trekonstruksjoner.

Drenerings funksjon bør følges opp over tid. Som følge av alder og stedvis høy vannbelastning må vedlikehold eller utskifting av dreneringen påregnes på sikt. Tegn til fukt i underetasjen bør undersøkes nærmere dersom de oppstår.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur av mur-/betongkonstruksjon med utvendig pusset overflate. Synlige deler av grunnmuren ble kontrollert fra terrengnivå. Det er registrert enkelte mindre riss, merker og ujevnheter i puss- og sokkeloverflaten, vurdert som normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke observert vesentlige sprekker, forskyvninger eller andre tydelige tegn til skadelige setninger.



TG 2 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Eiendommen har forstøtningsmur av naturstein med mørtelfuger. Murene tar opp nivåforskjeller mellom hageareal, gangareal og gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker og åpninger i flere mørtelfuger, særlig ved hjørner og i murens øvre del. Det forekommer også begroing og vegetasjon tett inntil og over muren. Det ble ikke observert tydelig utbuling eller større utglidning på befaringstidspunktet.

Det mangler rekkverk eller annen tilfredsstillende fallsikring på toppen av forstøtningsmuren. Utførelsen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikring ved nivåforskjeller.

Konsekvens/tiltak

- Sprukne og åpne fuger bør renses og utbedres for å redusere videre vann- og frostpåvirkning. Vegetasjon bør holdes under kontroll, og muren bør følges opp med tanke på eventuelle bevegelser, løse steiner eller videre sprekkutvikling.

Det bør etableres rekkverk eller annen egnet sikring på toppen av muren for å redusere risikoen for fall og personskaade.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Utvendige arealer består hovedsakelig av asfaltert gårdsplass, belegningsstein, hagearealer og forstøtningsmurer. Belegningssteinen ligger flere steder tett inntil grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Terreng og belegningsstein er stedvis ujevnt og har enkelte områder med lite fall eller fall inn mot grunnmuren. Det ble registrert lokale setninger og vannansamlinger i belegningssteinen. På siden av boligen ligger gangarealet mellom grunnmuren og en høyereliggende forstøtningsmur, noe som kan gi økt tilførsel av overflatevann mot bygningen.

Et åpent rør munner i tillegg ut ved hjørnet av grunnmuren og tilfører vann direkte til området.

Konsekvens/tiltak

- Terreng og belegningsstein bør rettes opp og etableres med tilstrekkelig fall bort fra bygningen. Lokale lavpunkter og setninger bør utbedres slik at vann ikke blir stående eller ledes mot grunnmuren. Røret ved hjørnet må forlenges eller kobles til egnet avløp, slik at vann føres bort fra bygningen.

Tilstandsrapport

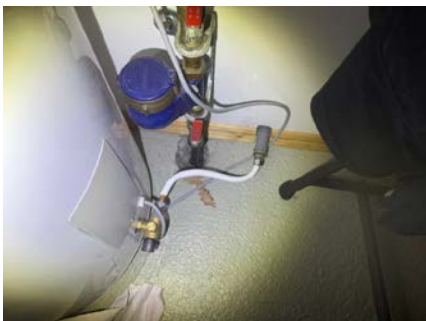


1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og legges til grunn å være fra boligens byggeår. Det forutsettes tilkobling til offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (typisk PEL) og legges til grunn å være fra boligens byggeår. Det forutsettes offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyden på balkongen er målt til ca. 0,91 meter og er lavere enn dagens krav på minimum 1,0 meter. Forholdet opplyses av sikkerhetsmessige grunner. Det er ikke nødvendigvis krav om oppgradering til dagens høyde, men forhøyning av rekkverket kan vurderes for å bedre fallsikkerheten.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverk til dagens krav.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

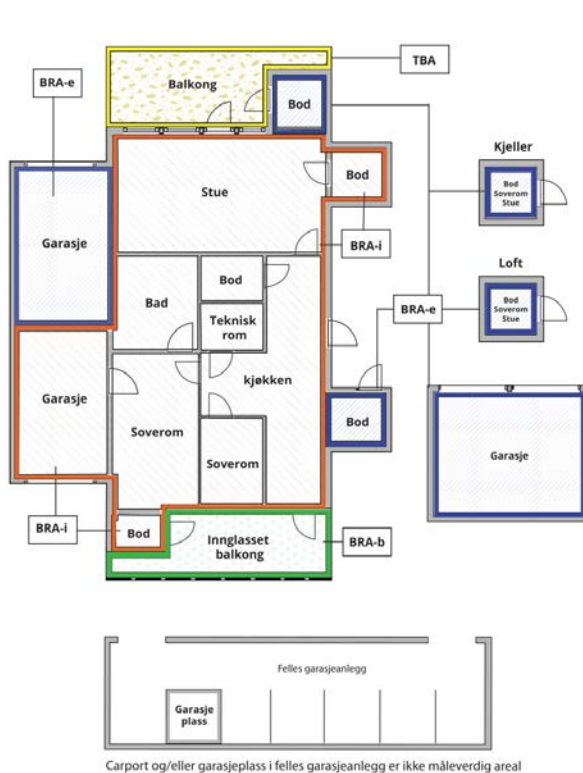
Hva er måleverdig areal?

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 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).

