SØM

FUGLEVIKKLEIVA 68, 4637 KRISTIANSAND S

Velholdt og betydelig påkostet tomannsbolig | Solrik og usjenert beliggenhet | Lettstelt tomt | Garasje





Prisantydning: 5 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo v/ Marit H. Staalesen har gleden av å presentere Fuglevikkleiva 68!

Flott og betydelig påkostet tomannsbolig med attraktiv, solrik beliggenhet og utsikt på populære Søm.
Boligen er oppført i 1974 og omfattende oppgradert fra 2013 og frem til i dag. Her er rommene modernisert med nye overflater, nytt elektrisk anlegg og røropplegg. Boligen byr på lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer, spisestue, romslig stue med peis, 4 soverom, 2 flotte bad og gjestetoalett. Gjennomgående lyse og delikate fargevalg.

Solrik, usjenert og lettstelt hage med hyggelig terrasse. Garasjeplass i felles garasjerekke.

Rolig og familievennlig beliggenhet med gangavstand til skoler og barnehager. Kort vei til butikker, flotte turområder og populære badestrender.

Velkommen til visning!

Adresse	Fuglevikkleiva 68
Prisantydning	5 990 000,- + omk.
Omkostning	165 540,-
Totalpris	6 155 540,-
BRA-i/BRA Total	193/193 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1974
Tomt	393.3 kvm
Soverom	4

Kontaktperson i Exbo

Marit Havik Staalesen
Eiendomsmegler
Telefon: 918 21 225
Mail: mh@exbo.no



INNHOLD







4 Salgsoppgave

35 Egenerklæring

40 Tilstandsrapport

63 Servitutt dok.nr 8830

64 Servitutt dok.nr. 1963

65 Byggesak

82 Regulering

87 Plankart

91 Eiendomskart

92 Energiattest

98 Nabolagsprofil

103 Boligkjøperforsikring

Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 193 kvm
BRA totalt: 193 kvm
TBA: 71 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 91 kvm. Vindfang, hall, bad, toalettrom, 2 soverom, bod, bod/grovkjeller
1. etasje
BRA-i: 102 kvm. Stue, kjøkken, spisestue, bad, 2 soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
71 kvm Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Enkel utvendig bod under veranda på 6 m2 er ikke tegnet inn på kommunale godkjente tegninger og ikke medregnet i arealene.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
393.3 kvm

Tomtebeskrivelse
Pent opparbeidet tomt med diverse beplantning.

Beliggenhet
Boligen har en fin og tilbaketrukket beliggenhet i et rolig, etablert og attraktivt boligområde på populære Søm. Her bor du i hyggelige og familievennlige omgivelser med kort vei til både skoler, barnehager, butikker og flotte rekreasjonsområder.
Det er trygg og enkel gangavstand til både Vardåsen barneskole og Haumyrheia ungdomsskole, noe som gjør beliggenheten spesielt attraktiv for barnefamilier.
Fra boligen er det kort vei til flotte friområder med svaberg og populære badestrender som Fuglevikstranda og Sømsstranda - perfekte steder for deilige sommerdager ved sjøen.
På Søm finner du det meste du trenger i hverdagen, med dagligvarebutikker som KIWI, Coop Extra og Rema 1000, samt legesenter og apotek. På Rona finner du et godt utvalg av butikker og servicetilbud, blant annet MENY, tannlege, apotek, frisør, optiker og treningssenter.
Området byr også på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Ved Sukkevann ligger et stort idretts- og friluftsområde med tennisbaner, idrettshall, fotballbaner, turstier, lysløype og badevann. Søm har dessuten veletablerte idrettsklubber og et godt aktivitetstilbud for både barn og ungdom.
Det er gode kollektivforbindelser med hyppige bussavganger til Kristiansand sentrum, med en reisetid på ca. 15 minutter.
Her bor du i et attraktivt og veletablert boligområde med en fin kombinasjon av rolige omgivelser, nærhet til sjøen og alle hverdagens fasiliteter.

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

Bygningssakkyndig
Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Petter Pallesen

Innhold
Flott og betydelig påkostet tomannsbolig over to plan med en god og innholdsrik planløsning.

Boligen inneholder:

Underetasje: Vindfang med skyvedørsgarderobe, romslig hall, lekkert oppusset bad, separat toalettrom, 2 soverom hvorav det ene har garderobeskap og direkte adkomst til bad, bod og bod/grovkjeller.

1. etasje: Romslig stue, lekkert kjøkken i åpen løsning mot stue, spisestue med utgang til terrasse og veranda, bad og 2 soverom.

Parkering: Garasjeplass i egen garasjerekke.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av

boligen, men dagens rominndeling og bruk av enkelte rom avviker fra de kommunalt godkjente tegningene. Rombetegnelsene i salgsoppgaven er satt ut fra dagens bruk.

Det er foretatt følgende endringer:

Underetasje:
- Hallen er utvidet ved at tidligere boder er innlemmet i hallen.
- Trappen er flyttet, og det er etablert et soverom der det tidligere trappeløpet var.
- Tidligere bad og toalettrom er slått sammen til ett større bad, med direkte adkomst til hovedsoverommet.
- Hovedsoverommet er utvidet ved at deler av hallen er innlemmet i soverommet.
- Det er etablert et ekstra toalettrom der det tidligere var matbod.
- Vindfanget er utvidet ved at deler av hallen er innlemmet i vindfanget.

1. etasje:
- Kjøkkenet er bygget om og utvidet ved at tidligere vaskerom er innlemmet i kjøkkenet. Det er også åpnet opp mellom kjøkken og stue.
- Deler av det tidligere kjøkkenet er omgjort til soverom.
- Badet er utvidet ved at deler av tidligere gang er innlemmet i badet.
- Døren til ett av soverommene er flyttet.
- Et tidligere soverom er fjernet og innlemmet i stuen.

Offentligrettslige forhold:

De beskrevne endringene i boligens rominndeling er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen. Det er ikke avklart hvorvidt alle eller enkelte av endringene er søknadspliktige.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at deler av dagens hall i underetasjen tidligere var godkjent som boder (tilleggsdel). Disse arealene er innlemmet i hallen uten at det er søkt om bruksendring til hoveddel.

Dersom det er utført søknadspliktige tiltak uten nødvendig tillatelse, kan kommunen følge opp forholdene med krav om søknad, retting eller tilbakeføring. Det kan også bli aktuelt med overtredelsesgebyr dersom vilkårene for dette er oppfylt. Ved en eventuell søknad kan kommunen stille krav etter gjeldende regelverk.

Selger vil ikke foreta søknader eller utbedringer knyttet til de beskrevne forholdene før overtakelse. Kjøper gjøres uttrykkelig oppmerksom på avvikene og må påregne å overta den praktiske og økonomiske risikoen knyttet til eventuelle nødvendige søknadsprosesser, bruksendringer, bygningsmessige tilpasninger eller tilbakeføring. Det gis ingen garanti for at eventuelle søknadspliktige tiltak vil bli godkjent av kommunen.

Standard

Tomannsbolig med 1 etasje og underetasje oppført i 1974. Det er utført oppussing og oppgraderinger av boligen i perioden fra 2013 til 2026. Nyere bygningsdeler fremtrer stort sett i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.
Tomannsbolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG
Takkonstruksjon av takstoler med bordtak som undertak. Tegltakstein fra byggeår som taktekking. Plast takrenner, pipebeslag, luftelyrebeslag og gradrennebeslag av varierende alder.
Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning og litt stående kledning. Ny kledning ble montert i 2018 utenom vegg mot nabo og utvendig bod under veranda.
Vinduer i tre med 2-lags glass fra 2014. Balkongdører i 1 etasje fra 2014. Inngangsdør fra byggeår med sidefelt med enkelt glass. Veranda i treutførelse tekket med Sarnafil fra 1987. Terrasse i treutførelse på terreng.
Enkel utvendig bod under veranda.

INNVENDIG
Støpt gulv i underetasjen. Etasjeskille av trebjelkelag. Gulv med parkett og fliser. Malte vegger og malte himlinger. Peis er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke i underetasjen.
Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige profilerte dører og en slett dør.

VÅTROM
Bad i 1 etasje renovert i 2014 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning, badekar og dusj med glassvegg.
Bad i underetasjen renovert i 2024 har gulv med fliser.

Vegger med fliser og tapet. Malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjdører.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning fra 2013 med slette fronter og stein benkeplate.
Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Ventilator har avtrekk ut.

SPESIALROM
Toalettrom pusset opp i 2023 har gulv med fliser, tapet på vegger og malt himling. Vegghengt toalett og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Nyere plastrør (rør i rør) med fordeler skap.
Bunnledning/vannrør i gulv fra byggeår. Nyere avløpsrør av plast. Bunnledning/avløpsrør i gulv fra byggeår.
Balansert ventilasjon. 198 liters varmtvannstank fra 2005. Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD
Boligen ligger i skrå terreng oppført på betong grunnmur og Leca grunnmur.

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

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.

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger og oppussingsarbeider i sin egenerklæring:
Innvendige arbeider og etasjeskiller:
Gulvene i begge etasjer var skjeve da boligen ble overtatt i 2013.
Gulvene i øverste etasje ble forsterket og rettet opp i 2013.
Gulvene i nederste etasje ble rettet opp i 2014/2015, med unntak av hovedsoverommet.
Etasjeskiller er isolert, og det er lagt ny parkett og fliser i perioden 2013–2015.
Boligen er omfattende renovert innvendig i perioden 2013–2024.
Bad og våtrom:
Bad i underetasjen ble renovert i 2024 med nytt sluk og membran.
Bad i 1. etasje ble renovert i 2014 med nytt sluk og membran.
Yttervegger, vinduer og isolasjon:
Ny utvendig kledning på de fleste fasader i 2018, med unntak av vegg mot nabo og utvendig bod.
Nye vinduer og balkongdører i 2014.
Isolasjonen i ytterveggene ble skiftet i perioden 2013–2015. Det ble montert ny dampsperre, innvendig påforing med 50 mm isolasjon og nye gipsplater.
Ny dampsperre, 50 mm isolasjon og gips i taket i øverste etasje i 2013.
Tekniske installasjoner:
Nytt elektrisk anlegg i perioden 2013–2024. Gammelt utvendig elektrisk opplegg er koblet ut.
Nytt røropplegg i perioden 2013–2024. Bunnledninger er fra byggeåret.
Selger har selv montert ventilasjonsanlegg og kanaler etter tegninger fra Oras.
Selger opplyser at utvendig kran er koblet ut.
Kjøkken:
Ny kjøkkeninnredning fra 2013.
Garasje:
Taket på garasjen ble skiftet i 2024.
Utskifting av kledning på garasjen i 2026. Arbeidet utføres på dugnad og pågår fortsatt.
Endringer i planløsning og fasade:
Planløsningen er endret i begge etasjer.
Det er satt inn to nye vinduer i fasaden, ett mot øst (soverom) og ett mot sør (stue).
Selger opplyser at fasadeendringene er vurdert som ikke søknadspliktige, da de etter selgers vurdering ikke avviker fra boligens opprinnelige utforming eller byggeskikken i området.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Telenor gjennom Søm Mulitmediaanlegg (SMMA.no)

Parkering
Garasjeplass i felles rekke. Ellers parkering foran inngangsparti.

Forsikringsselskap
TRYG

Polisenummer
7871206

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 Kjell Erik Olsen, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene 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 interiørtegninger.

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.

ENERGI
Oppvarming
Oppvarmingskilder: Elektrisk og vedovn. Det er installert balansert ventilasjonsanlegg. Varmekabler i vindfang, hall, wc og begge bad.
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
D

Energifarge
Gul

Info energiklasse
Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A_G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

ØKONOMI
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 5 990 000

Kommunale avgifter
Kr 18 888

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Oppgitte kommunale avgifter er inkludert eiendomsskatten. Det er normalt 4 terminer pr år, men dette kan variere mellom kommunene.

Renovasjon kommer normalt i tillegg. Dette varierer avhengig av hyppighet for tømming. For siste året utgjorde dette kr 7 894,-
Se www.avfallsor.no for detaljer rundt priser eller kontakt megler.

Eiendomsskatt
Kr 6 345

Eiendomsskatt år
2025

Formuesverdi primær
Kr 882 259

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 3 529 034

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 200

Velforening
Fuglevikkleiva vel

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

OFFENTLIGE FORHOLD
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 56, bruksnummer 44 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:

4204/56/44:
17.08.1976 - Dokumentnr: 8830 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:56 Bnr:31
Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold

26.07.1974 - Dokumentnr: 7929 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:56 Bnr:31

01.01.2020 - Dokumentnr: 1058222 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:56 Bnr:44

20.02.1975 - Dokumentnr: 1963 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:56 Bnr:48
Byggeforbud på nærmere angitt avstand

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest datert 19 februar 1975

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner
Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for beboelse.
Reguleringsplan: Nr. 252 Kjellevik- Salbusad -Høgehei
Stadfestet/sist endret: 01.03.1973
Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

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 bygningssakyndig 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.

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 nødvending 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
149 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

150 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
165 540,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---

6 140 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 155 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 165 540

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.

Meglers vederlag
Provisjon:
kr. 59 900,- 1,00 % i provisjonsats.

Andre vederlag:
Digital annonsering - Exbonert kr. 16 900,-
Oppgjørsgebyr kr. 5 500,- Presentasjonspakke/ tilrettelegging kr. 17 900,- Registersøk, elektronisk signering og restanse avklaringer 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. Forretningsførergebyrer
Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.
Totalt: 107 482,-

Oppdragsansvarlig
Marit Havik Staalesen
Eiendomsmegler
mh@exbo.no
Tlf: 918 21 225

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato
14.10.2026





















































































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 Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.
1001250455

Selger 1 navn
Petter Pallesen

Gateadresse
Fuglevikkleiva 68

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4637

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: TRYG

Polise/avtalenr.: 7871206

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er bom bak enkelte flis på gulv og vegg på bad 2.etg. Se takstrapport.

Document reference: 1001250455

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad i 2. etg. er flislagt av eier. Øvrige arbeider er utført av Oppgitte firma.

Arbeid utført av: Murmester Brufjell AS, Mur i sør AS, Oras AS, Moi Rør AS, Bravida AS, Otera AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nye sluk er lagt og membran er lagt. Bad 1.etg 2024 Bad 2.etg. 2014

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I bod som er delvis utsprengt er det saltutslag i brystningsmur. Arbeid utført av forrige eier.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Terrasse fra 1987. Taklekkasje i 2026 i forbindelse i topp av gradkile/beslag. Utbedret med beslag 2026.

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

Beskrivelse: Gulv i 1.etg og 2.etg var skjeve da boligen ble overtatt i 2013. Gulv i 2.etg er ble forsterket og rettet opp i 2013. Gulv i 1.etg ble rettet opp i 2014/2015 med unntak av hovedsoverom.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har hatt sukkermaur i huset en gang.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Eier har montert ventilasjonsanlegg og kanaler etter tegninger fra Oras.

