

aktiv.



Eikenveien 213, 4596 EIKEN

Leilighet over 2 plan sentralt beliggende i Eiken. Flott utsikt ut over Lyngevannet, rett ved Eiken Hotell -og Feriesenter.



Partner / Eiendomsmegler

Torstein Hellestøl

Mobil 995 44 665

E-post torstein.hellestol@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 170 000,-
Fellesgjeld: Kr 79 284,-
Total ink omk.: Kr 1 249 284,-
Felleskostn.: Kr 1 725,-
Selger: Ragnvald Fotland

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 65/65 kvm
Tomtstr.: 4260.3 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 77, bnr. 113
Snr. 14
Oppdragsnr.: 1408260054

Leil. over 2 plan med flott utsikt over Lyngevannet, rett ved Eiken Hotell -og Feriesenter.

Velkommen til Eikenveien 213! Denne 2-plans leiligheten ligger i naturskjønne omgivelser sentralt i Eiken. Flott utsikt ut over Lyngevannet, rett ved Eiken Hotell -og Feriesenter.

Boligen holder god stand og har veranda i front, og terrasse på bakside ved inngang. Oppgraderte vinduer og dører fra 2025. Hovedetasje med soverom, bad/wc og stue/kjøkken. Sort hovedsoverom i øverste plan som kan bli til to (opprinnelig 2 soverom), og stor bod til lagring. Selges fullt møblert.

Området byr på kort avstand til butikker, bensinstasjon, offentlig transport, turmuligheter, badeplass og fin strand som ligger rett over veien fra bygget. Adkomst via undergang.

Leiligheten har vært brukt som bolig, kan også være en flott ferieplass med enkelt vedlikehold og som er lett tilgjengelig, barnevennlig m.m



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	76
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 kvm

BRA totalt: 65 kvm

TBA: 18 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 48 kvm Entré, gang, soverom, stue/kjøkken og bad

3. etasje

BRA-i: 17 kvm Gang, soverom og bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

18 kvm Terrasse- og balkongareal

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 81 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet

BRA.i: innvendig areal leilighet

ALH: ikke målbare areal på loft med himlingshøyde lavere 190 cm

TBA: Areal terrasse og balkong tilhørende leilighet.

Felles lagringsområdet i underetasje er ikke oppmålt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4260.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er eiet av sameie.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Eikenveien 213, i Hægebostad kommune. Området er regulert til boligbebyggelse og har adkomst via offentlig vei med tilknytning til felles utvendig parkering. Nærområdet tilbyr gode servicemuligheter, inkludert dagligvarebutikken Coop Prix Eiken, som ligger 11 minutters kjøring unna. For barnefamilier finnes Eiken barnehage og Eiken skole innen henholdsvis 3 minutters kjøring og 2,6 km avstand. Videregående opplæring tilbys ved Byremo videregående skole, 18,4 km unna, og Kvinesdal videregående skole, 34,6 km unna.

Offentlig transport er tilgjengelig fra Skeie holdeplass, som ligger 1,1 km unna og betjenes av busslinjene 240, 241, 242 og 244. Snartemo stasjon, som ligger 17,8 km unna, gir tilgang til togforbindelser. Kristiansand Kjevik lufthavn er tilgjengelig innen 1 time og 17 minutters kjøring.

Området er også kjent for sine naturskjønne omgivelser, med gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Dette gjør eiendommen attraktiv for både familier og pendlere som ønsker en kombinasjon av landlig ro og praktisk tilgang til fasiliteter.

Adkomst

Fra krysset ved Gjenglemyr (Eiken/Evje/Lyngdal) tar du inn på Eikenveien. Følg Eiekveien til du ankommer Eiken Hotell -og Feriesenter. Sving så til inn til Hotellet, kjør så videre opp til venstre på baksiden av hoytellet. Her finner du leiligheten merket med rød plakat fra Aktiv.

Bebyggelsen

Leilighetsbygg og småhusbebyggelse i område.

Bygningssakkyndig

Meling Bygg AS (Takstmann)

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten ligger i et boligbygg med flere boenheter og er over 2 plan.

Utvendig fasade er nylig overflatebehandlet. Utvendige bygningsdeler omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar.

Takkonstruksjonen har begrenset vurdering som følge av at konstruksjonen er gjenbygget på utsiden. Undersiden av takkonstruksjonen er synlig på loft i innvendig leilighet og er av betongelementer. Det er skiftet ut taktekking og undertak i nyere tid. Utvendige bygningsdeler som renner, nedløp og beslag omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, og vinduene ble skiftet ut i 2025. Bygningen har en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre, som ble skiftet ut i 2025.

Balkongen har trelemmer og rekkverk med stående bord. En terrasseplattning på framsiden av leiligheten ved inngangspartiet er utført med behandlet terrassebord. Det er ukjent alder på tekkingen under trelemmene på balkongen, men den fremstår i overordnet ok tilstand.