Arealet 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

Del av vertikaldelt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	49	5		54	13
Underetasje	46			46	
SUM	95	5			13
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Gang, stue, kjøkken	Utvendig bod	
Underetasje	Gang, bod, soverom, soverom 2, bad/vaskerom		

Kommentar

Åpent areal er terrasser/verandaer og må ses på som omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger kommunalt godkjente plantegninger datert 24.05.2002. Dagens bruk og planløsning er i hovedsak i samsvar med tegningene, men det er registrert enkelte avvik.

I underetasjen er badet utvidet ved at deler av arealet som på godkjent tegning er angitt som bod, er innlemmet i badet. Dette innebærer at dagens størrelse og planløsning avviker fra godkjente tegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at utvidelsen og eventuell bruksendring er byggesaksbehandlet eller godkjent. Forholdet bør avklares med kommunen.

I hovedetasjen er det etablert skyvedør mellom kjøkken og stue, mens godkjent tegning viser en mer åpen forbindelse mellom rommene. Dette vurderes som en mindre innvendig planendring. Det er ikke undersøkt om endringen har vært søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se "Tilbygg/modernisering"

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2026	Frank Severinsen	Takstingeniør
	Shahbal Faarradeen Rafek	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	471	430		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Skytterveien 28 B							
Hjemmelshaver Fikri Ahmed							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	17.09.2026		Gjennomgått	1	Nei
Meglerpakka-Kommunale opplysninger. Ulike datoer og årstall på dokumenter.	16.09.2026		Gjennomgått	14	Nei
Egenerklæring	15.09.2026		Gjennomgått	5	Nei
Faktura fra Syd Elektro på elbillader 2026	21.09.2026		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	
2	01.10.2026	Eier har ettersendt diverse dokumentasjon

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Hjemmelshaver og selger av eiendommen er Ahmed Fikri.

Forutsetninger

Selgerens mor, Shahbal Faarradeen Rafek, representerer selger i forbindelse med salget i henhold til fremlagt skriftlig fullmakt. Hun var til stede under befaringen og har gitt opplysninger om eiendommen på vegne av selger.

Rapporten bygger blant annet på opplysninger gitt av fullmektigen og dokumentasjonen som var tilgjengelig på rapporttidspunktet. Den bygningssakkyndige har ikke foretatt en juridisk vurdering av fullmaktens gyldighet eller nærmere omfang. Slike forhold forutsettes kontrollert og ivaretatt av ansvarlig eiendomsmegler.

Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av visuell befaring, tilgjengelig byggesaksdokumentasjon, fremlagt egenerklæring, tidligere salgsoppgaver og rapporter samt opplysninger gitt av eier. Opplysninger om årstall, utførte arbeider og hvem som har utført arbeidene, er i hovedsak basert på eiers opplysninger der annen dokumentasjon ikke foreligger. Opplysningene er ikke kontrollert utover fremlagt dokumentasjon og det som kunne observeres ved befaringen.

Befaringen er gjennomført uten inngrep i konstruksjonene. Skjulte konstruksjoner, lukkede hulrom og andre utilgjengelige områder er derfor ikke kontrollert. Møbler, innbo, tepper, lagrede gjenstander og fastmontert inventar ble ikke flyttet utover det som var nødvendig og praktisk mulig. Forhold som var skjult eller utilgjengelig på befaringstidspunktet, kan derfor ikke utelukkes.

Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/471/430/0/2

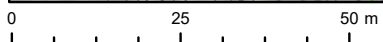
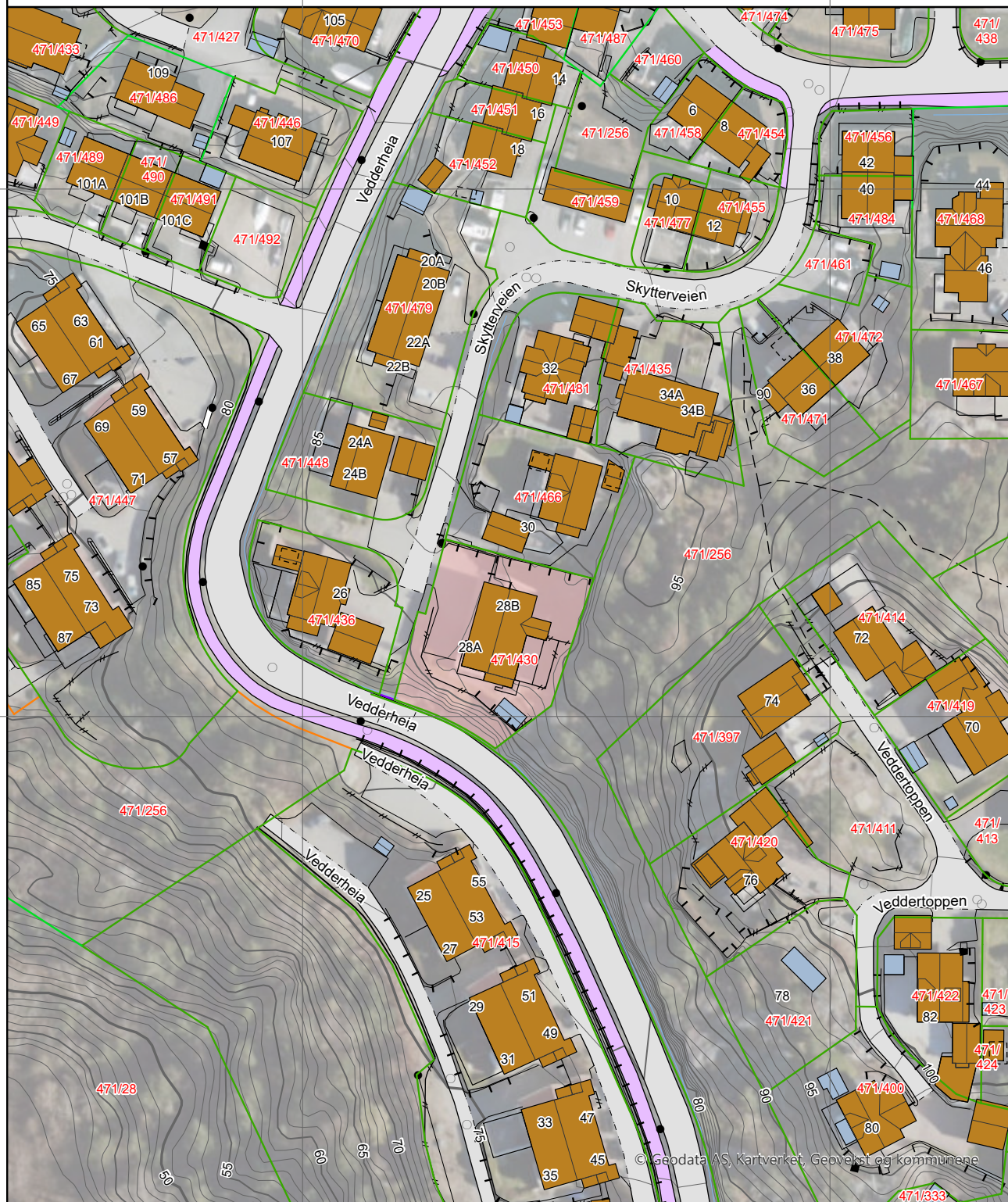
Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 15.9.2026



Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/471/430/0/2

Eiendomsgrenser

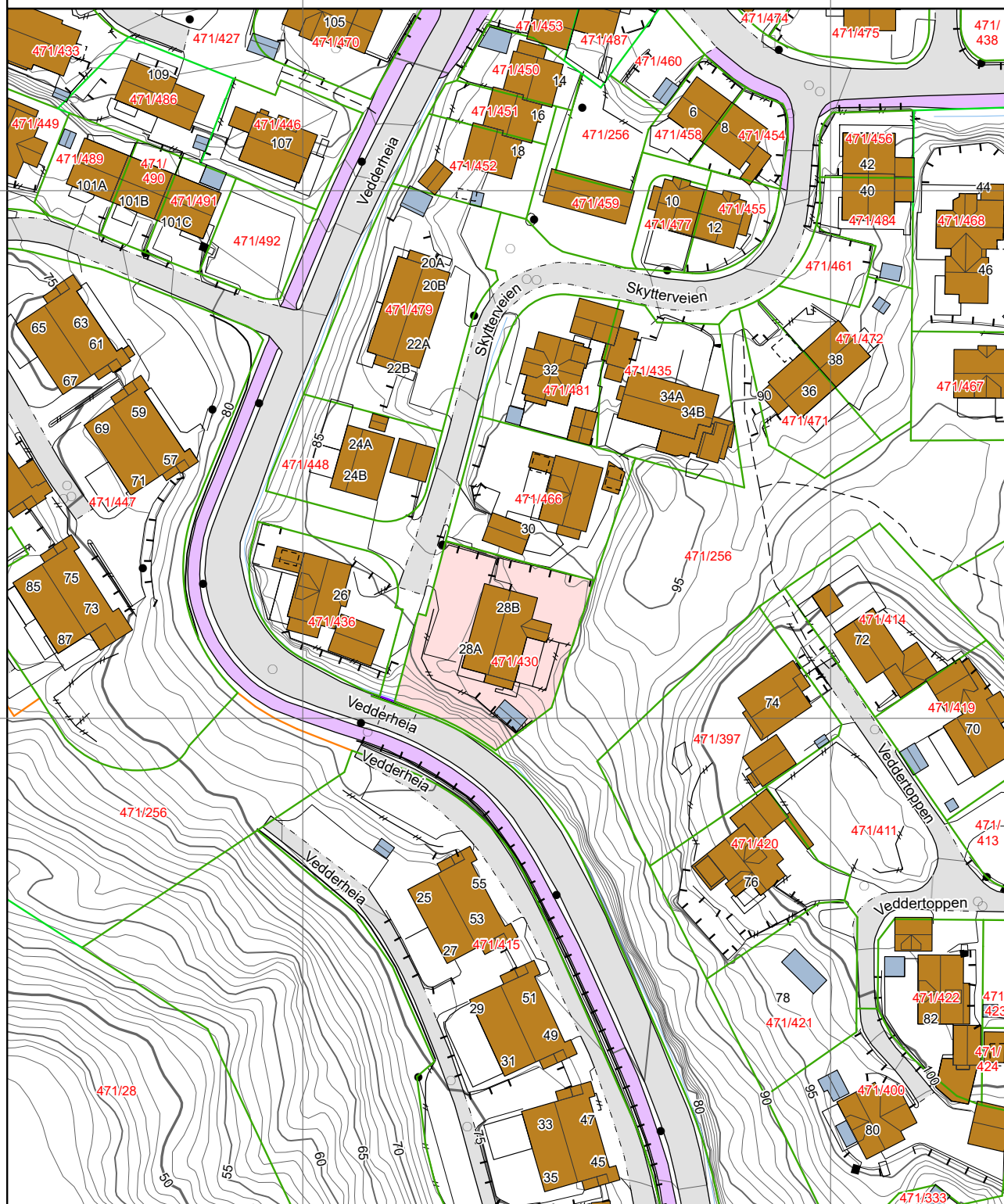
- | | |
|--------------------------------------|----------------------|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | — Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | — Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | — Teigdelelinje |
| — Uavklart grense over 5001-30000 cm | — Punktfeste |