Arbeid utført av: Oras AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var kontroll av el-anlegget i 2024 eller 2025. Ingen anmerkninger.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001250455

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Kledning på garasjerekkene er skiftet på dugnad av garasjelaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Yttervegger Ny kledning 2018 på de fleste fasader unntatt vegg mot nabo og utvendig bod. Nye vinduer og balkongdører i 2014. Innvendig har hele boligen vært renovert fra 2013-2024. Gulvene er rettet opp, etasjeskiller isolert og lagt nyt parkett og flis i 2013-2015. Isolasjon i yttervegger er byttet, ny dampserre er montert, påforet innvendig, isolert med 50mm isolasjon og ny innvendig gips 2013-2015. Ny dampsperre i tak 2.etg, 50mm isolasjon og gips 2013. Nytt el. anlegg fra 2013-2024. Gammelt utvendig el.opplegg er koblet ut . Nytt røropplegg fra 2013-2024. Bunnledninger er fra byggetid. Utvendig krav er koblet ut. Kjøkken fra 2013. Tak på garasje ble byttet i 2024. Kledning på garasje 2026 (dugnad pågår). Planløsning er blitt endret i begge plan. Det er satt inn to nye vinduer i fasade. Ett mot øst (soverom) og ett mot sør (stue). Disse arbeidene er vurdert som ikke søknadspliktige da fraviker fra opprinnelig utforming eller byggeskikken i området.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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: 1001250455

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, 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.

Document reference: 1001250455

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Pallesen	274107cb3ba11ed190420 dc85294e3964bbedff4	12.10.2026 10:39:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001250455

- 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

Tomannsbolig

Fuglevikkleiva 68, 4637 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 56, bnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 16579-6273 **Eiendomsverdi ref nr:** GE5962

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS

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.

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.



Rapportansvarlig



Kjell Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig med 1 etasje og underetasje oppført i 1974. Det er utført oppussing og oppgraderinger av boligen i perioden fra 2013 til 2026. Nyere bygningsdeler fremtrer stort sett i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Tomannsbolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon av takstoler med bordtak som undertak. Tegltakstein fra byggeår som taktekking. Plast takrenner, pipebeslag, luftelyrebeslag og gradrennebeslag av varierende alder. Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning og litt stående kledning. Ny kledning ble montert i 2018 utenom vegg mot nabo og utvendig bod under veranda. Vinduer i tre med 2-lags glass fra 2014. Balkongdører i 1 etasje fra 2014. Inngangsdør fra byggeår med sidefelt med enkelt glass. Veranda i treutførelse tekket med Sarnafil fra 1987. Terrasse i treutførelse på terreng. Enkel utvendig bod under veranda.

INNVENDIG Gå til side

Støpt gulv i underetasjen. Etasjeskille av trebjelkelag. Gulv med parkett og fliser. Malte vegger og malte himlinger. Peis er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke i underetasjen. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige profilerte dører og en slett dør.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1 etasje renovert i 2014 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning, badekar og dusj med glassvegg.
Bad i underetasjen renovert i 2024 har gulv med fliser. Vegger med fliser og tapet. Malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjdører.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2013 med slette fronter og stein benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom pusset opp i 2023 har gulv med fliser, tapet på vegger og malt himling. Vegghengt toalett og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Nyere plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Bunnledning/vannrør i gulv fra byggeår. Nyere avløpsrør av plast. Bunnledning/avløpsrør i gulv fra byggeår. Balansert ventilasjon. 198 liters varmtvannstank fra 2005. Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen ligger i skrå terreng oppført på betong grunnmur og Leca grunnmur.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Dagens rominndeling/bruken av rom er endret fra kommunale godkjente tegninger. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

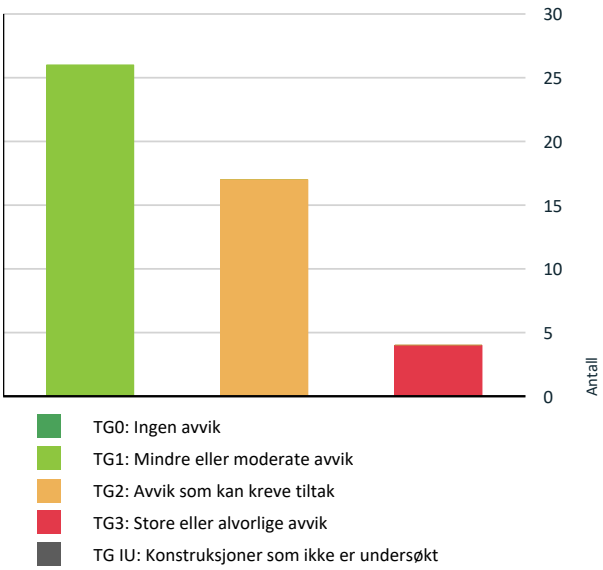
Garasje i rekke

• Det foreligger ikke tegninger

Ikke mottatt tegninger fra kommunes arkiver.

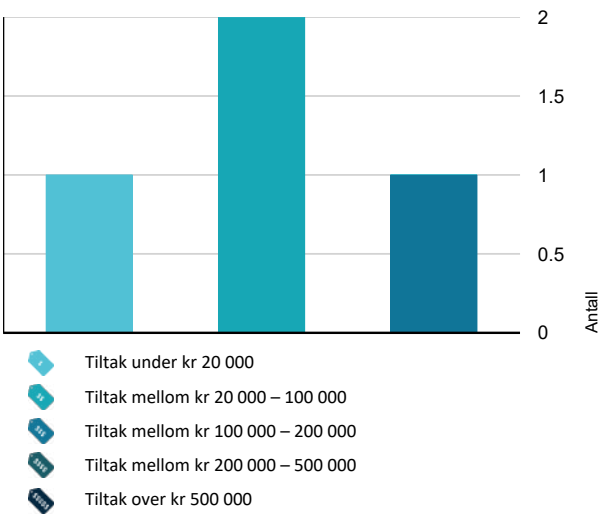
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk har høyde på 90cm. Dagens krav 100cm Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Bolig med god standard.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

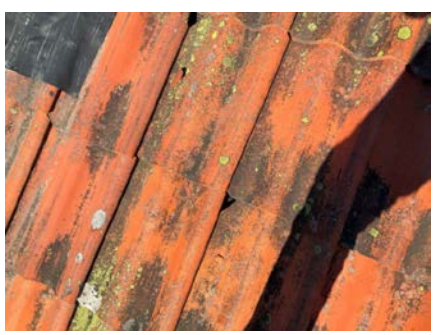
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tegltakstein fra byggeår som taktekking besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:
• Forventet brukstid på takstein, papp, sløyfer og lekter er oppbrukt. Takstein har stedvis skader/ikke tette og vann renner ned på undertakspapp.

Konsekvens/tiltak
• Takstein, papp, sløyfer og lekter må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Plast takrenner, pipebeslag, luftelyrebeslag og gradrennebeslag av varierende alder besiktiget fra tak og bakkenivå. Fall forhold på takrenner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Takrenner og beslag med varierende slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig med utskiftinger i forbindelse med utskifting av taktekking.



Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler med bordtak som undertak.

Vurdering av avvik:

• På undertak/takkonstruksjon er det noen opptørkede fukt merker etter tidligere lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

• Loft bør holdes et øye med inntil taktekking er skiftet ut.





TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning og litt stående kledning. Ny kledning ble montert i 2018 utenom vegg mot nabo og utvendig bod under veranda.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass fra 2014.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdører i 1 etasje fra 2014. Den ene balkongdøra er hard på håndtak.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør fra byggeår med sidefelt med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

• Inngangsdør og sidefelt med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Om det er behov for tiltak må vurderes.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda i treutførelse tekket med Sarnafil fra 1987.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist funksjonssvikt av tettesjikt. Det er lekkasje ned i himling i bod under veranda.

• Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk har høyde på 90cm. Dagens krav 100cm

Konsekvens/tiltak

• Tettesjiktet må skiftes ut for å sikre en tett og varig løsning.

• Det ikke krav til å endre rekkverkshøyde til dagens krav, men anbefales for å sikre trygg bruk.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse i treutførelse på terreng. Fundamentering er ikke synlig/ikke kontrollert

Vurdering av avvik:

• Terrasse og levegg i treutførelse med noe slitasje

Konsekvens/tiltak

• Behov for noe vedlikehold/enkelte utskiftinger.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i naturstein.

Vurdering av avvik:

• Trapp med slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Behov for tiltak må vurderes.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Enkel utvendig bod under veranda.

Vurdering av avvik:

• I kledning er det råte. Eldre dør og vindu med enkelte glass med slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Behov for utskiftinger.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett og fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte vegger og malte himlinger.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Støpt gulv i underetasjen. Etasjeskille av trebjelkelag. Målt høydeforskjell på gulv opptil 8mm gjennom hele rom.

Radon

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 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Peis er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Over halvparten av forventet brukstid på pipe er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for pipe rehabilitering kan nærmer seg.



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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Noen av rommene i underetasjen ligger delvis under terreng. Hulltaking ble foretatt uten å påvise unormale forhold i påforet vegg mot grunnmur under terreng.

Vurdering av avvik:
• På innvendig grunnmur i bod/grovkjeller er det noen kalkutslag som indikerer fukt vandring gjennom grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tilstand bør holdes et øye med. Dette punktet har sammenheng med punktet "Drenering". Fukt kan føre til fuktskader og dårlig inneklima. Generelt er rom under terreng en risiko konstruksjon som ofte er utsatt for fukt og kondens.





Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig trapp i treutførelse.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige profilerte dører og en slett dør.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad renovert i 2014.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad med delvis dokumentert utførelse i form av opplysninger fra eier/tettesjikt utført av firma.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og malt himling. Fliser er lagt av eier som egeninnsats.

Vurdering av avvik:

• Det er vegg fliser med bom (hulrom under) og løse vegg fliser på vegg ved dør/vegg mot stue. I nedre del av vegger i dusj er det utslag på fuktindikatoren. Hvis membran er forskriftsmessig montert, er det naturlig at det vil stå fukt i limsjikt mellom flis og membran.

Konsekvens/tiltak

• Vegg fliser med bom kan løsne/sprekke. Og løse vegg fliser må tas ned, limes opp igjen eller skiftes ut. Dusjkabinett er en bedre baderoms løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Fliser er lagt av eier som egeninnsats.

Vurdering av avvik:

• Gulv er tilnærmet flatt ut fall og noe av gulv har litt feil fall. Deler av gulv i dusj er bygd opp med litt fall til sluk. Ukjent om det er membran opp bak 22mm list mot dørterskel. Stor gulv flis ved dusj og noen små gulv fliser i dusj har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Fare for vannansamling i områder på gulvet. Gulv fliser med bom kan løsne/sprekke. Om det er oppkant med membran bak list mot dørterskel bør undersøkes nærmere/etableres.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig mansjett i slukrenne og sluk under badekar er begrenset kontrollert.





1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, baderomsinnredning, badekar og dusj med glassvegg.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventil og luftespalte i dør.

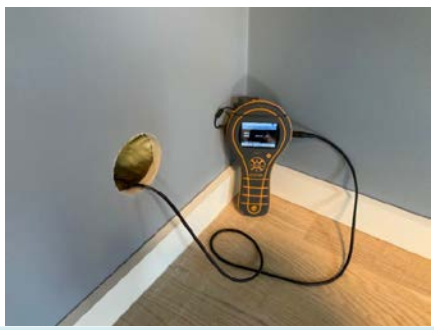
1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad renovert i 2024.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bad med dokumentert utførelse i form av sjekkliste for flis arbeid og bilder av membran.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og tapet. Malt himling.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er totalt 38mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk. Gulv i dusj er 10mm nedsenket.

Vurdering av avvik:

• Et felt av gulv i dusj har lite fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket vil gulvet kunne lede vann til sluk, men med redusert effekt. Risikoen for noe vannansamling i område på gulv i dusj.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig mansjett i sluk.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjdører.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventil og luftespalte i dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2013 med slette fronter og stein benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Ventilator har avtrekk ut.

TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom pusset opp i 2023 har gulv med fliser, tapet på vegger og malt himling.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett og innredning.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Rommet har avtrekksventil og lufte spalte i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Nyere plastrør (rør i rør) med fordeler skap og litt vannledning av kobber.







TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Bunnledning/vannrør i gulv fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Over halvparten av forventet brukstid på vannledninger fra byggeår er oppbrukt. Utekran er ute av drift.

Konsekvens/tiltak
• Vannledninger fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Vannledninger med begrenset rest brukstid. Utekran/røropplegg må fikses/skiftes ut.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Nyere avløpsrør av plast.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bunnledning/avløpsrør i gulv fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Over halvparten av forventet brukstid på avløpsrør fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Avløpsrør med begrenset rest brukstid.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

198 liters varmtvannstank fra 2005.

Vurdering av avvik:

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

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

• I nye leiligheter og boliger skal man i henhold til nye forskrifter fast tilkoble alle varmtvannstanker, det vil si ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Kravet om fast tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• Gammelt utvendig el. opplegg/utelys er koblet ut. Kun utelys ved inngang.

Konsekvens/tiltak

• Gammelt utvendig el. opplegg/utelys må fikses/skiftes ut.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslokkingsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent hvilken type drenering/fuktsikring som er benyttet langs utvendig grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på betong grunnmur og Leca grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Leca grunnmur har enkelte riss/sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Riss/sprekkdannelser bør holdes et øye med.



TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur med tre rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Eldre forstøtningsmur med noe sprekker og rekkverk med vær slitasje og råte.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrå terreng.

Vurdering av avvik:

• Terreng langs grunnmur er noen steder flatt med noe begrensede muligheter for avrenning.

Konsekvens/tiltak

• Noen terreng justering kan foretas. Det anbefales fall på terreng bort fra yttervegger/grunnmur på 1:50.

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

• Kombinasjonen av alder på bolig og bunnledninger fra byggeår tilsier at også utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Utvendige vann- og avløpsrør med begrenset rest brukstid

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk har høyde på 90cm. Dagens krav 100cm

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det ikke krav til å endre rekkverkshøyde til dagens krav, men anbefales for å sikre trygg bruk.

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

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse
Garasje til eiers egen anvendelse.

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent.

Standard
Garasje med normal standard.

Vedlikehold
Garasje er ok vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje er oppført på støpt gulv, vegger av bindingsverk i tre med stående kledning. Papp som taktekking. Det er utført utskiftinger utvendig.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

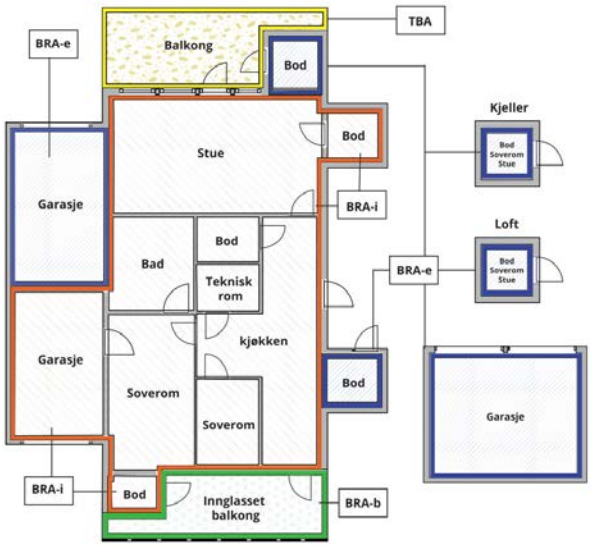
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	102			102	71
Underetasje	91			91	
SUM	**193**				**71**
SUM BRA	**193**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Stue, kjøkken, spisestue, bad, 2 soverom		
Underetasje	Vindfang, hall, bad, toalettrom, 2 soverom, bod, bod/grovkjeller		

Kommentar

Enkel utvendig bod under veranda på 6 m2 er ikke tegnet inn på kommunale godkjente tegninger og ikke medregnet i arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens rominndeling/bruken av rom er endret fra kommunale godkjente tegninger. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Garasje i rekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ikke mottatt tegninger fra kommunes arkiver.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Petter Pallesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	56	44		0	393.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fuglevikkleiva 68

Hjemmelshaver
Pallesen Petter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånede opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	19.02.1975	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	12.10.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	
2	15.10.2026	Info/sjekkliste bad fra selger

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

8830/76
17-8

E R K L Æ R I N G

VEDR. FELLESANLEGG FOR EIENDOMMENE

Fuglevikkleiva 66, gnr. 56, bnr. 31.
Fuglevikkleiva 68, gnr. 56, bnr. 44.