Etasjeskilleren er av betongdekke, med betongdekk ned til kjeller.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Baderomsplater er ikke utført etter monteringsveiledning til produktet, hvor baderomsplater går helt ned til gulv.

- Våtrom - Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk i gulv er av eldre dato og har passert mer enn halvparten forventet brukstid.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Taktekking

- Utvendig - Nedløp og beslag

- Utvendig - Veggkonstruksjon

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Taktekking: Bygningsdelen er ikke tilstandsvurdert, idet eier opplyser at utvendige bygningsdeler omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang. Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger.

Eier opplyser at det det er skitet ut taktekking og undertak i nyere tid.

Nedløp og beslag: Bygningsdelen er ikke tilstandsvurdert, idet eier opplyser at utvendige bygningsdeler omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang. Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger.

Veggkonstruksjon: Bygningsdelen er ikke tilstandsvurdert, idet eier opplyser at utvendige bygningsdeler omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang. Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger.

Eier opplyser at utvendig fasade er nylig overflatebehandlet.

Takkonstruksjon/Loft: Undersiden av takkonstruksjonen er synlig på loft i innvendig leilighet og er av betongelementer.

Takkonstruksjonen har begrenset vurdering som følge av at konstruksjonen er gjenbygget på utsiden.

Når takkonstruksjoner er helt eller delvis gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak, takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke

Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og visuell kontroll av synlig deler.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Eier opplyser at vinduene er skiftet ut i 2025 og er utført av et håndtverksfirma. Eier opplyser også at vindu- og dører er under eiers ansvarsområdet når det gjelder

vedlikehold og utskiftninger. Er i overordnet ok tilstand. Det anbefales å bemerke seg at sort overflate maling på trekarmer uten utvendig aluminiumsbeldkeldning, ofte trenger hyppigere vedlikehold enn vindu med lysere overflatebeandling.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Eier opplyser at dørene er skiftet ut i 2025 og er under eiers ansvarsområdet på vedlikehold og utskiftninger. Det anbefales å bemerke seg at sort overflate maling på trekarmer uten utvendig aluminiumsbeldkeldning, ofte trenger hyppigere vedlikehold enn trekarmer med lysere overflatebeandling.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med trelemmer og rekkverk med stående bord. Terrasseplattning på framsiden av leilighet ved inngangsparti er utført med behandlet terrassebord, hvor det anbefales overflatebehandling i nærmeste fremtid.

Det er ukjent alder på tekking under trelemmer på balkong. Tekking er punktkontrollert under trelem og fremstår i overordnet ok tilstand. Som følge av ukjent alder, anbefales det jevnlig kontroll av tekking under trelemmer, samt jevnlig rengjøring. Det er ukjent om fremtidig utskiftning av tekking er under eier ansvarsområdet eller sameiets ansvarsområdet.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

Betongdekk ned til kjeller.

det er registrert skjevheter ved gulv ved kjøkken.

høydeforskjell:

TG2

Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Baderomsplater er ikke utført etter monteringsveiledning til produktet, hvor baderomsplater går helt ned til gulv.

Konsekvens/tiltak: Utførelse på baderomsplater kan medføre redusert levetid og effekt på tettesjikt.

Det er registrert fugebasse overgang bunn plater-gulv og hjørner, som beskytter bunn plate for eventuelle fuktgjennomtrengning i plate.

I ventilasjonsåpning i vegg i dusjsone, er det registrert at platene er festet direkte på gamle fliser. Det er ukjent om utførelse på baderomsplatene er lik på resterende vegger på bad. Ved valgt utførelse på baderomsplatene, er det vanskelig å vurdere om baderomsplatene opprettholder funksjon og om tettesjiktet er tilfredstillende ivaretatt.

Det anbefales jevnlig kontroll av baderomsplater, særlig bunn plater i dusjsone, for å avdekke eventuelle avvik på et tidlig stadium.

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk i gulv er av eldre dato og har passert mer enn halvparten forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak: Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Eldre sluk har økt sannsynlighet for svikt i tetthet og funksjon, særlig i overgang mellom sluk og tettesjikt. Dette kan medføre risiko for lekkasje og fuktgjennomtrengning til underliggende konstruksjoner

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av sluk for å opprettholde funksjon.

Ved rehabilitering av våtrom bør sluk skiftes ut og tilpasses nytt tettesjikt i henhold til dagens krav.

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av alder.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Når vannledninger når høy alder øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer eller funksjonssvikt. Risikoen for skader på installasjonen vil normalt øke med alderen.

Er ikke fagmann for feltet, kontroll og vurdering av anlegget bør utføres av en rørlegger.

Som følge av alder, må det påberegnes fremtidige utskiftninger.

Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør. Konsekvens/tiltak: Når avløpsrør når høy alder øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer eller funksjonssvikt. Risikoen for skader på installasjonen vil normalt øke med alderen.

Er ikke fagmann for feltet, kontroll og vurdering av anlegget bør utføres av en rørlegger.