N



Målestokk 1:1000

Dato: 15.9.2026



0 25 50 m

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefella/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefella/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Søgne 14/10-02	 	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering⁸⁾

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), *
eller
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt⁹⁾
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

71

430

1-2

Søgne

kommune

Dato

Stempel og underskrift

20/12-2002

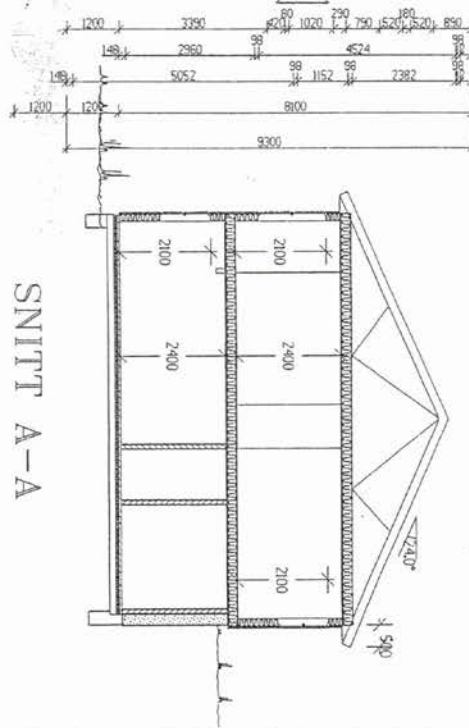
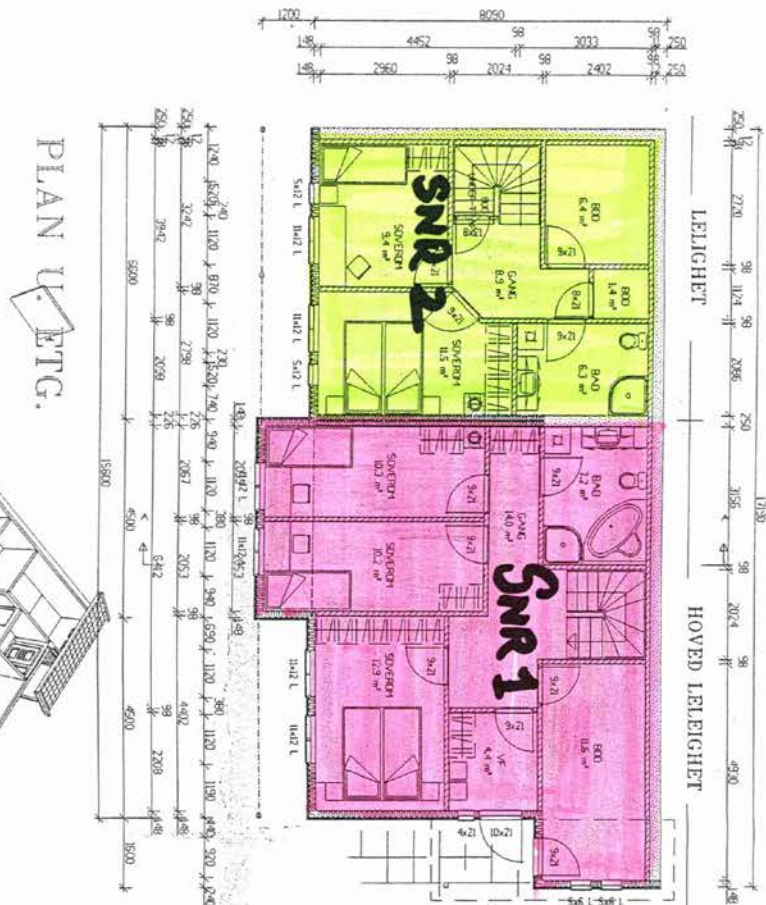
 Søgne Kommune
Oddvar Ringstad

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingsskjema.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsskjema.

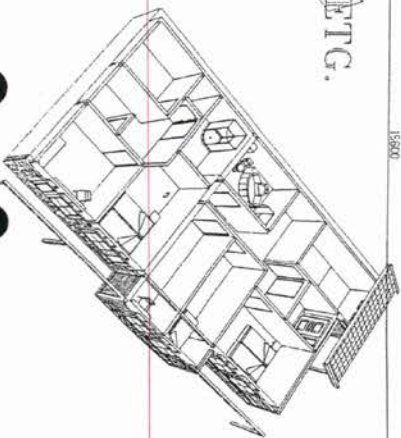


62 av ~~3~~



SNITT A-A

PLAN U. ETG.