Eiere av ovennevnte eiendommer erklærer herved for seg og etterfølgende eiere at eiendommene skal ha gjensidig rett til:

1. **Felles atkomstvei til bolig.**

2. **Felles vann- og avløpsledninger med kummer.**

3. En garasjeplass på fellesarealet Fuglevikkleiva 76, gnr. 56 bnr. 49.

Eierne har rett og plikt til å foreta all nødvendig reparasjon og vedlikehold av de nevnte fellesanlegg.

Denne erklæring skal tinglyses på ovennevnte eiendommer og kan ikke avlyses uten samtykke av Kristiansand bygningsråd.

Eier av Fuglevikkleiva 66: Egil Larsen
pers.nr.: 30 05 43 [redacted]

Eier av Fuglevikkleiva 68: Asmund Nygård
pers.nr.: 24 02 43 [redacted]

Rettighetens verdi anslås til kr. 500.-.

Som hjemmelsinnehavere til Fuglevikkleiva 76, gnr. 56 bnr. 49, samtykker vi herved i at denne erklæring kan tinglyses:

Ingrid Torsvik Brandt:.....
pers.nr.:

Arnhild Torsvik Egeland:.....
pers.nr.:

Tore Torsvik :.....
pers.nr.:

For grunneierne iflg. generalfullmakt, samtykkes herved i ovennevnte. Toralv Torsvik, p.nr. 28 05 94 [redacted].

Kristiansand S., 23. juni 1976

Toralv Torsvik

KRISTIANSAND BYRETT
Dt 01963 20.2.75

E R K L Æ R I N G

I henhold til bygningslovens § 70 nr. 2 erklærer herved undertegnede eier av gnr. 56, bnr. 48 (Fuglevikkleiva 64) for seg og etterfølgende eiere at det på eiendommen ikke skal oppføres bygning nærmere bebyggelse på naboeiendommen gnr. 56, bnr. 44 (Fuglevikkleiva 68) enn 8 meter.

Erklæringen skal tinglyses på eiendommen og kan ikke avlyses uten samtykke av Kristiansand bygningsråd.

Kristiansand S, 29/1 1975

A/L SØRLANDSHUS

per Vivald Korsvik
Østein Vavik
Tormod Bergdi
Laurits Tønnessen
Kai Utsogn
Asmund Nygård
Tarnov Torsvik

Fuglevikkleiva 66,68	Gnr.56, bnr.31,44	Arkivboks
æ		
1973	Tomannsbolig for Sørlandshus	B 659
1984	Nytt vindu i kjeller for K. Håland (nr.66)	B 659
1987	Veranda for Ø Tolfsen (nr.66,68)	B 659
1997	Arkivomlegging - alfabetisk rekkefølge	

Kristiansand Bygningskontroll.

FERDIG-ATTEST

Herved bevidnes at det for

A/L Sørlandshus

anmeldte byggearbeide på

Fuglevikkleiva 66 - 68 - atriumhus

er utført i henhold til godkjent byggemelding

Byggearbeidet påbegynt april 1974

Ansvarshavende: byggm. Dreng Tveiten

Gjenpart: brannvesenet

Kristiansand S. den 19. februar 19 75

bygningssjef

Kjell Marum

THV. OLSENS TRYKKERI

A/L Sørlandshus
Kongensgt. 34
4600 Kristiansand S.

867/73 18.januar 1974
KM/rh

FUGLEVIKKLEIVA 66 - 68 - TOMANNSBOLIG

Deres byggemelding for ovennevnte tomannsbolig har vært forelagt byplankontoret hvorav gjenpart av påtegningen til bygningskontrollen vedlegges.

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

Vedlagte erklæring returneres bygningskontrollen i underskrevet stand sammen med tinglysingsgebyr kr. 30.-.

Utstikking foretaes av ansvarshavende. Ansvarshavende må sikre de blå boltene (retning og høyde) og varsle bygningskontrollen om dette før byggearbeidene påbegynnes. Byggebeskrivelsen må korrigeres dersom samme materialanvendelse skal benyttes her som tidligere oppførte atriumhus i området.

Rørleggerarbeidet - inkl. graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før arbeidet påbegynnes. Drenering ifølge forskriftene.
Byggearbeidet må ikke settes igang før vei, vann og kloakk er sikret, kfr. bygningslovens §§ 65 og 66.

Murte og støpte grunnmurer skal armeres i topp og bunn med minst 2 stk. 12 mm. kamstål. Det må anordnes egen jordelektrode ifølge forskrifter for elektriske anlegg § 410. Jordelektroden kan kombineres med armering i grunnmur (såle).
Eventuell forstøtningsmur og innhegning mot vei må anmeldes særskilt, jfr. bygningslovens § 93 e.
Det må innsendes statiske beregninger for takbærere, bjelkelag og andre bærende konstruksjoner med mindre dimensjoneringen utføres etter godkjente tabeller og gjeldende bestemmelser.

Røykpipe og murte ildsteder må utføres forskriftsmessig. Røykpipe må ha 1 stens vanger over tak. Oljefyrte ildsteder skal anmeldes til brannvesenet før pipen mures.

Ventilasjonen utføres i samsvar med gjeldende forskrifter. Eventuelt vanntett golvbelegg i vaske- og baderom må være av godkjent type og påleggee forskriftsmessig.

Det må være inspeksjonsulker hvor kjeller ikke er utgravd, og lufterom mellom tregulv og grunnen skal være tilfredsstillende ventilert.

Skillevegg mellom leilighetene skal utføres slik at den tilfredsstiller byggeforskriftenes krav til B-30 vegg mellom rekkehusenhetene (kap. 55 : 451) og kravene til lydisolering (kap. 53 : 313).

Kjøkkenet i leilighetene vil sansynligvis ikke få tilfredsstillende lysareal jfr. byggeforskriftene Kap. 31 : 23, og bygningskontrollen må derfor be om at forskriftenes krav oppnåes.

Forøvrig må alt arbeid utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.
Gebyrer innbetales og godkjent ansvarshavende undertegner byggemelding og byggekort før utstikking foretas og arbeidet påbegynnes.

Kristiansand bygningskontroll

P. Dalen

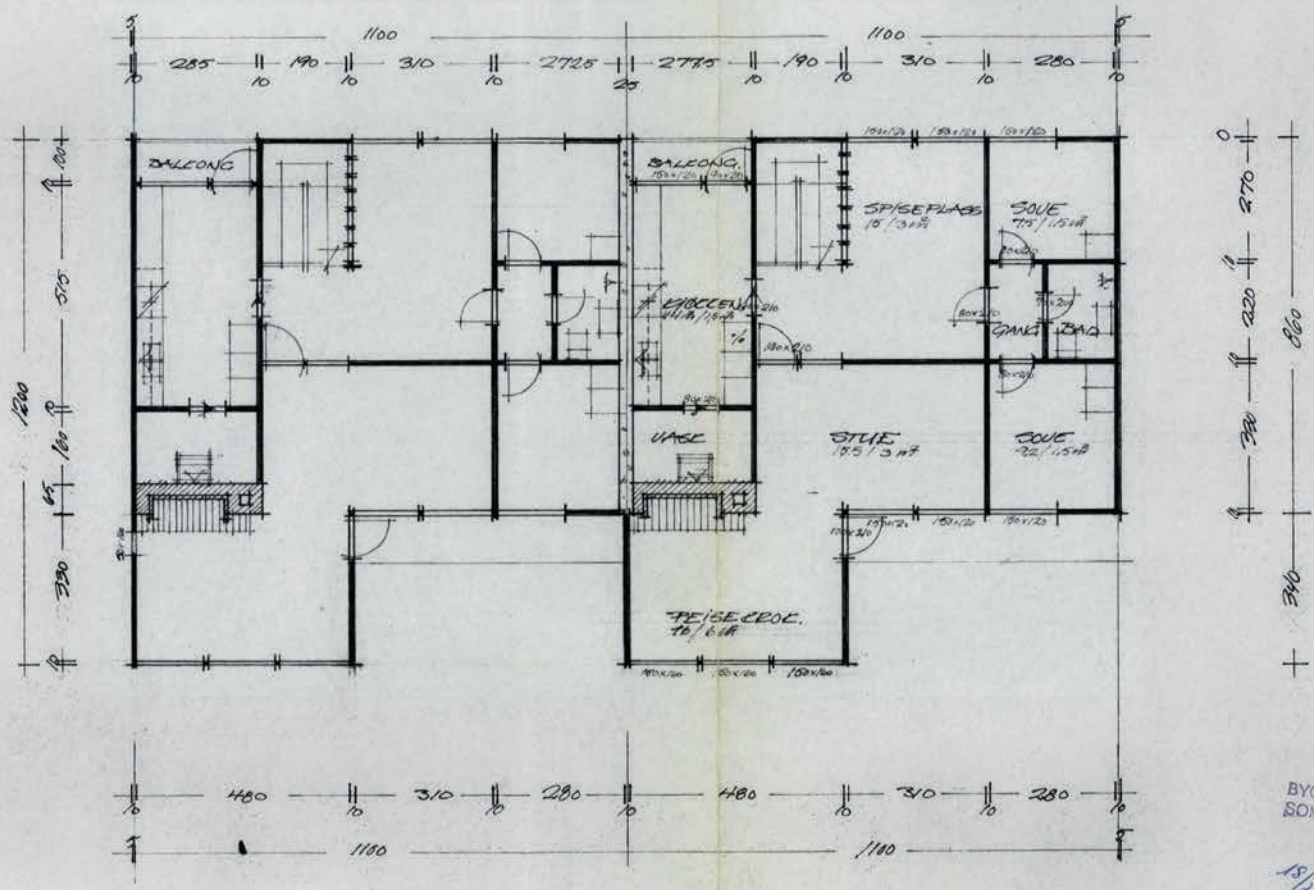
P. Dalen

Kjell Marum

Vedlegg

Gjenpart: ingeniørvesenet

MOTTATT
22. NOV. 1973
KR. SAND
BYGNINGSADM.
867/73 d



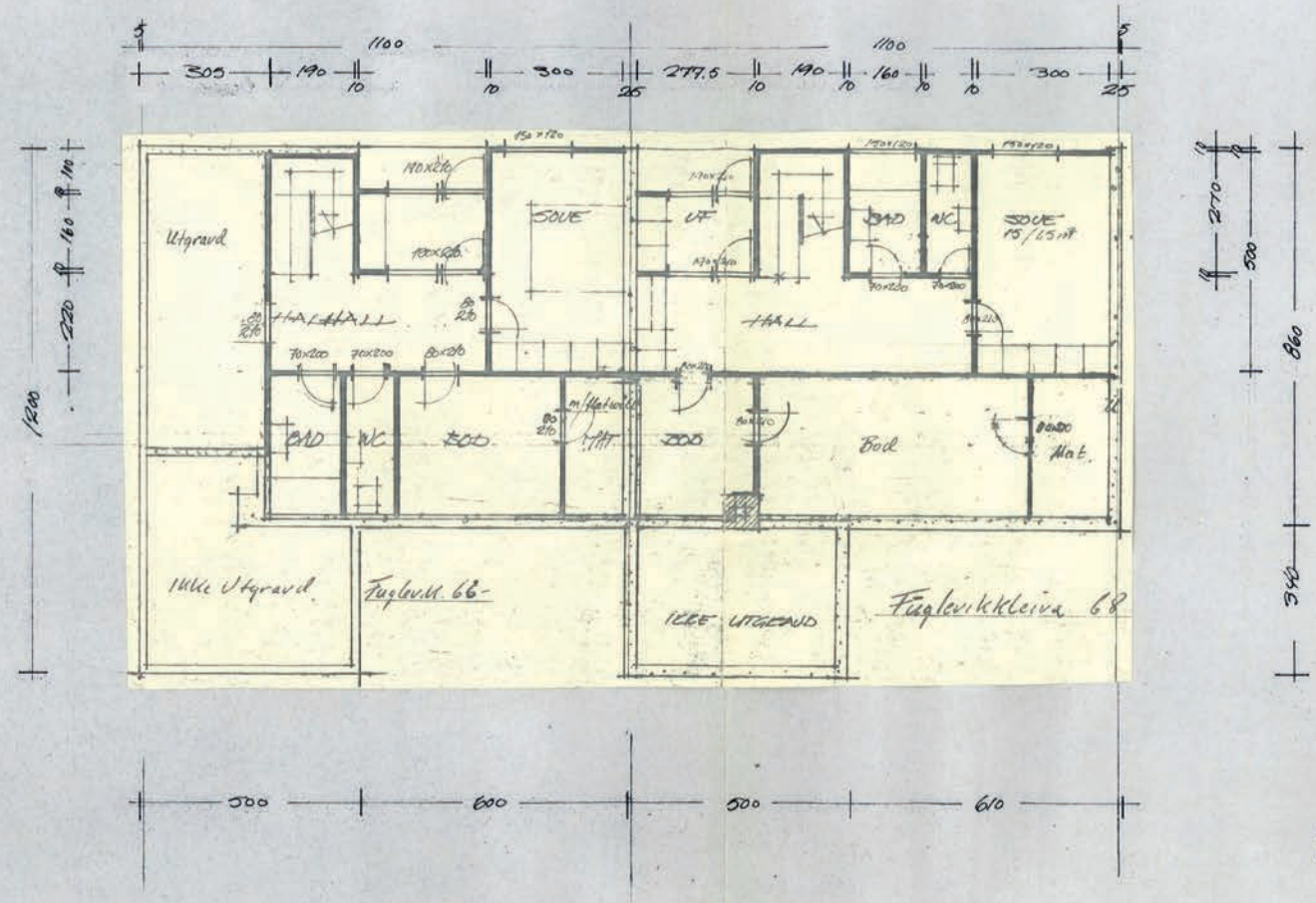
BYGGET ER OPPFØRT
SOM DENNE TEGNING VISER
Kristiansand Byggingskontroll
18/2-75 u.M.

a/l SØRLANDSHUS

ATRIUMSHUS i FUGLEVIKLEIA 66-68 - STOC TYPE (redusert lengde)
PLAN i MÅL 1:100 KRISTIANSAND 22-9 73 ARK. HAGNE ENGRAV

251

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



BYGGET ER OPPFØRT
SOM DENNE TEGNING VISER
Kristiansand Bygningskontroll
18/2-75 d. 9.