Som følge av alder, må det påberegner fremtidige utskiftninger. Når det er tid for utskiftninger, er det vanskelig å så noe om da det avhenger av flere faktorer som vedlikehold/rengjøring og materialkvalitet.

Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

TGIU

Taktekking

Bygningsdelen er ikke tilstandsvurdert, idet eier opplyser at utvendige bygningsdeler omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang. Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger.

Eier opplyser at det det er skitet ut taktekking og undertak i nyere tid.

Nedløp og beslag

Bygningsdelen er ikke tilstandsvurdert, idet eier opplyser at utvendige bygningsdeler omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang. Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger.

Veggkonstruksjon

Bygningsdelen er ikke tilstandsvurdert, idet eier opplyser at utvendige bygningsdeler omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang. Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger.

Eier opplyser at utvendig fasade er nylig overflatebehandlet.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Skjærgårdeiendom, Lyngdal, 2025

Beskrivelse: Skiftet vinduer, ytterdører og tak. Alle yttervegger malt.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Glitre, 2024

Beskrivelse: Skiftet strømmåler.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

Velkommen til Eikenveien 213! Denne 2-plans leiligheten ligger i naturskjønne omgivelser sentralt i Eiken. Flott utsikt ut over Lyngevannet, rett ved Eiken Hotell -og Feriesenter.

Boligen holder god stand og har veranda i front, og terrasse på bakside ved inngang. Oppgraderte vinduer og dører fra 2025.

Hovedetasje med soverom, bad/wc og stue/kjøkken. Sort hovedsoverom i øverste plan som kan bli til to (opprinnelig 2 soverom), og stor bod til lagring.

Området byr på kort avstand til butikker, bensinstasjon, offentlig transport, turmuligheter, badeplass og fin strand som ligger rett over veien fra bygget. Adkomst via undergang. Her kan du nyte en rolig atmosfære med nærhet til naturen.

Leiligheten har vært brukt som bolig, kan også være en flott ferieplass med enkelt vedlikehold og som er lett tilgjengelig, barnevennlig m.m.!

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kjøkkenventilator. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, og vegger med fliser og baderomsplater. Taket er malt. Eier opplyser at badet er renoveret i 2016. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Gulvet er utført med nedsenk og fall mot sluk i dusjsonen.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.

Vegger: Tapet og betong.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Hovedledningene ligger i fellesområde i underetasjen, med egen stoppekran under vask på kjøkkenet i leiligheten.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Hovedledningene ligger i fellesområde i underetasjen.
- Ventilasjon: Leiligheten har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk installert på kryploft i loftsetasjen.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank fra 2023 står i fellesområdet i underetasjen, med egen måler til leiligheten.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Alt inventar unntatt tørketrommel medfølger. Tv er også med. Altiboks mulighet for interett.

Hvitevarer

Medfølger uten garanti.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Eier opplyser at vinduene er skiftet ut i 2025 og er utført av et håndtverksfirma.
- Eier opplyser at dørene er skiftet ut i 2025

2023:

- Eier opplyser at varmtvannstank er skiftet ut i 2023 og står i fellesområdet i underetasjen, hvor det er utført med egen måler til tilhørende leilighet.

2016:

- Eier opplyser at badet er renoverert i 2016 under forrige eieres periode, som følge av røykutvikling etter brann.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

Parkering

Parkering på felles parkeringsplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 90968003

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmepumpe i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen/målepunktet og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos: www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 170 000

Omkostninger kjøper

1 170 000 (Prisantydning)

Omkostninger

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

11 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

14 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 170 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 181 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 184 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 5 053 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp abonnementsgebyr: kr 3 689,-

Vann abonnementsgebyr: kr 900,-

Gebyr for feiing og branntilsyn: kr 464,-

Formuesverdi primærbolig

Kr 246 000 for år 2024

Informasjon om 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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

62/2008

Felleskostnader inkluderer

Totalbeløp felleskostnader: 1 725 kr i måneden.

Driftskostnader: 974 kr i måneden

Avdrag felleslån: 283 kr i måneden

Renter felleslån: 468 kr i måneden

Planlagt økning felleskostnader:

Felleskostnadene vil endres fra 01.04.2026 til totalt 1 724 kr per måned, med spesifikasjonene: Driftskostnader 974 kr, Avdrag felleslån 297 kr, Renter felleslån 453 kr.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 725

Andel Fellesgjeld

Kr 79 284

Fellesgjeld pr. dato

23.03.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 30007781993, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 25.03.2026: 6.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 54

Saldo per 25.03.2026: 1 427 119

Andel av saldo: 79 284

Første termin/første avdrag: 25.12.2024 (siste termin 25.09.2039)

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Eiken Feriesenter

Organisasjonsnummer

924467258

Om sameiet

Sameiet består av 17 seksjoner. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Konf megler for ytterligere info.