[illegible]





S 1 av 3

ERA	ERA-K	BA	BA-K
Underetggen	46,20	0,5	72,00
Overetggen	46,20	1,0	49,20
Uts. bad i etg	5,00	0,5	2,00
Sum 1 etg	100,40		123,20

ERA	ERA-K	BA	BA-K
Underetggen	57,80	0,5	76,30
Overetggen	72,50	1,0	72,50
Uts. bad i etg	11,60	0,5	5,80
Sum 1 etg	141,90		154,60

LELEIGHET

HOVED LELIGHET

PLAN 1:10 SKITTEPLAN 28

Ereboiling m/leilighet Roger og Vidar Aarnodt AS GNR.

BNR.

KOPPEL: Søgne

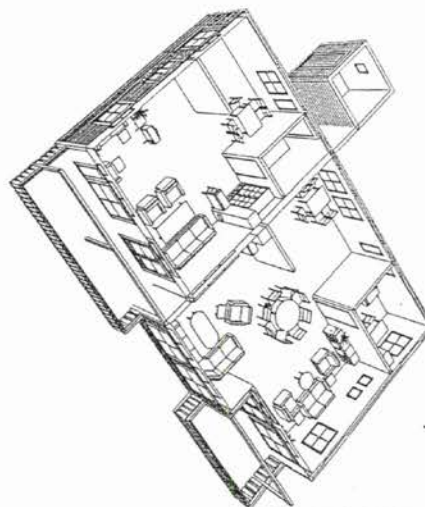
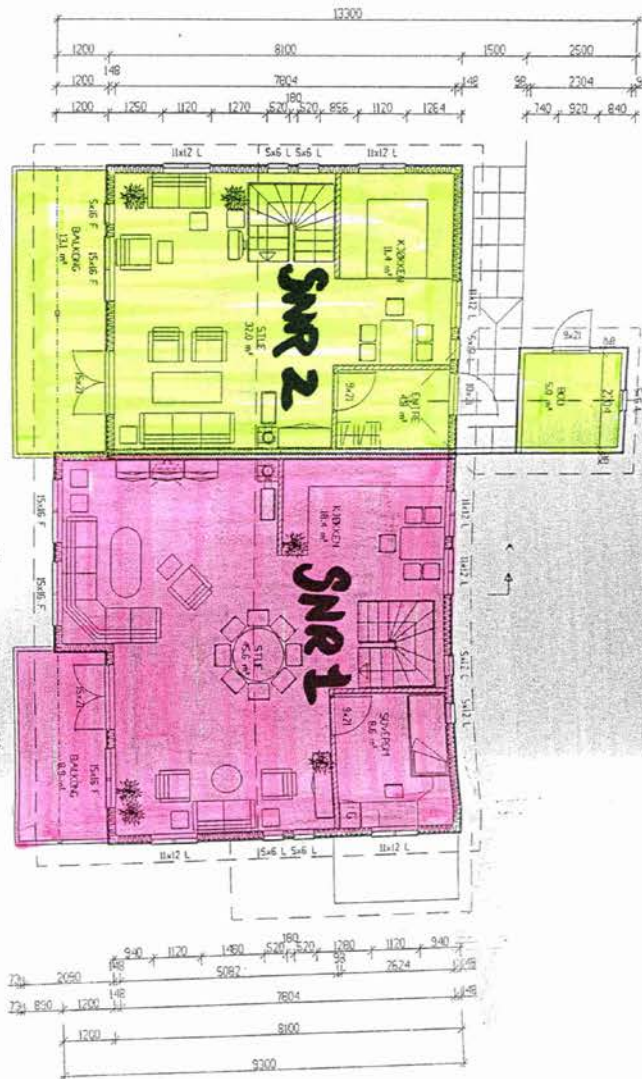
4298

PLAN 1:10 SKITTEPLAN 28

ARKITEKTEKSTEN

DATO 24.05.02

KOPPEL: Søgne



Tilleggsavtale til seksjonering

Tilleggsavtale til seksjonering registrert 23.12.2002, dok.nr. 22861, for gnr. 471, bnr. 430 i Kristiansand kommune, kommunenr. 4204 (før kommunesammenslåing i 2020 gnr. 71, bnr. 430 i Søgne kommune 1018)

Eierne av snr 1 og snr 2 er enige om følgende tillegg til seksjoneringen:

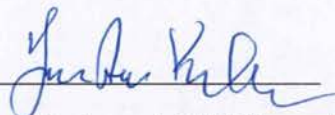
1. Sirkulært område merket "A" på vedlagte kart (ikke i målestokk) skal stå disponibelt for inn-/utkjøring fra gårdsplassen til snr. 1. Området har senter i krysningspunktet mellom snr. 1, snr. 2 og Felles snr. 1 og snr. 2, med en radius på 1,5 m.
2. Denne avtalen skal tinglyses på begge seksjonsnumre.

Kristiansand, 10.11.2020



Hjemmelshavere Seksjon 1:

Olaug Syvertsen Korhonen f. 040156 [redacted] og Jan Arve korhonen f. 250758 [redacted]