Korrigert 17.10.73

a/l SØRLANDSHUS

ATRIUMSHUS I FUGLEVIKKLEIVA 66-68 - STOR TYPE (redusert langde)
PLAN I M&L 1:100 KRISTIANSAND 22-9-73 ARK. MAGNE ENGGAV.

252

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

KORT BESKRIVELSE:

VEGGER:
UTV. kledning, utlektet, forhudningspapp, 4" bindingsverk
10 cm mineralullmatter, diffusjonstettpapp, innv. panel eller plater

GULV:
8" bjelker, 15 cm mineralullmatter, parkett eller sponplater, himling av sponplater

TAK:
8" sperrer, 1" takbord m/ papp, lekter og støyfer, røde krumme tegel taksten

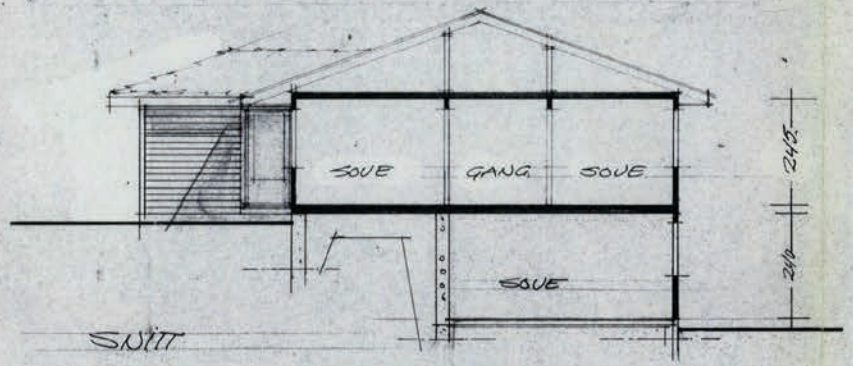
LOFTSBJELKER:
6" bjelker, 15 cm mineralullmatter, forhudningspapp over og diffusjonstettpapp under bjelker, himling av sponplater

INNV. VEGGER:
4" bindingsverk med panel eller plater

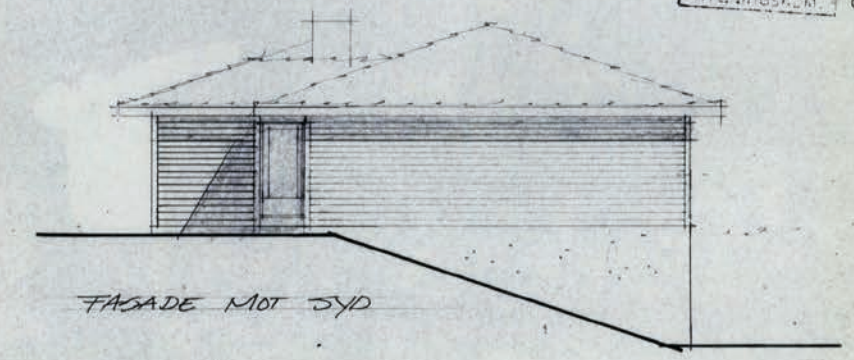
GRUNNMUR:
15 cm betong, 10 cm isolasjon

KJELLERGULV:
kult, avretting, 15 cm Loo Lesa, 5 cm armert påstøp i beboelsesrom, ellers kult og avrettet påstøp

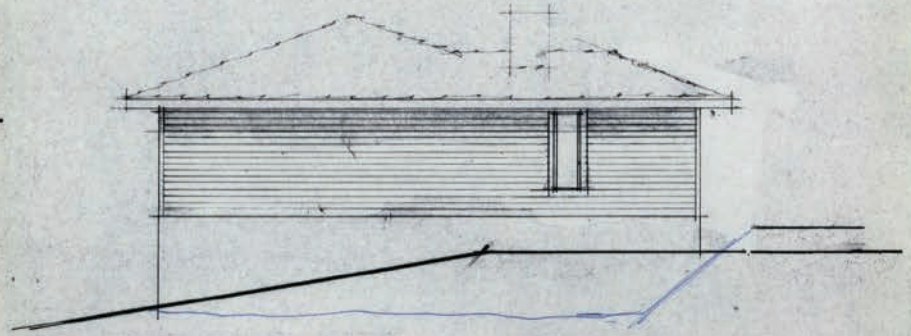
MOTTATT
22 NOV. 1973
KRISTIANSAND
BYGNINGSADM.
867
73



SNITT



FASADE MOT SYD



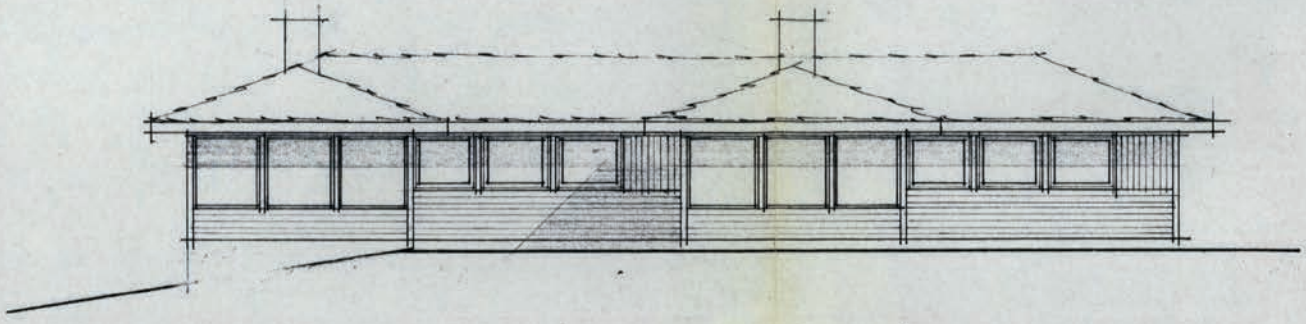
FASADE MOT NORD

Korrigert 17.10.73

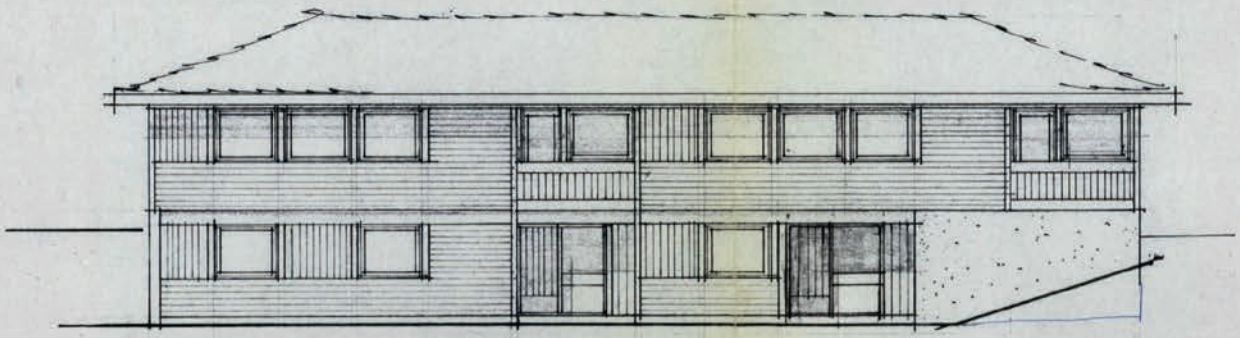
a/s SØRLANDSHUS	ATRIUMSHUS I FUGLEVIKKLEIVA 66-68 STOR TYPE (redusert lengde) FASADER OG SNITT MÅL 1:100 KRISTIANSAND 22-9-73 ARK MAGNE ENGGRAV.	253

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

MOTTATT
22. NOV. 1973
KRISTIANSAND
BYGNINGSADM.
86F/73 d



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

Korrigert 17.10.73

a/l SØRLANDSHUS

ATRIUMSHUS I FUGLEVIKKLEIVA 66-68 - STOR TYPE (redusert lengde)
SNITT OG FASADER MÅL 1:100. KRISTIANSAND 22.9.73 ARK MAGNE ENGGRAV.

254

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

VEI NR ... Fuglevikkleiva 66, 68 ...

M = 1:500 Ekv. lm.

Oppforst. fra kart 1:1000

Antall etasjer ...1 + kr. et.....

Ca. topp gr.mur +68.-.....

(Fylles ut av byplankontor).



VURDERING OG PRØVESTIKKING I MARKA ER NØDVENDIG.

Cote-høyde topp grunnmur - bolig. +.68.70.....

Cote-høyde gulv - garasje.....

Minsteavstand bolig - grense..2.4 m.....

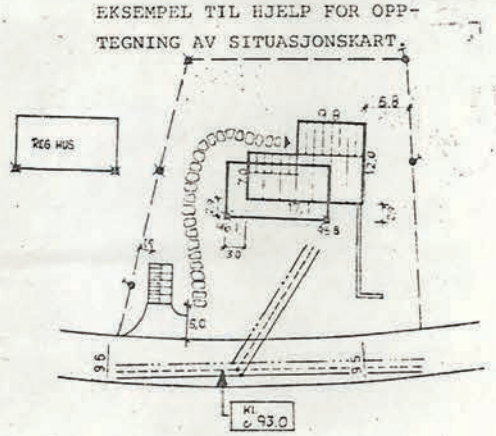
Minsteavstand garasje - grense.....

Byggherre:.....A/L SØRLANDSHUS.....

Anmelder.....A/L SØRLANDSHUS.....

(Fylles ut av anmelder).

EKSEMPEL TIL HJELP FOR OPPTEGNING AV SITUASJONSKART.



TEGNFORKLARING

Regulert hus med høydeangivelse på topp hjørnebolter.

Anl./prosj. kloakkledning med cote innv. bunn ledning.

Vannledning.

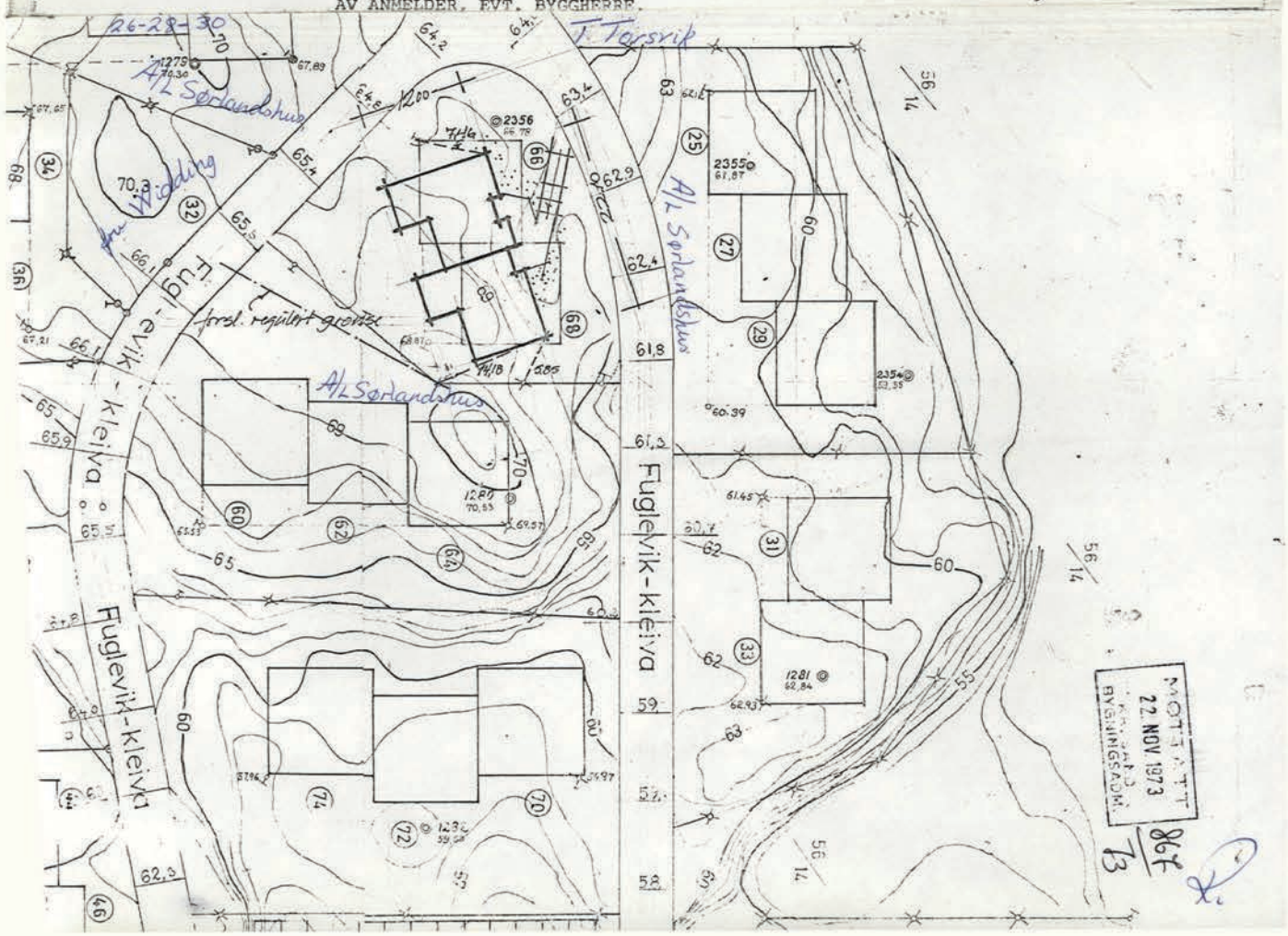
Overvannsledning.

SITUASJONSPLAN

ØNSKET PLASSERING (MÅLSATT SOM EKSEMPLET OVER) INNTEGNET PÅ KARTET UNDER I HENHOLD TIL PRØVESTIKKING SOM ER UTFØRT AV ANMELDER, EVT. BYGGHERRE.

250

Avrigget 17.10.73


26-28-30
J. Tørsrik
A/L Sørlandshus
Fugl-evik-kleiva
Fugl-evik-kleiva
Fugl-evik-kleiva

VEI NR .. Fuglevikkleiva 66.68

M = 1:500 Ekv. lm.

Oppforst. fra kart 1:1000

Antall etasjer .....

Ca. topp gr.mur .....

(Fylles ut av byplankontor).



VURDERING OG PRØVESTIKKING I MARKA ER NØDVENDIG.

Cote-høyde topp grunnmur - bolig +.68.70

Cote-høyde gulv - garasje.....

Minsteavstand bolig - grense 2.4 m

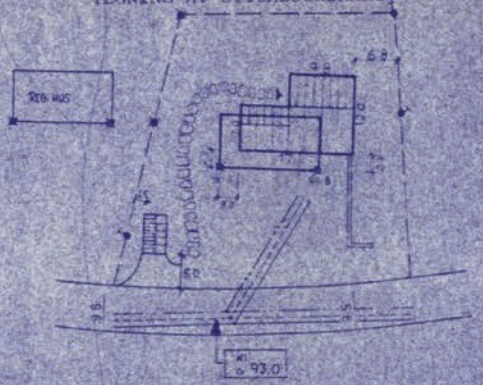
Minsteavstand garasje - grense.....