Styregodkjenning

Det foreligger krav om styregodkjenning av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjenning foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjenning ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Innvendig vedlikehold besørgeres av den enkelte seksjonseier og inkluderer terrasser samt dører, vinduers inn- og utside, bod og evt. tilleggsdeler som terrasse/balkong. Utvendig vedlikehold dekkes av fellesutgiftene. Vesentlige ytre fasadeendringer kan ikke foretas uten godkjenning av styret.

Hver seksjon i 2. etg. skal rense ut av takrennene på balkong en gang i året og etter behov. Dette gjelder takrennen over balkong og den som finnes under gulvpaneler og balkongen som kan løftes opp.

Fellesutgifter fordeles likt mellom seksjonene, unntatt strøm til felles varmtvannstankene som fordeles på brøk iht. strømbruk i hver seksjon. Sameies forsikring fordeles ihht. brøk. Vann og avløp besørgeres av hver enkelt seksjonseier. Gjerde/busker i hageareal skal ikke overstige 1,2 meter. Vedlikehold av uteareal med disposisjonsrett, besørgeres rettighetshaver.

Dyrehold

Det er ikke kjent at det foreligger regler som er til hinder for dyrehold.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 77, bruksnummer 113, seksjonsnummer 14 i Hægebostad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

27.03.1933 - Dokumentnr: 1933/900105-1/40 - Elektriske kraftlinjer

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:4226 Gnr:77 Bnr:113

11.01.1938 - Dokumentnr: 1938/20-1/40 - Utskifting
Grensebeskrivelse. Gjelder hele gården.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4226 Gnr:77 Bnr:113

27.11.1952 - Dokumentnr: 1952/988-2/40 - Bestemmelse om fiskerett
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4226 GNR: 77 BNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4226 GNR: 77 BNR: 4
Lygnevåtnet
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4226 Gnr:77 Bnr:113

02.02.1976 - Dokumentnr: 1976/456-1/40 - Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4226 Gnr:77 Bnr:113

16.03.1978 - Dokumentnr: 1978/871-1/40 - Best. om vann/kloakkledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4226 Gnr:77 Bnr:113

20.11.1986 - Dokumentnr: 1986/4580-1/40 - Best. om vann/kloakkledn.
RETTIGHETSHAVER: Hægebostad kommune.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:1034 Gnr:77 Bnr:4 Fnr:1 m.fl.

20.11.1986 - Dokumentnr: 1986/4581-1/40 - Best. om vann/kloakkledn.
RETTIGHETSHAVER: Hægebostad kommune
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4226 Gnr:77 Bnr:113

17.06.1988 - Dokumentnr: 1988/2226-1/40 - Jordskifte
vedr. bnr. 14 og 18.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4226 Gnr:77 Bnr:113

13.12.1988 - Dokumentnr: 1988/4635-1/40 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4226 Gnr:77 Bnr:113

02.02.1989 - Dokumentnr: 1989/287-1/40 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4226 GNR: 77 BNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4226 GNR: 78 BNR: 4

Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4226 Gnr:77 Bnr:113

07.11.1989 - Dokumentnr: 1989/3776-1/40 - Jordskifte
SAMS VEGTILTAK, SKOGSVEG
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4226 Gnr:77 Bnr:113

07.11.1989 - Dokumentnr: 1989/3777-1/40 - Jordskifte
ANKE OVER SAK VEDR. GNR 77 OG 78
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4226 Gnr:77 Bnr:113

15.10.1990 - Dokumentnr: 1990/3289-1/40 - Jordskifte
SAMS VEGTILTAK, forts av dbnr. 3776/89.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4226 Gnr:77 Bnr:113

25.03.1991 - Dokumentnr: 1991/862-1/40 - Jordskifte
Sak nr. 10/87, Eiken øvre
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4226 Gnr:77 Bnr:113

26.11.1991 - Dokumentnr: 1991/3766-1/40 - Jordskifte
Sak nr. 8/91 ved Marnar jordskifterett.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4226 Gnr:77 Bnr:113

18.05.1992 - Dokumentnr: 1992/1556-1/40 - Diverse påtegning
RETTING AV RETTSBOKA FOR SAK NR. 8/91

03.01.1992 - Dokumentnr: 1992/13-1/40 - Jordskifte
Marnar Jordskifteretts sak 19/89.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4226 Gnr:77 Bnr:113

15.09.1992 - Dokumentnr: 1992/2742-1/40 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4226 GNR: 77 BNR: 42
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4226 Gnr:77 Bnr:113

03.11.1992 - Dokumentnr: 1992/3328-1/40 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4226 Gnr:77 Bnr:113

01.11.1994 - Dokumentnr: 1994/3493-1/40 - Rettsbok
Avtale- og ekspropriasjonsskjønn for gang/sykkelvei
langs
Rv. 42 (9) - Sak B 185/92 v/Lyngdal herredsrett.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:1034 Gnr:77 Bnr:4 Fnr:1 m.fl.