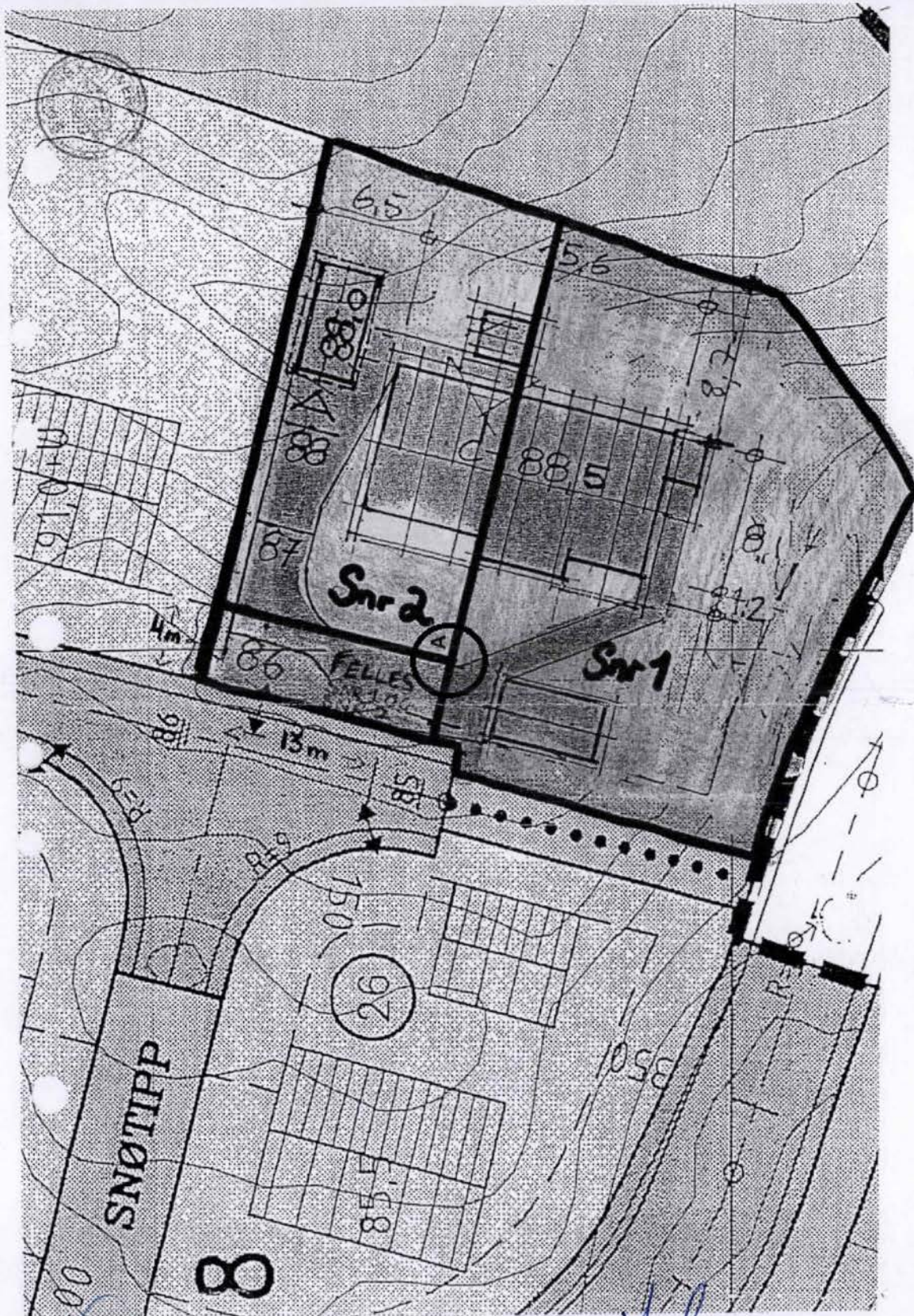


Hjemmelshaver Seksjon 2:

Liv Karin Johnsen f. 190674 [redacted] [redacted]



Doknr: 3538510 Tinglyst: 28.12.2020
STATENS KARTVERK



Handwritten signature



Adresse

Skytterveien 28B, 4642 SØGNE

Dato for energimerking

29.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-360897

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

19528960

Gårdsnummer

471

Bruksnummer

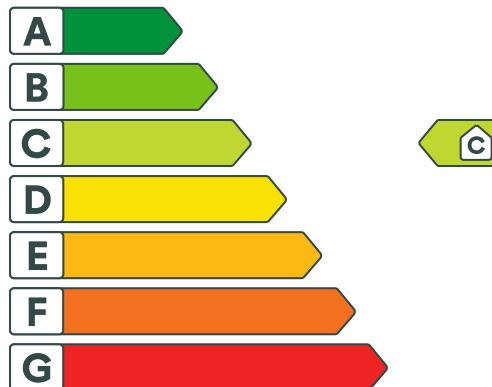
430

Seksjonsnummer

2

Bruksenhetsnummer

H0102



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

2003

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

95,0 m²

Oppvarmet bruksareal

95,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

144,64



Skytterveien 28B, 4642 SØGNE

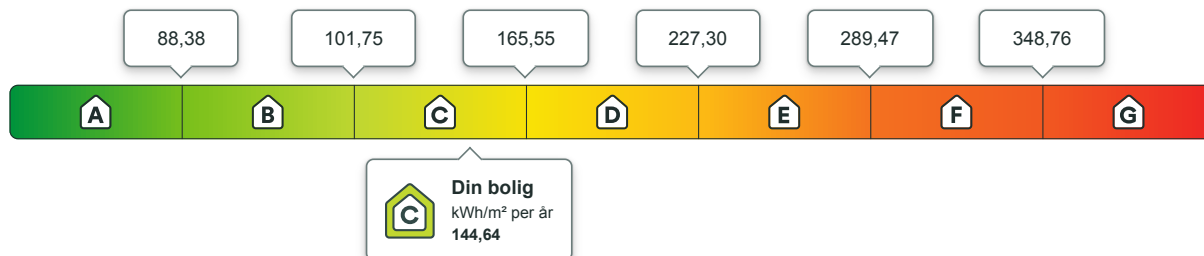


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
12 745,83

kWh/m² per år
127,39

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Skytterveien 28B, 4642 SØGNE