Byggherre: A/L SØRLANDSHUS

Anmelder A/L SØRLANDSHUS

(Fylles ut av anmelder).

EKSEMPEL TIL HJELP FOR OPPTEGNING AV SITUASJONSKART:



TEGNFORKLARING

Regulert hus med høydeangivelse på topp hjørnebolter.

Anl./prosj. kloakkledning med cote innv. bunn ledning.

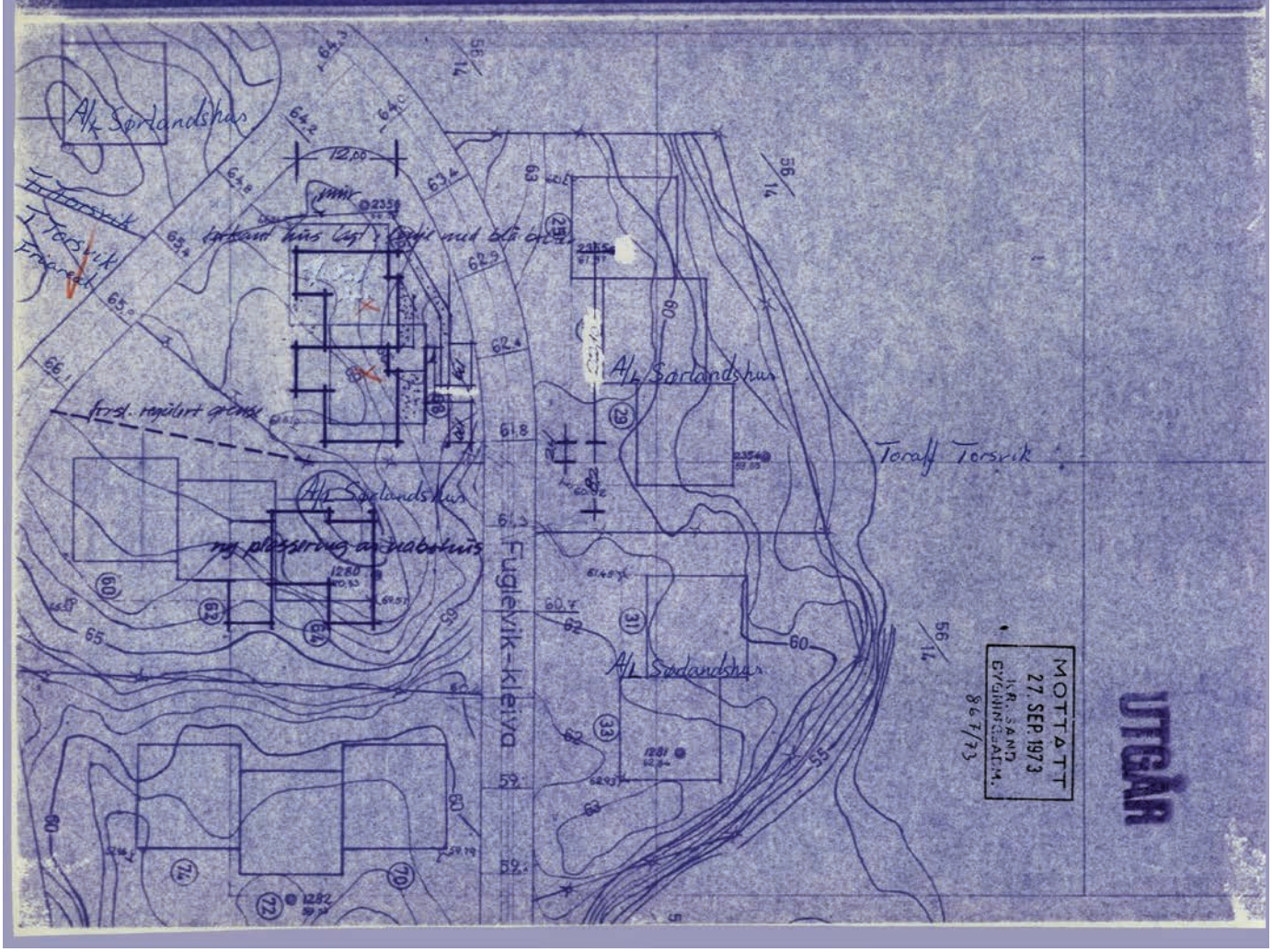
Vannledning.

Overvannsledning.

SITUASJONSPLAN

ØNSKET PLASSERING (MÅLSATT SOM EKSEMPLET OVER) INNTEGNET PÅ KARTET UNDER I HENHOLD TIL PRØVESTIKKING SOM ER UTFØRT AV ANMELDER, EVT. BYGGHERRE.

250



VEI NR ... Fuglevikkleiva ... 66, 68

M = 1:500 Ekv. lm.

Oppforst. fra kart 1:1000

Antall etasjer 1. et. + u. et.

Ca. topp gr.mur +68.-

(Fylles ut av byplankontor).

MOTTATT
28. JUNI 1973
BYGNINGSADM.

867/73



VURDERING OG PRØVESTIKKING
I MARKA ER NØDVENDIG.

Cote-høyde topp grunnmur - bolig ... +68 ...

Cote-høyde gulv - garasje ...

Minsteavstand bolig - grense ... 2 m ...

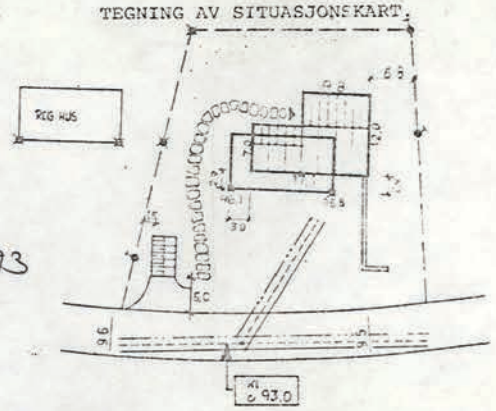
Minsteavstand garasje - grense ...

Byggherre: Sameiet Sørlandshus ...

Anmelder ... Sameiet Sørlandshus ...

(Fylles ut av anmelder).

EKSEMPEL TIL HJELP FOR OPP-
TEGNING AV SITUASJONSKART.



TEGNFORKLARING

Regulert hus med høydeangivelse på topp hjørnebolter.

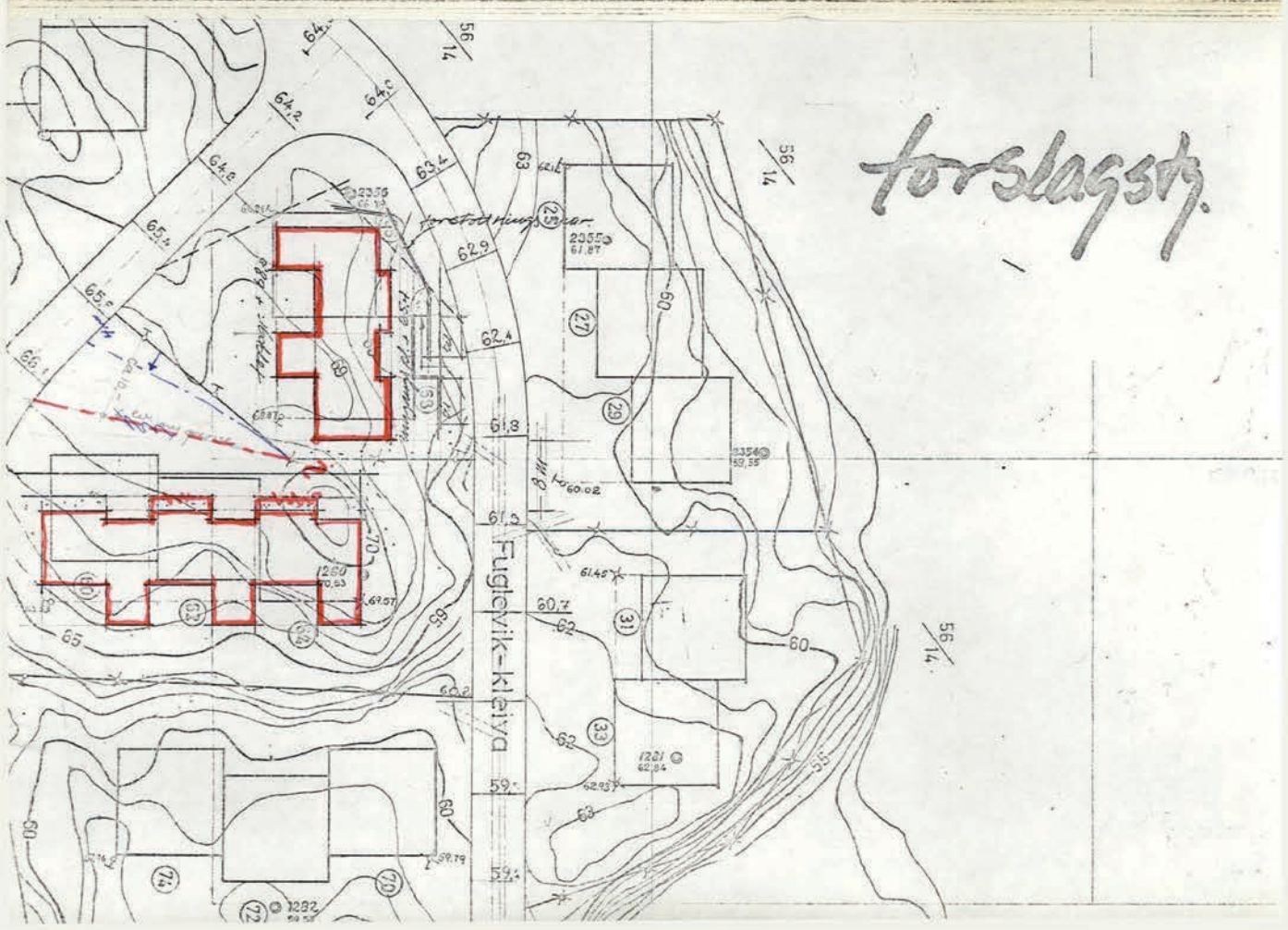
Anl./prosj. kloakkledning med cote innv. bunn ledning.

Vannledning.

Overvannsledning.

SITUASJONSPLAN

ØNSKET PLASSERING (MÅLSATT SOM EKSEMPLET OVER) INNTEGNET
PÅ KARTET UNDER I HENHOLD TIL PRØVESTIKKING SOM ER UTFØRT
AV ANMELDER, EVT. BYGGHERRE.



GJENPART

BYGNINGSKONTROLLEN

Ø. Tolfsen
Fuglevikkleiva 68
4637 KRISTIANSAND S.

708/87 HV/rh 24.juni 1987

FUGLEVIKKLEIVA 66 OG 68 - VERANDA

Bygningssjefen godkjenner Deres byggemelding av 25. mai 1987 på følgende vilkår:

Det må innsendes statiske beregninger for takbærere, bjelkelag og andre bærende konstruksjoner med mindre dimensjoneringen utføres etter godkjente tabeller og gjeldende bestemmelser.

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Gebyr kr. 640.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 46709

A. Ersdal

H. Valdal

Vedlegg

KRISTIANSAND KOMMUNE
J.nr 708/87
Mottatt 25 MAI 1987
Ark.nr. 571
BYGNINGSKONTROLLEN

BYGGEMELDING FOR MINDRE ARBEIDER.

Kristiansand bygningskontroll,
Markensgt. 47,
4600 KRISTIANSAND

MATR.NR. Finglevikkleiva 66 og 68

GNR..... BNR..... - OMBYGGING/TILBYGG

Undertegnede søker om tillatelse til å utføre følgende arbeider på ovennevnte bygg.

Terrasse.

Følgende materialer forutsettes benyttet: Ikke

Minste avstand til annen bygning:
Minste avstand til nabogrense:
Bebygget areal - tilbygg:
Bebygget areal - ombygging:

Kristiansand S., den 25/5-87

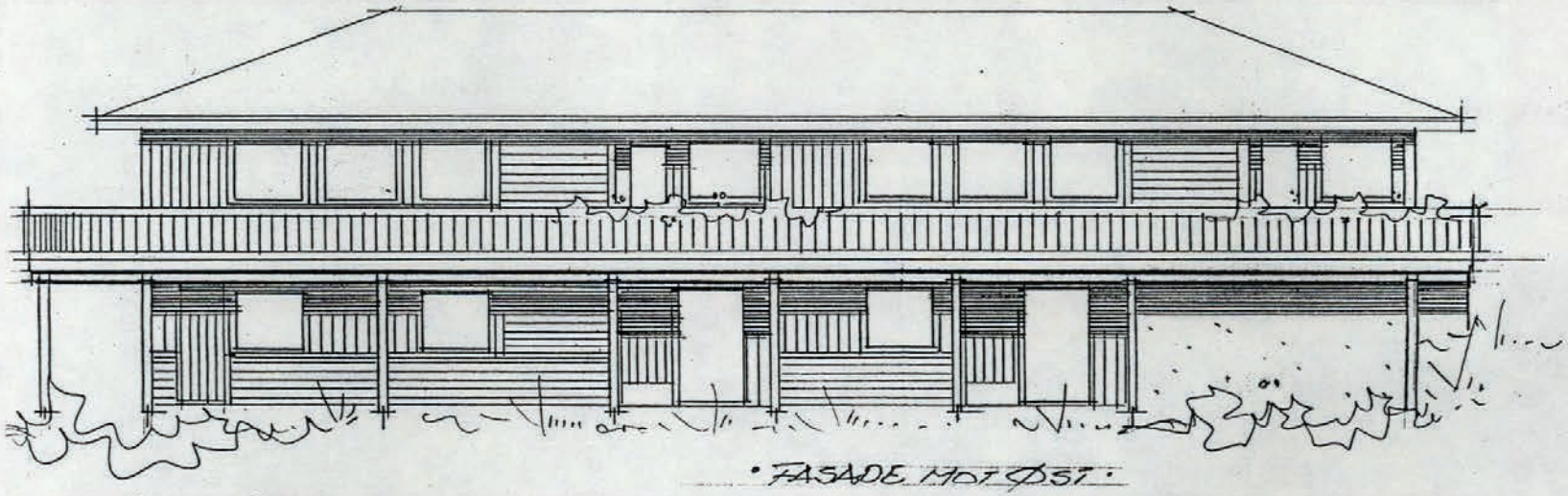
[signature]
Søkerens underskrift

Finglevikkleiva 68
Adresse - telefon 46960

Ansvarshavende:.....

Byggemelding og tegninger (fasade, snitt, plan i målestokk 1:100) før og etter forandringen, samt situasjonsplan (fotokopi av bykart) innsendes i 2 eksemplarer.
Kvittering for nabovarsel fra naboer og gjenboere i 1 eksemplar (eget skjema).