28.11.1995 - Dokumentnr: 1995/3292-1/40 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4226 GNR: 78 BNR: 21
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4226 Gnr:77 Bnr:113

04.12.1996 - Dokumentnr: 1996/3411-1/40 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4226 GNR: 77 BNR: 43
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4226 Gnr:77 Bnr:113

03.02.1997 - Dokumentnr: 1997/297-1/40 - Jordskifte
Marnar Jordskifteretts sak 40/1995.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4226 Gnr:77 Bnr:113

12.09.1997 - Dokumentnr: 1997/2899-4/40 - Best. om adkomstrett
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4226 GNR: 77 BNR: 44
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4226 Gnr:77 Bnr:113

16.12.1997 - Dokumentnr: 1997/4038-3/40 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4226 GNR: 78 BNR: 23
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4226 Gnr:77 Bnr:113

18.06.1998 - Dokumentnr: 1998/1824-4/40 - Best. om adkomstrett
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4226 GNR: 77 BNR: 45
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4226 Gnr:77 Bnr:113

25.08.1998 - Dokumentnr: 1998/2583-1/40 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4226 GNR: 78 BNR: 27
Bestemmelse om adkomstrett
Avtalen kan bare avlyses med samtykke av
bygningssjefen.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4226 Gnr:77 Bnr:113

17.11.1998 - Dokumentnr: 1998/3566-6/40 - Bestemmelse iflg. skjøte
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4226 GNR: 78 BNR: 28
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4226 Gnr:77 Bnr:113

27.04.2004 - Dokumentnr: 2004/1497-3/40 - Bestemmelse iflg. skjøte
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4226 GNR: 77 BNR: 46
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4226 Gnr:77 Bnr:113

27.01.2010 - Dokumentnr: 2010/65476-5/200 - Best. om adkomstrett
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4226 GNR: 78 BNR: 31
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4226 Gnr:77 Bnr:113

05.08.2011 - Dokumentnr: 2011/615671-1/200 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4226 GNR: 78 BNR: 33
Bestemmelse om
spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4226 Gnr:77 Bnr:113

28.02.2018 - Dokumentnr: 2018/484524-3/200 - Jordskifte
Jordskiftesak: 17-057882REN-JKRI Landdalsveien
Marnar jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4226 Gnr:77 Bnr:113

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Fritids- og turistformål

Følger reguleringsplan Detaljreguleringsplan Eiken Feriesenter (plan-ID 05401). Planen regulerer eiendommen til fritids- og turistformål (FOT4), hvor det kan oppføres ferieileigheter. I henhold til reguleringsplanen er eiendommen berørt av hensynssoner for frisikt, høyspenningsanlegg og flomfare. Området fra Lygne og opp til kote 186,5 er definert som flomsone.

Det er regulert og vil kunne komme bygg på nedsiden av veien mot vannet.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 900 Fotograf

3 200 Kommunale opplysninger

12 550 Markedspakke basic

7 900 Oppgjørsvederlag

5 154 Opplysninger fra forretningsfører, ca

1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

18 750 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 120 204

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 12 500 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Torstein Hellestøl