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Solceller Nei	Lekkasjetall Nei



Skytterveien 28B, 4642 SØGNE



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Nabolagsprofil

Skytterveien 28B - Nabolaget Lunde/Vedderheia - vurdert av 135 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Vedderheia 41 Linje 43	3 min 0.2 km
Tangvall Totalt 14 ulike linjer	7 min 4.4 km
Høllen brygge Linje 92	11 min 6.4 km
Nodeland stasjon Linje F5	17 min 12.8 km
Kristiansand Kjevik	36 min

Skoler

Lunde skole (1-7 kl.) 368 elever, 26 klasser	17 min 1.5 km
Tinntjønn skole (8-10 kl.) 157 elever, 11 klasser	8 min 0.7 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	7 min 4.1 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	11 min 7 km

«Godt og trygt nabolag med gode muligheter»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

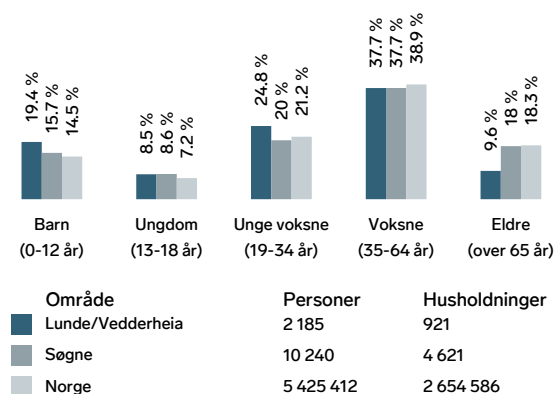
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Espira Vedderheia barnehage (0-6 år) 117 barn	3 min 0.3 km
Spiren barnehage Søgne 2 (0-5 år) 34 barn	7 min 4.1 km
Søgne barnehage (1-5 år) 94 barn	7 min 4.5 km

Dagligvare

Coop Extra Lunde	22 min
Rema 1000 Søgne Post i butikk, PostNord	8 min 4.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



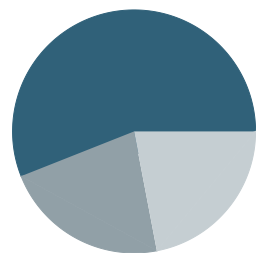
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

	Vedderheia Ballspill	5 min	0.3 km
	Tinntjønnhallen normalhall Aktivitetshall	7 min	0.6 km
	Fresh Fitness Søgne	7 min	
	Family Sports Club Søgne	8 min	

Boligmasse

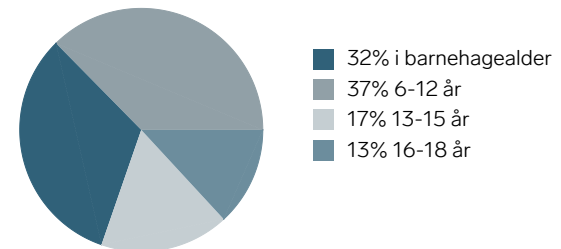


56% enebolig
22% rekkehus
22% annet

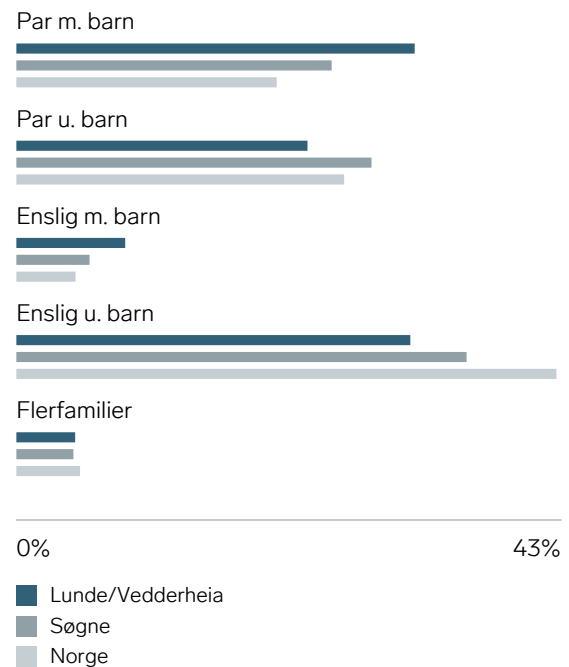
Varer/Tjenester

	Brennåsen senter	13 min
	Apotek 1 Søgne	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