KRISTIANSAND KOMMUNE
J.nr.
Mottatt 25 MAI 1987
Ark.nr
BYGNINGSKONTROLLEN

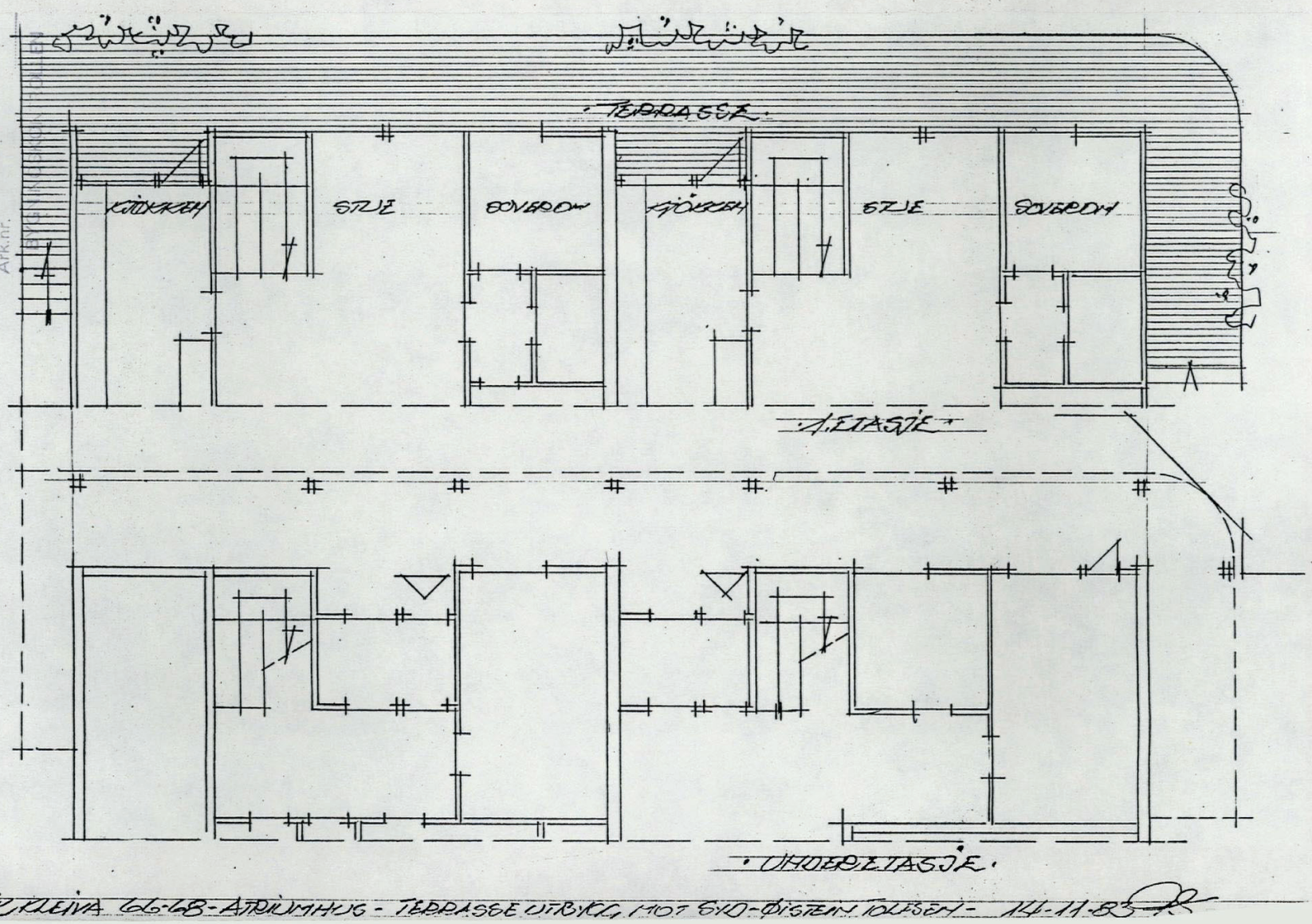


• FASADE MOT ØST •

KVIVIKREIVA 66-68 ATRIUMHUS - ØISTEIN TOLLEFSEN - FASADE 1:100 - 14-11-83 ØT.

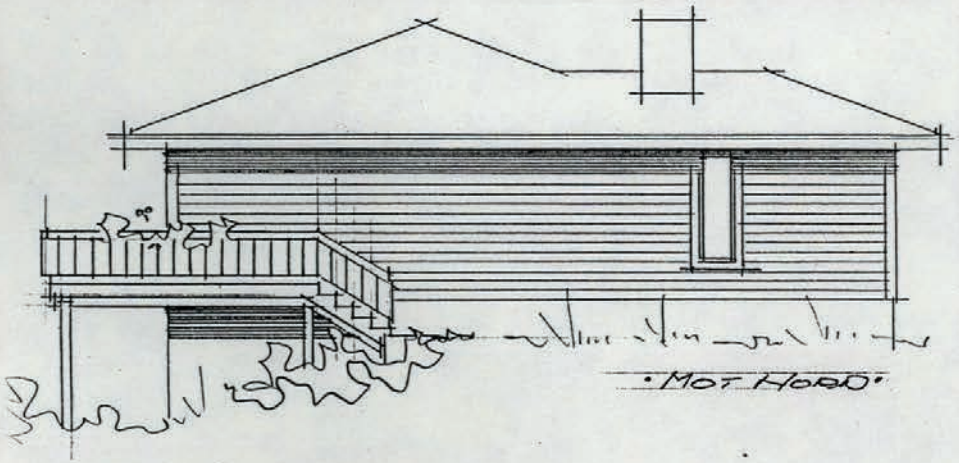
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

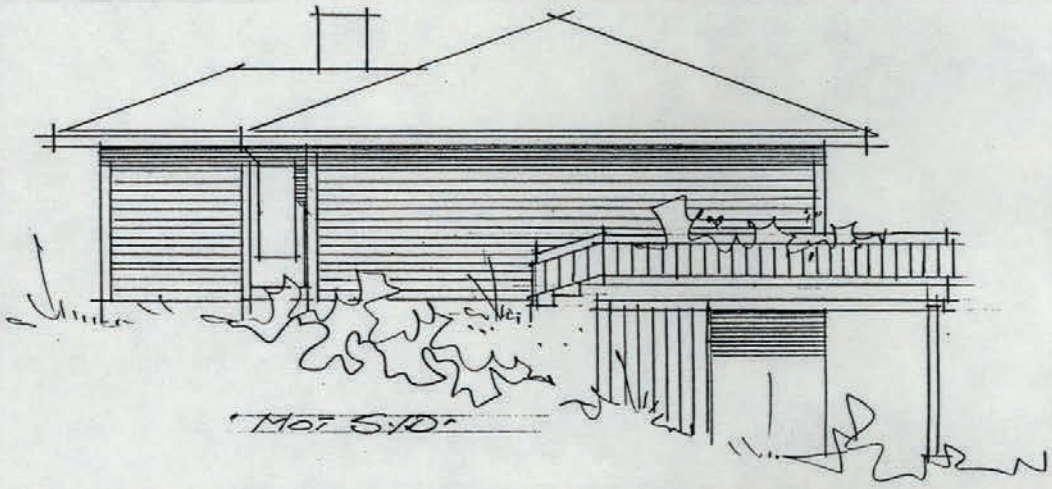
KRISTIANSAND KOMMUNE
J.nr.
Mottatt 25 MAI 1987
Ark.nr.
BYGNINGSKONTORET



TVIK KLEIVA 66-68 - ATRIUMHUS - TERRASSE UTBYGG. MOT SYD-ØSTEN TOLSEN - 14-11-85

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

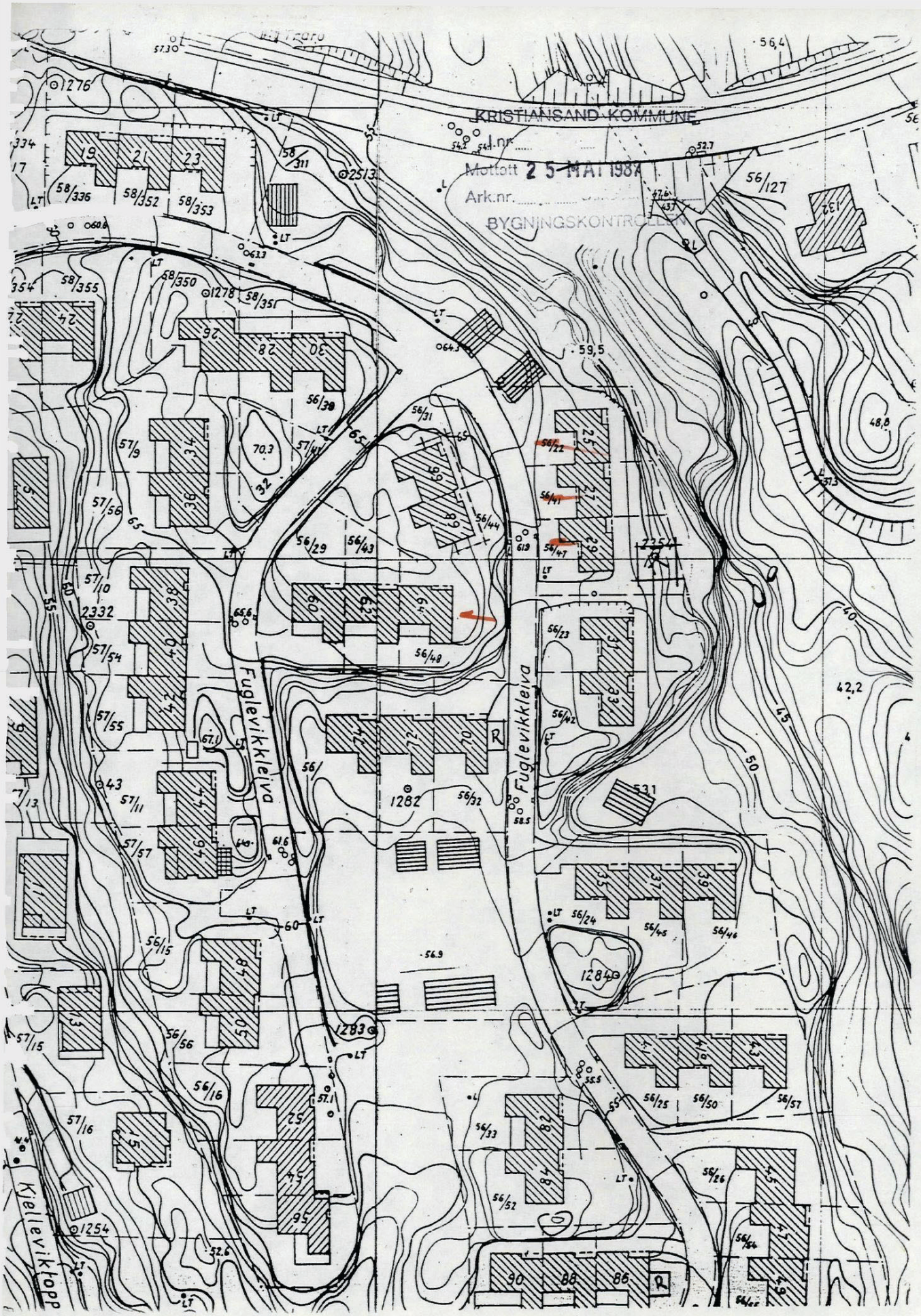




KRISTIANSAND KOMMUNE
J.nr.
Mottatt 25 MAI 1987
Ark.nr.
BYGNINGSKONTROLLEN

GLEVIK KLEIVA 66-68 ATRIUMSHUS - ØISTEIN TOLESEN - FASADER 1:100 - 14-11-87

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


KRISTIANSAND KOMMUNE
I.nr.
Mottatt 25 MAI 1987
Ark.nr.
BYGNINGSKONTROLLEN
Fuglevikkleiva
Fuglevikkleiva
Kjelleviktopp

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

Område: Fuglevikkleiva 68

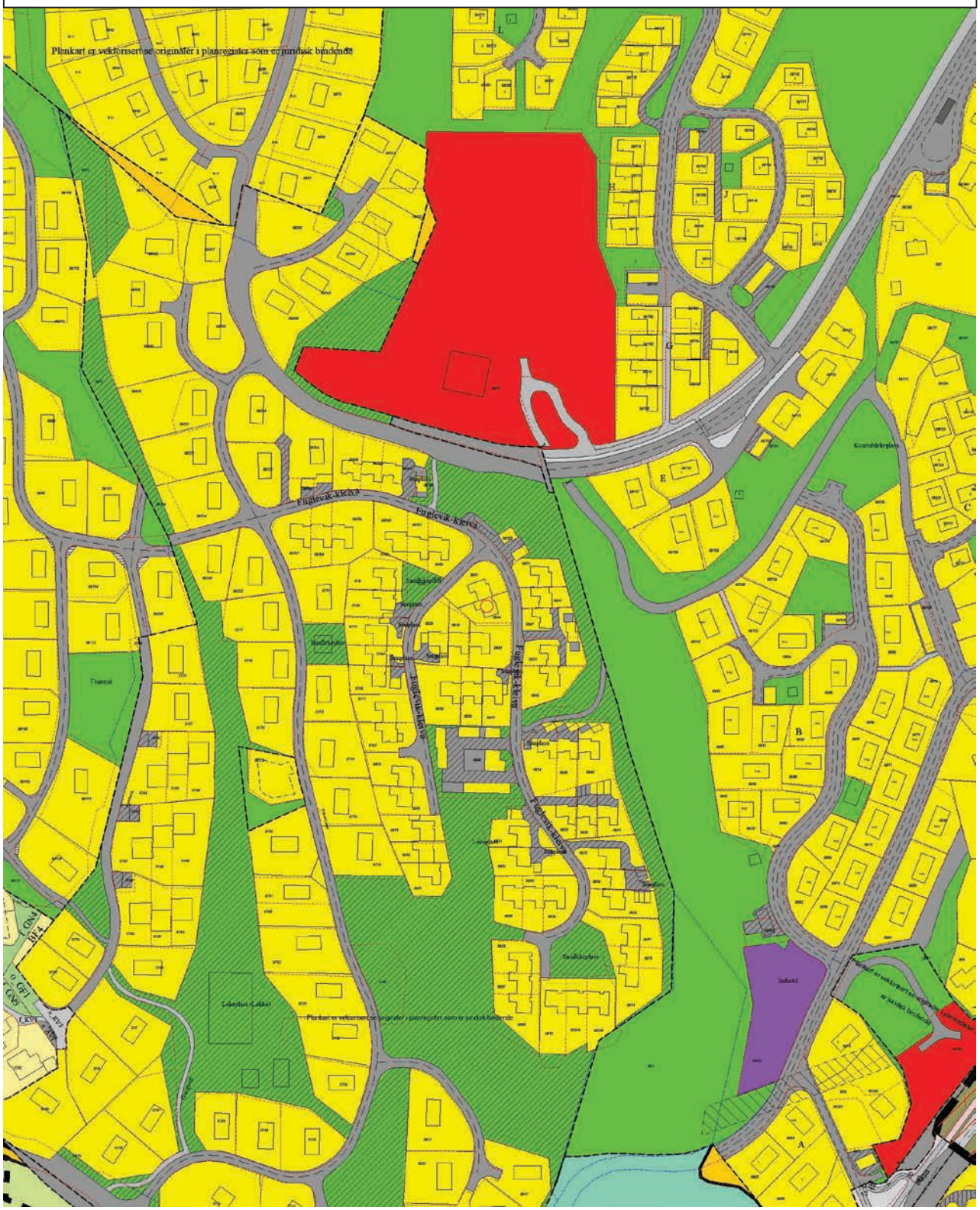
Dato: 22.09.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 252 KJELLEVIK - SALBUSTAD - HØGEHEI

Reguleringsbestemmelser

I tilknytning til reguleringsplan for området Kjellevik - Salbustad - Høyeheia - Randesund i Kristiansand kommune.