Partner / Eiendomsmegler

torstein.hellestol@aktiv.no

Tlf: 995 44 665

Oppdragstaker

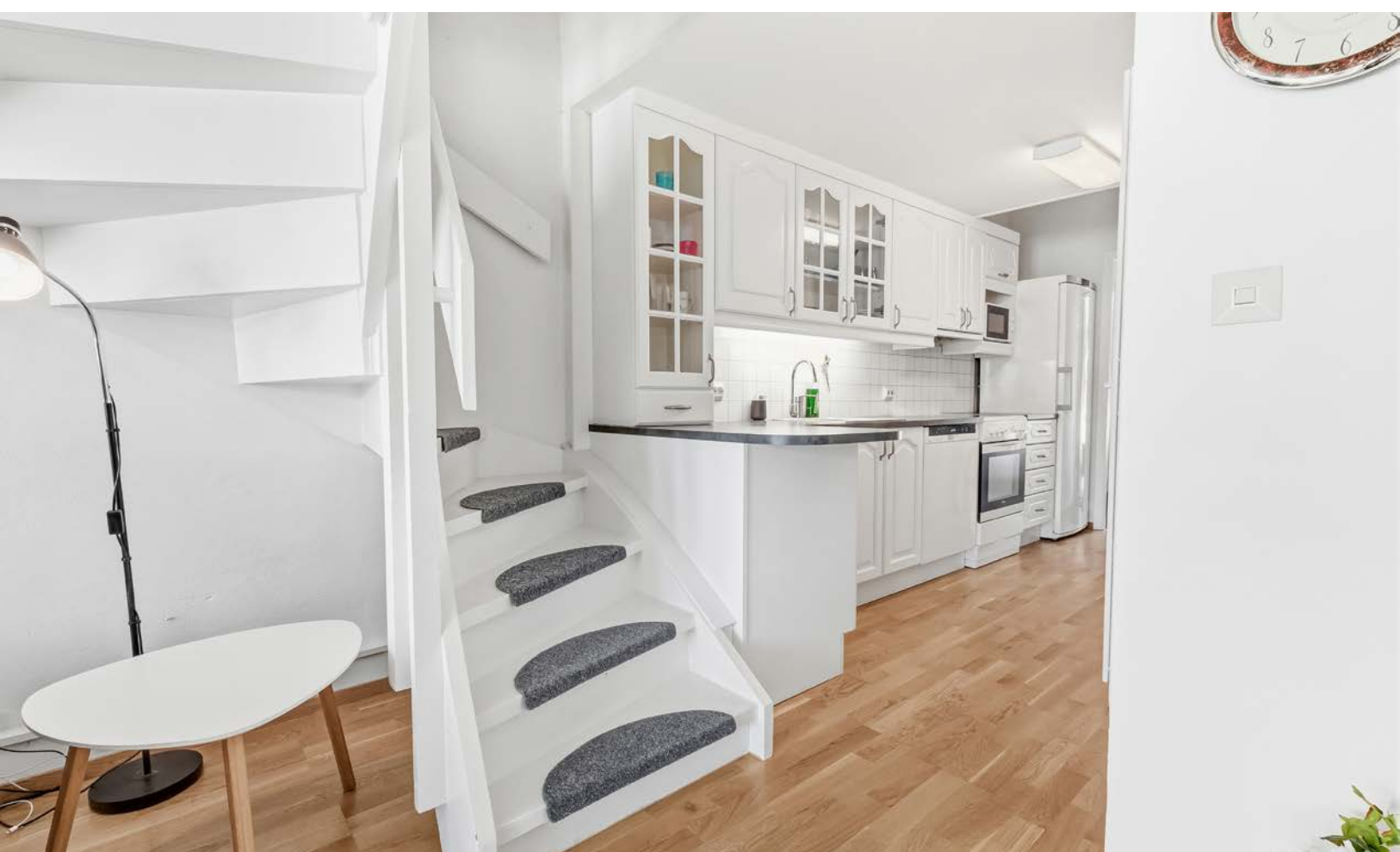
Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