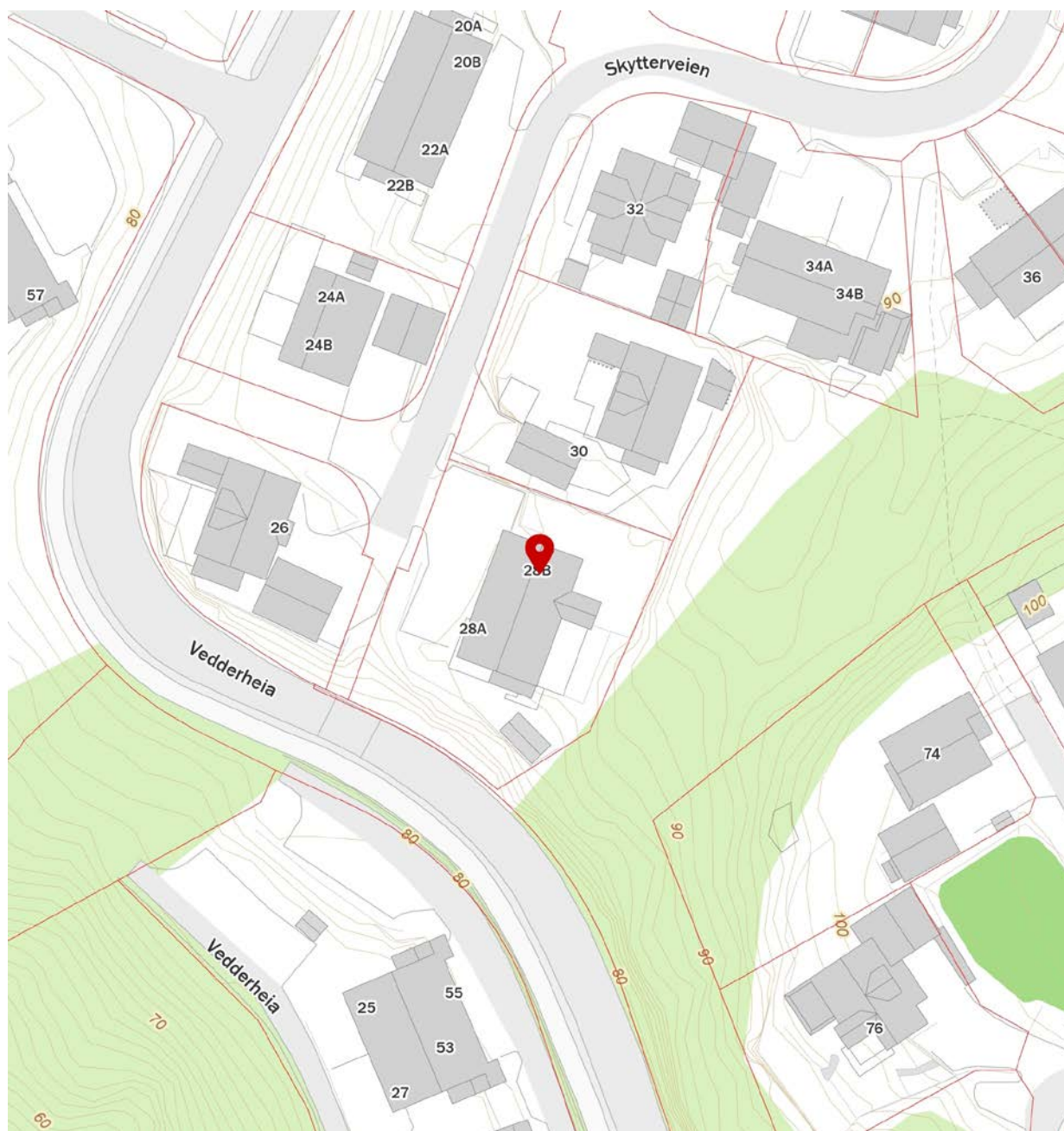
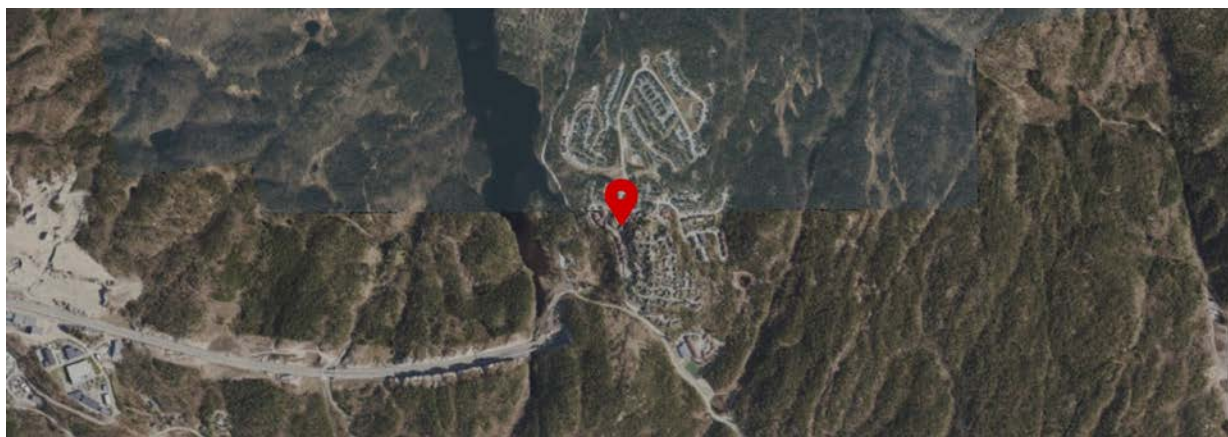


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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-antennar 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-,tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside [her](#).

tryggbudgivning.no

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS



BUDSKJEMA



Eiendom:

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer

Blokkbokstaver

+ offentlige omk. + evt. andel fellesgjeld og ev. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved bud-givning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GFJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Didrik Hagel Pedersen

T: 994 43 800

dhp@exbo.no

Følg oss på 