Stadfestet O1. O3. 1973

---

§ 1.

Det regulerte området skal innenfor reguleringsgrensene bebygges som angitt på planen med hensyn til husplasseringer og møneretning. Møneretning regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger kan tillates når dette ikke er til gene for omliggende tomter eller for området som helhet.

§ 2.

Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje, men 2 etasjer kan tillates av bygningsrådet når terrenget etter rådets skjønn tilsier det. Bebyggelsen skal ha sadeltak med 23° takhelning. For rekkehusbebyggelsen kan annen takform tillates av bygningsrådet når særlige hensyn tilsier det.

§ 3.

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form, materialbehandling og fargeholdning, og at bygninger i samme gruppe og gateflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

§ 4.

For 1-etasjes hus kan beboelsesrom på loft innredes, dog skal høyde til raft, regnet fra høyeste punkt på terrengets skjæringslinje med huset, ikke overstige 3,5 m.

§ 5.

Eventuelle gjerder eller innhegninger skal uføres etter en samlet plan for hver gruppe hus, eller for hus i samme gateflukt.
Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6.

Garasjer skal fortrinnsvis plasseres på egen tomt og skal være tilpasset våningshuset med hensyn til materialvalg, form og farge. For tomter der garasjer vanskelig lar seg innpasse, er det innregulert fellesgarasjer. Frittstående garasjer kan innenfor rammen av bestemmelsene i byggefor-

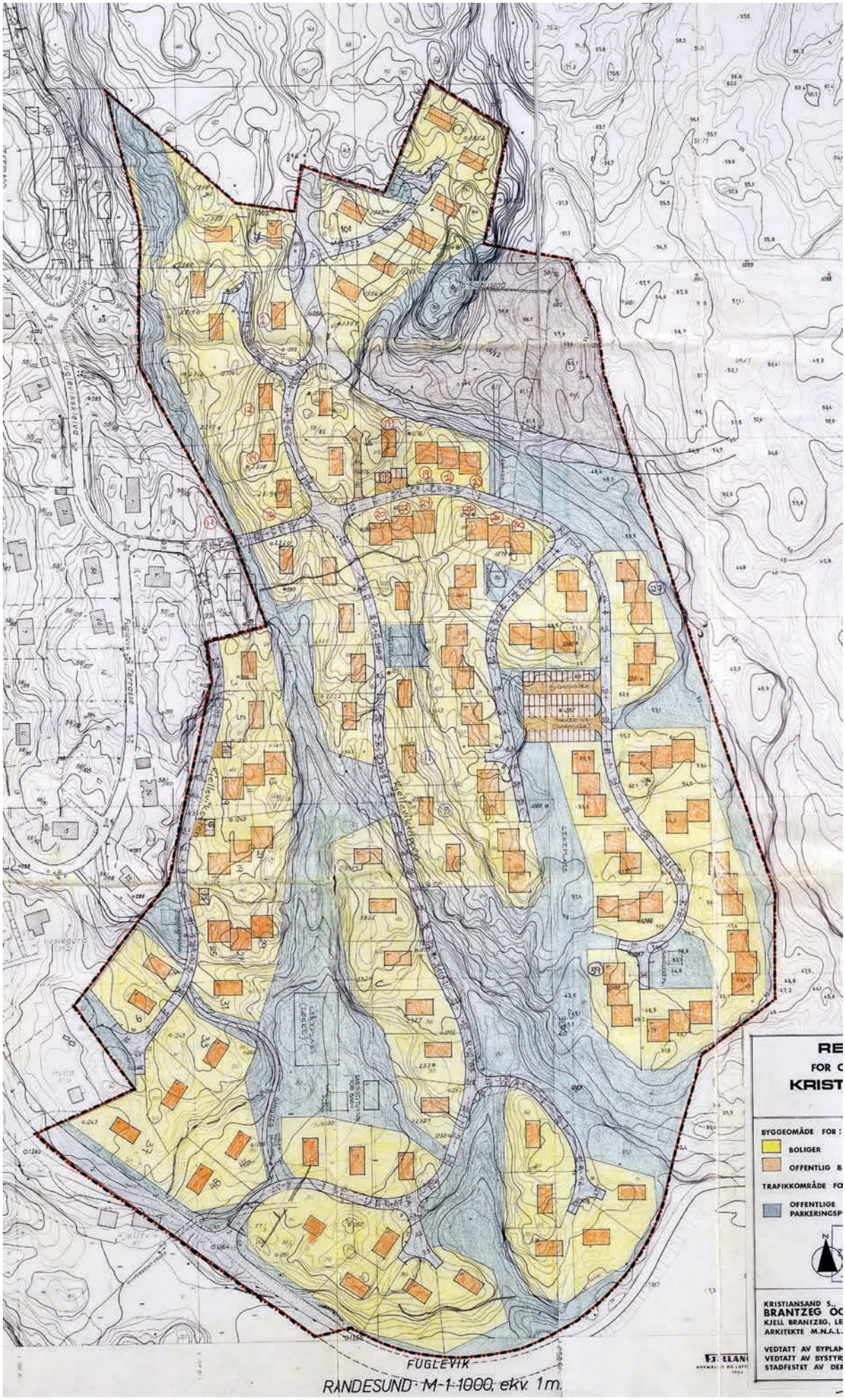
skriftene plasseres inn mot tomtegrense når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til gene for naboer. Det skal såvidt mulig sørges for bil-oppstillingsplass på egen grunn.

§ 7.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 8.

Når tungtveiende grunner taler for det, når et bygg ved sin egenart eller spesielle estetiske kvaliteter er til berikelse for området, kan det gjøres unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtekter for Kristiansand kommune.


BYGGEOMÅDE FOR :
BOLIGER
OFFENTLIG B
TRAFIKKOMRÅDE FO
OFFENTLIGE
PARKERINGSP
KRISTIANSAND S.
BRANTZEG ÖG
KJELL BRANTZEG, LE
ARKITEKTE M.N.A.L.
VEDTATT AV BYPLAN
VEDTATT AV BYSTYR
STADFESTET AV DE
FUGLEVIK
RANDESUND · M-1:1000, ekv. 1m.

REGULERINGSPLAN

FOR OMRÅDET KJELLEVIK–SALBUSTAD

KRISTIANSAND KOMMUNE

MÅL 1:1000

BYGGEOMÅDE FOR:

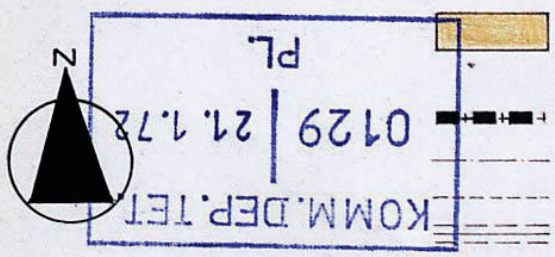
- BOLIGER
- OFFENTLIG BEBYGGELSE

TRAFIKKOMRÅDE FOR:

- OFFENTLIGE VEIER OG PARKERINGSPLASSER

ANDRE BESTEMMELSER:

- PLANLAGTE BOLIGBYGG
- EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN
- FELLESGARASJER
- FELLESAREAL, PARK OG LEK
- FELLES AVKJØRSEL
- PLANENS BEGRENSNING
- SENTERLINJE FOR REG. VEI
- FRISIKTLINJE
- HØYSPENTLINJE



KRISTIANSAND S., 13.9.1971

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Fuglevikkleiva 68

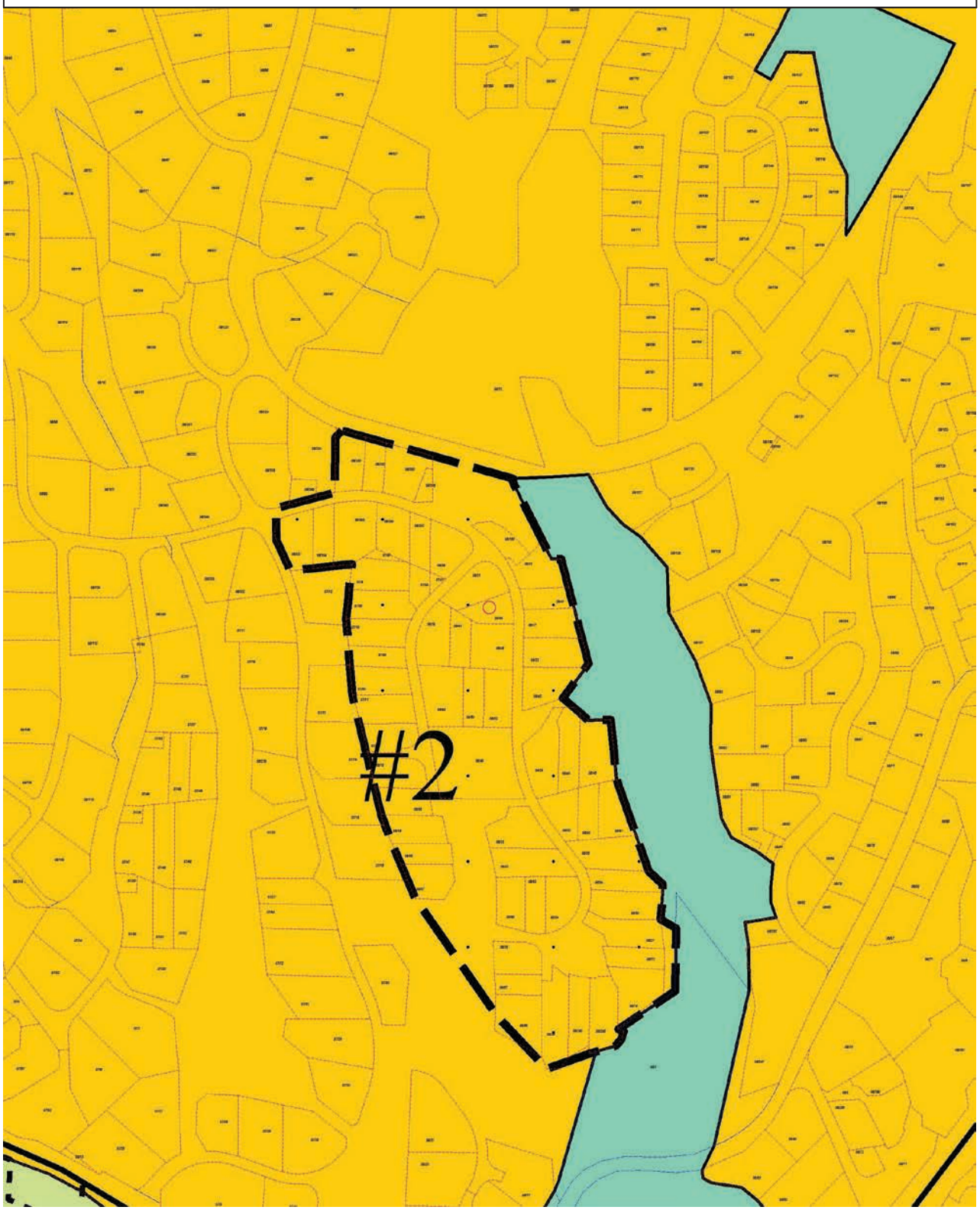
Dato: 22.09.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Bestemmelseområde
- 
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - eksisterende
-  Blågrønnstruktur - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
-  Småbåthavn - eksisterende
-  Friluftsområde - eksisterende
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
- Påskrift områdenavn