10.04.2026



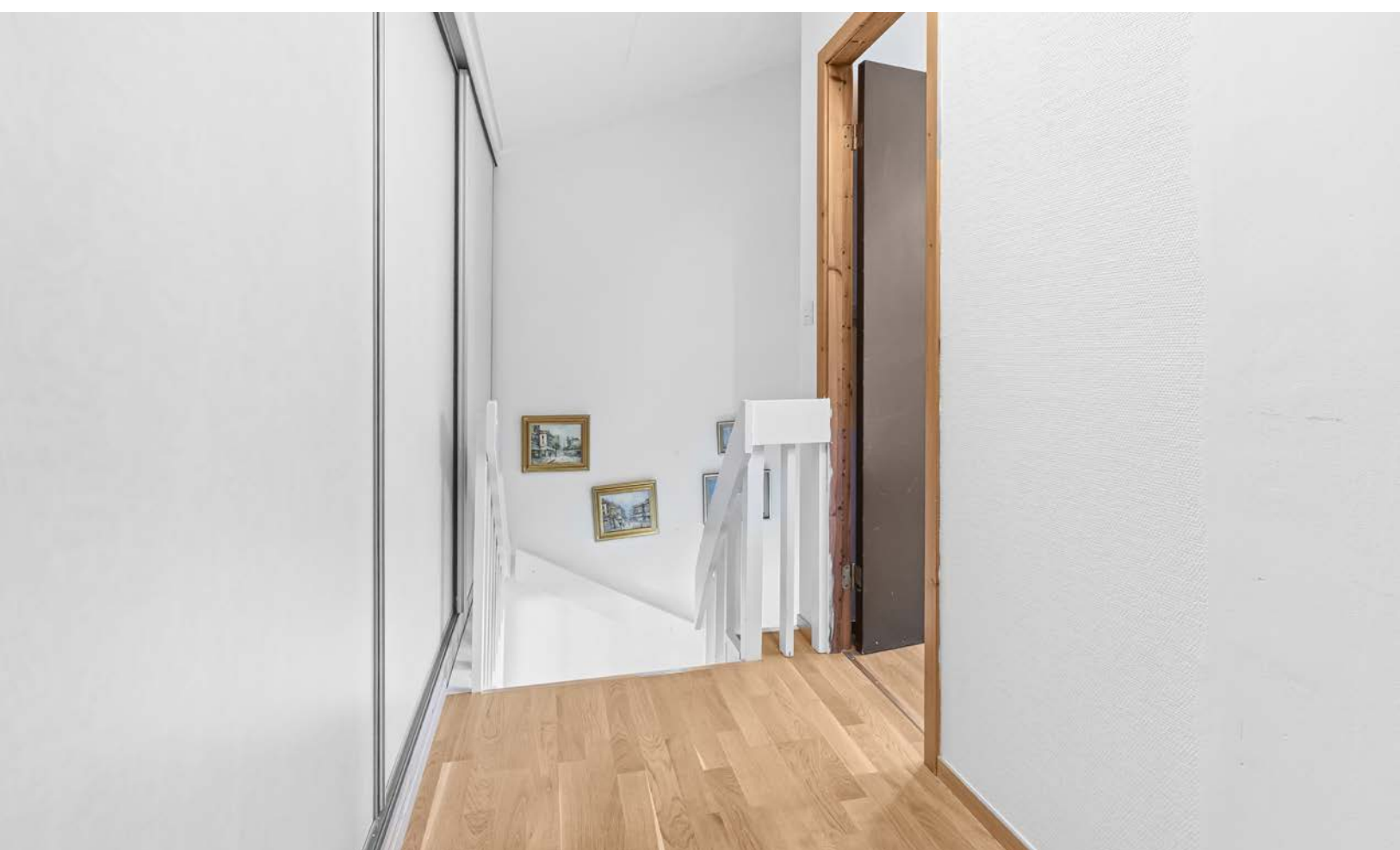


















Ikke målbar tegning. Denne er kun til illustrasjon, og kan inneholde feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Eikenveien 213 , 4596 EIKEN



HÆGEBOSTAD kommune



gnr. 77, bnr. 113, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 22592-1055

Referansenummer: KS8246

Autorisert foretak: MELING BYGG AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

MB AS

Leverer takst og byggtekniske tjenseter

Har følgende kompetanse.

Byggmester

Teknisk fagskole/prosjektingeniør

Flere års kompetanse fra praktisk arbeid og drevet eget byggmester firma

Kompetanse fra prosjektering, prosjektledelse og byggeledelse innen rehabilitering og nybygg

Sertifisering innenfor tilstandsvurdering og verditaksering

Tidligere daglig leder i et byggefirma med fokus på salg og oppføring av boliger, tomannsboliger og hytter.



Rapportansvarlig

Andreas Meling

Andreas Meling

Uavhengig Takstingeniør

andreas@melingbygg.no

976 14 710



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Viktig! I rapporten kan det være forhold der takstmannen anbefaler videre undersøkelser eller at det innhentes mer dokumentasjon. Dette skyldes at det i enkelte tilfeller ikke er mulig å vurdere omfanget av avviket, konsekvenser eller behov for tiltak fullt ut basert på tilgjengelig informasjon og visuell befarings. Noen bygningsdeler vurderes på et begrenset grunnlag, og det kan derfor være vanskelig å trekke sikre konklusjoner. Når det anbefales videre undersøkelser, er det viktig at kjøper er klar over dette. Slike undersøkelser bør gjennomføres før boligkjøp. Videre undersøkelser vil normalt kreve vurderinger utført av fagpersoner. Før slike undersøkelser er gjennomført, vil det ikke være mulig å få en fullstendig oversikt over nødvendige tiltak eller tilhørende kostnader.

Leiligheten ligger i et boligbygg med flere boenheter og er over 2 plan. Boenheten fremstår i overordnet ok tilstand. Leiligheten er innredet med malte plater og malt betong på vegger. Parkett på gulv og malte plater i tak. Vinduer og dører er skiftet ut i nyere tid hvor arbeidet er utført av byggefirma og fremstår i overordnet god tilstand. Det er registrerte forhold hvor en bør være oppmerksom på og ha jevnlig kontroll ved bruk av bad, samt alder på installasjoner som er i bakenforliggende skjulte konstruksjoner.

Forøvrig vises det til de enkelte punktene i rapporten.

Leilighet

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningsdelen er ikke tilstandsvurdert, idet eier opplyser at utvendige bygningsdeler omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang. Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger.

Eier opplyser at det det er skitet ut takteking og undertak i nyere tid.

Bygningsdelen er ikke tilstandsvurdert, idet eier opplyser at utvendige bygningsdeler omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang. Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger

Bygningsdelen er ikke tilstandsvurdert, idet eier opplyser at utvendige bygningsdeler omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang. Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger.

Eier opplyser at utvendig fasade er nylig overflatebehandlet. Undersiden av takkonstruksjonen er synlig på loft i innvendig leilighet og er av betongelementer.

Takkonstruksjonen har begrenset vurdering som følge av at konstruksjonen er gjenbygget på utsiden.

Når takkonstruksjoner er helt eller delvis gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak, takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke

Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og visuell kontroll av synlig deler.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Eier opplyser at vinduene er skiftet ut i 2025 og er utført av et håndtverksfirma. Eier opplyser også at vindu- og dører er under eiers ansvarsområdet når det gjelder vedlikehold og utskiftninger. Er i overordnet ok tilstand. Det anbefales å bemerke seg at sort overflate maling på trekarmer uten utvendig aluminiumsbeldkeldning, ofte trenger hyppigere vedlikehold enn vindu med lysere overflatebehandling.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Eier opplyser at dørene er skiftet ut i 2025 og er under eiers ansvarsområdet på vedlikehold og utskiftninger. Det anbefales å bemerke seg at sort overflate maling på trekarmer uten utvendig aluminiumsbeldkeldning, ofte trenger hyppigere vedlikehold enn trekarmer med lysere overflatebehandling.