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: temakart

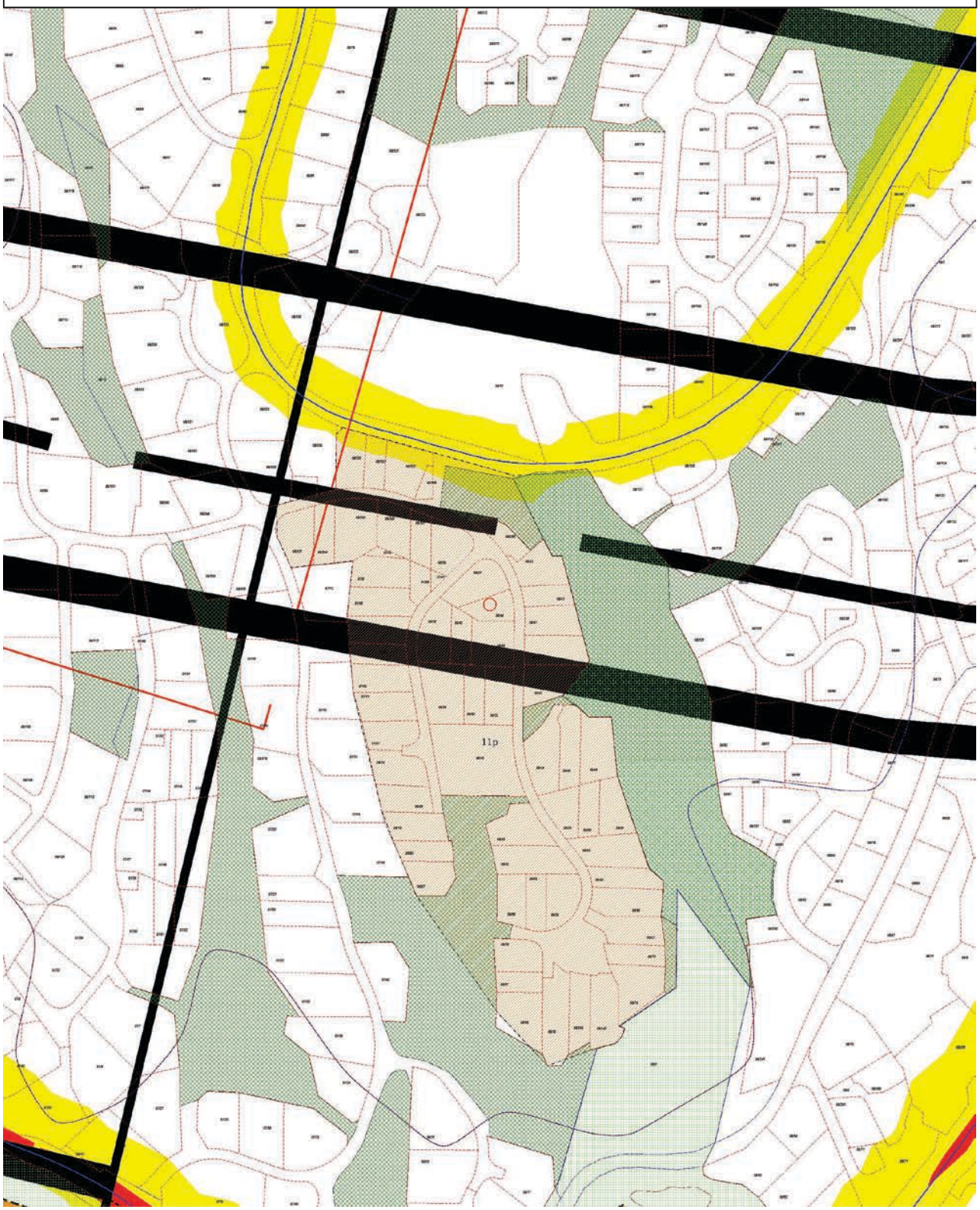
Dato: 22.09.2026

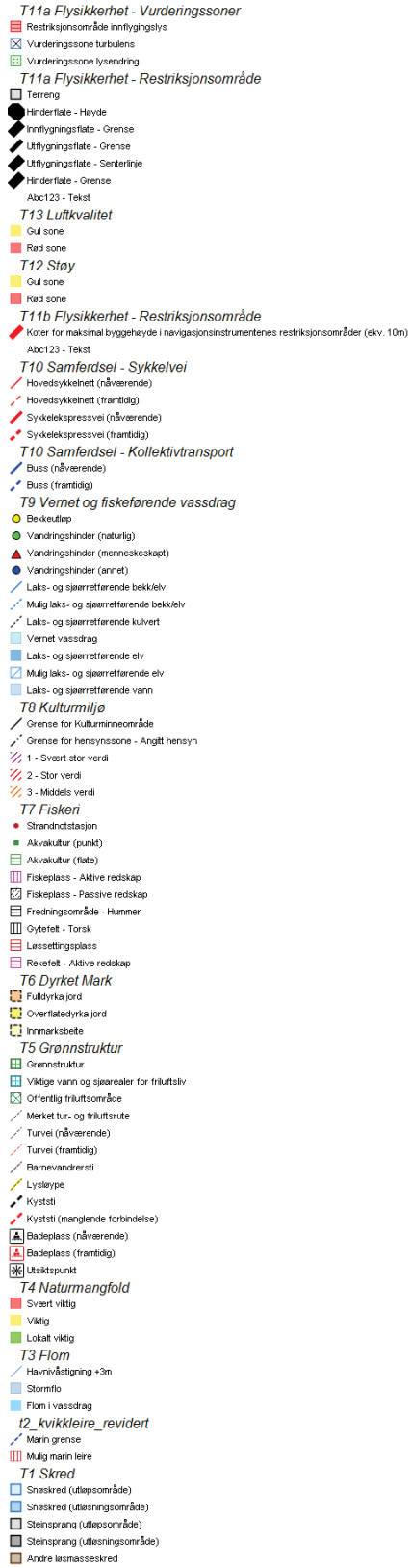
Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Senterlinje
Hinderflate - Grense
Abc123 - Tekst
T13 Luftkvalitet
Gul sone
Rød sone
T12 Støy
Gul sone
Rød sone
T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for Kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fiskeri
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Løssettingsplass
Rekefelt - Aktive redskap
T6 Dyrket Mark
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
T5 Grønnstruktur
Grønnstruktur
Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
Offentlig friluftsområde
Merket tur- og friluftsrute
Turvei (nåværende)
Turvei (framtidig)
Barnevandrersti
Lysløype
Kyststi
Kyststi (manglende forbindelse)
Badeplass (nåværende)
Badeplass (framtidig)
Utsiktspunkt
T4 Naturmangfold
Svært viktig
Viktig
Lokalt viktig
T3 Flom
Havnivåstigning +3m
Stormflo
Flom i vassdrag
t2_kvikkleire_revidert
Marin grense
Mulig marin leire
T1 Skred
Snøskred (utløpsområde)
Snøskred (utløsningsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Steinsprang (utløsningsområde)
Andre løsmasseskred

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

Gnr.: 56 **Bnr.: 44** **Fnr.:** **Snr.:**

Adresse: Fuglevikkleiva 68

Areal i m2: 393,3

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000

0 10 20 30 40 m

Dato: 22.09.2026

Sign.: Anita Raustøl



enova

Energiattest



Adresse	
Fuglevikkleiva 68, 4637 KRISTIANSAND S	
Dato for energimerking **14.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368903**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **168313810**
Gårdsnummer **56**	Bruksnummer **44**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1974**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **193,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **193,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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
225,72

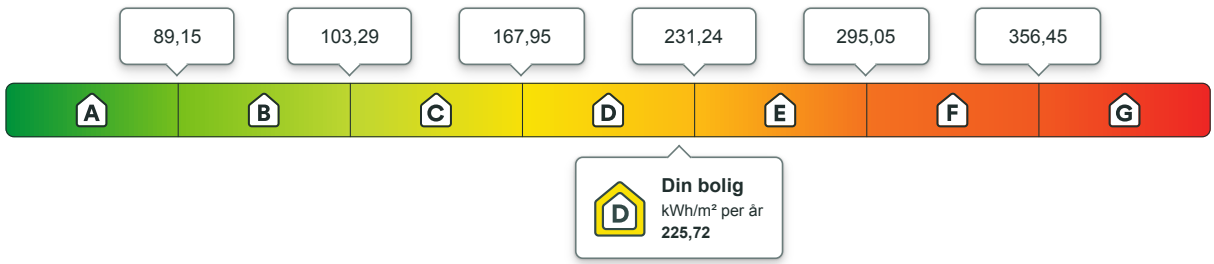
Fuglevikkleiva 68, 4637 KRISTIANSAND S

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 standarisert, slik at boligers 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, fratrukket 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	kWh/m² per år
38 720,50	**192,34**

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

Fuglevikkleiva 68, 4637 KRISTIANSAND S

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 **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Fuglevikkleiva 68, 4637 KRISTIANSAND S

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.Kjøl - 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: 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.

Nabolagsprofil

Fuglevikkleiva 68 - Nabolaget Kjelleviktoppen - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Vardåsen skole Linje A3, M3, N3	2 min 0.2 km
Rona Buss, flybuss	5 min 3.7 km
Kongshavn brygge Linje 91	10 min 7 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	11 min 8.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	11 min 8.2 km

Skoler

Vardåsen skole (1-7 kl.) 302 elever, 14 klasser	2 min 0.1 km
Oasen skole Strømme grunnskole (1-10 ... 127 elever, 11 klasser	22 min 2 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	23 min 2 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	9 min
MARITIM vgs. Sørlandet	10 min

«Hyggelig og inkluderende. Mange barn og barnefamilier, men også en del eldre beboere.»

Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på skolene

Veldig bra 94/100

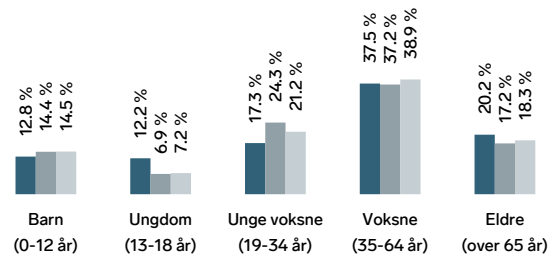
Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100

Naboskapet

Godt vennskap 85/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjelleviktoppen	526	201
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Askeladden barnehage (1-5 år) 42 barn	11 min 0.9 km
Søm barnehage (0-5 år) 29 barn	12 min 1.1 km
Liantjønn barnehage (1-5 år) 114 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Vardås Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km
Kiwi Søm	12 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 98/100

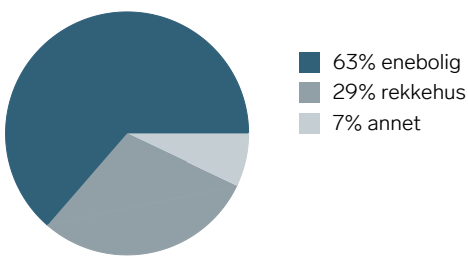
Trafikk
Lite trafikk 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

Sport

Vardåsen skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.4 km
Vardåsveien idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	7 min 0.7 km
Fresh Fitness Rona	6 min
Randesund fysio og Tr.senter	8 min

Boligmasse



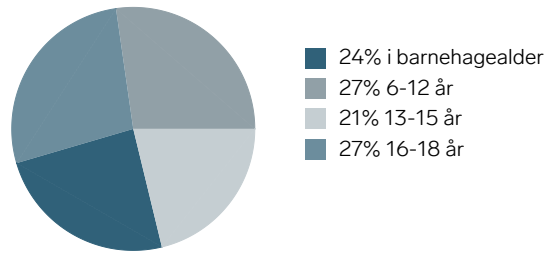
«Gode og hjelpsomme naboer gjør dette til et topp sted å bo!!»

Sitat fra en lokalkjent

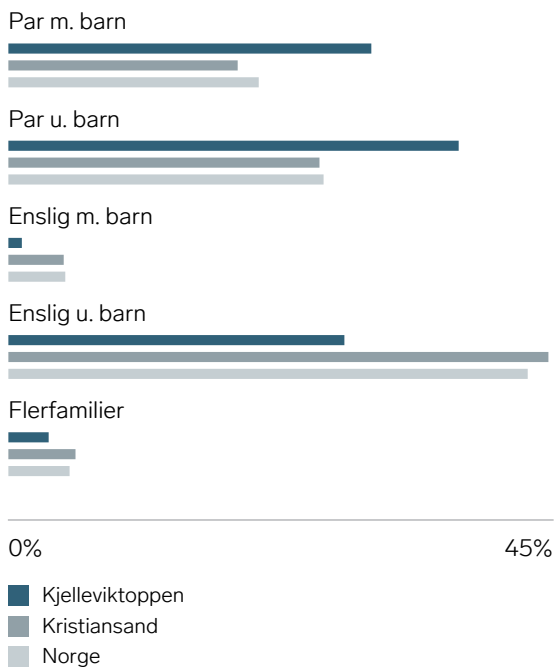
Varer/Tjenester

Rona Senter	6 min
Vitusapotek Søm	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



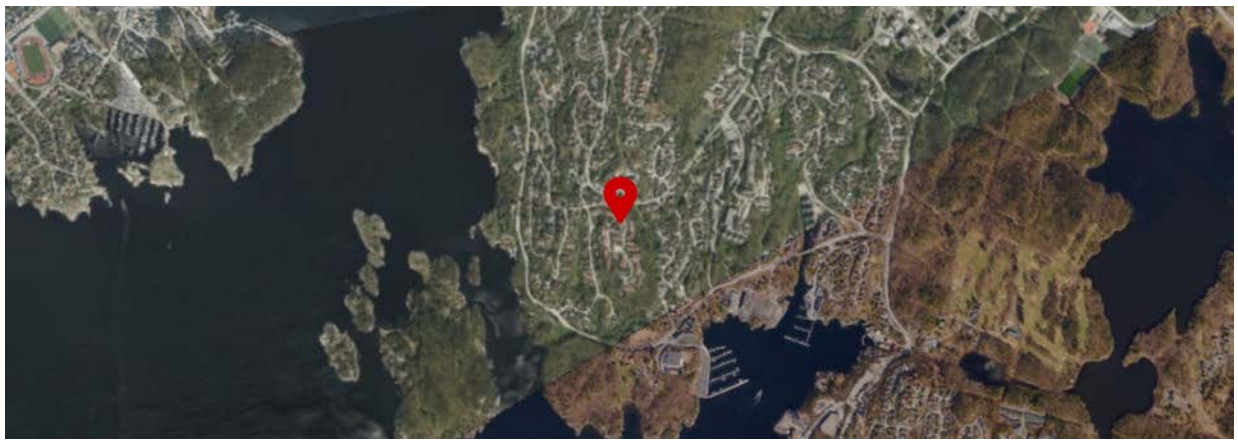
Familiesammensetning

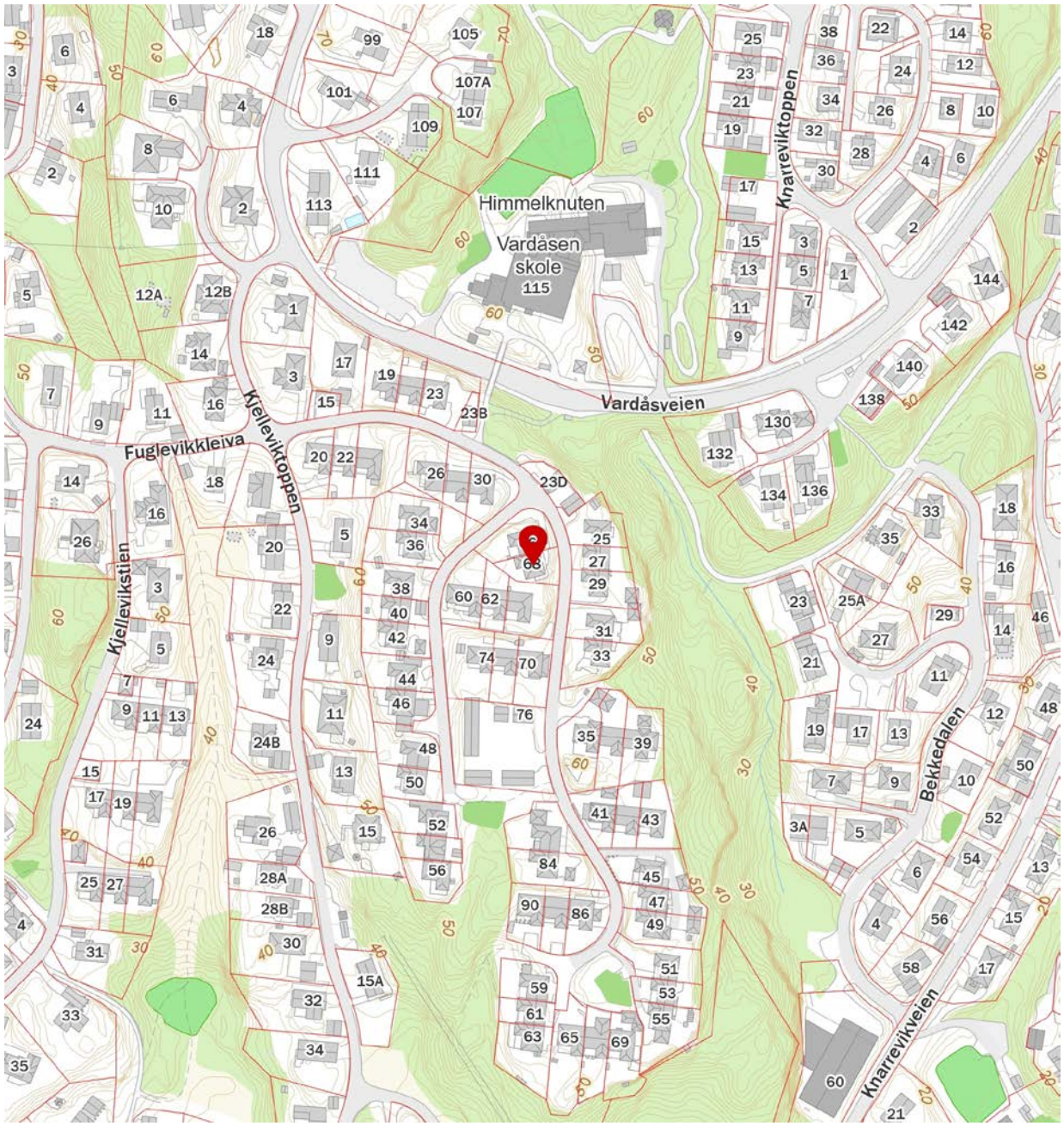


Sivilstand

		Norge
Gift	46%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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 kontraktsignering 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.**



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	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	Lånefinsnsiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	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.

GJENNOMFØRING 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 uoppfordret 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 budgiverne 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

HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Marit Havik Staalesen
T: 918 21 225
mh@exbo.no

Følg oss på

Flekkefjord Sparebank