Balkong med trelemmer og rekkverk med stående bord.

Terasseplattning på framsiden av leilighet ved inngangsparti er utført med behandlet terrassebord, hvor det anbefales overflatebehandling i nærmeste fremtid.

Det er ukjent alder på tekking under trelemmer på balkong. Tekking er punktkontrollert under trelem og fremstår i overordnet ok tilstand. Som følge av ukjent alder, anbefales det jevnlig kontroll av tekking under trelemmer, samt jevnlig rengjøring. Det er ukjent om fremtidig utskifting av tekking er under eier ansvarsområdet eller sameiets ansvarsområdet.

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon for byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler som normalt inngår i sameiets ansvarsområde.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og betong. Innvendige tak har malte plater.

Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv.

Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt .

Etasjeskiller er av betongdekke.

Betongdekk ned til kjeller.

det er registrert skjevheter ved gulv ved kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

høydeforskjell:

Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

Eier opplyser at badet er renoveret i 2016 under forrige eieres periode, som følge av røykutvikling etter brann. Som følge av utførelse av bad er det ukjent om hele eller deler av bad er renoveret og om tettesjikt som membran er skiftet ut.

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Gulvet er utført som relativt flatt, med nedsenk og fall mot sluk i dusjsone.

Det er montert skinner i bunn til skyvedør dusj, men det er ikke tett mot gulv. Eventuell lekkasjesøl eller vannopsamling på gulv utenfor dusjsone, har mulighet for å renne inn under bunn skinne og ned i dusj.

Eier opplyser at han ikke bruker varmekabler på bad og at de alltid er slått av. Det er ukjent om varmekabler fungerer på badet og om det er eventuelle funksjonssvikt ved bruk av anlegget.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Plastsluk er av eldre dato og er ikke byttet ut i nyere tid. Det er vanskelig å bekrefte/avkrefte om smøremembran er tilfredsstillende utført ned i sluk. Det er ukjent om det ble lagt ny membran under utbedring av våtrom i 2016

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom stue og bad. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøydede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkkenet, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen. Det er kjøkkenventilator.

Det er ikke opplyst om noen funksjonssvikt ved bruk av kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hovedledningene ligger i fellesområde i underetasjen, med egen stoppekran under vask kjøkken i leilighet.

Vannledninger som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen. Det er avløpsrør av plast. Hovedledningene ligger i fellesområde i underetasjen.

Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen. Leiligheten har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk som er installert på kryploft i loftsetasjen. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av anlegget. Eier opplyser at varmtvannstank er skiftet ut i 2023 og står i fellesområdet i underetasjen, hvor det er utført med egen måler til tilhørende leilighet. Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

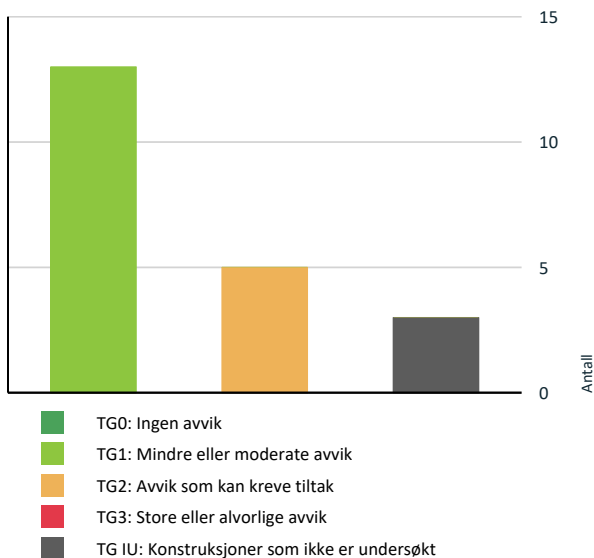
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger eller annen informasjon under utarbeidelse av rapporten. Det anbefales å innhente tegninger og annen informasjon for å bekrefte/avkrefte eventuelle avvik ved dagens bruk av boenheten

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kontroll av korrekt utførelse av branncelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag å kontrollere mot sameiet at branntekniske krav for bygget er tilfredsstillende ihht forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygningsdelen er ikke tilstandsvurdert, idet eier opplyser at utvendige bygningsdeler omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang. Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger.

Eier opplyser at det det er skitet ut taktekking og undertak i nyere tid.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Bygningsdelen er ikke tilstandsvurdert, idet eier opplyser at utvendige bygningsdeler omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang. Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningsdelen er ikke tilstandsvurdert, idet eier opplyser at utvendige bygningsdeler omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang. Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger.

Eier opplyser at utvendig fasade er nylig overflatebehandlet.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Undersiden av takkonstruksjonen er synlig på loft i innvendig leilighet og er av betongelementer.

Takkonstruksjonen har begrenset vurdering som følge av at konstruksjonen er gjenbygget på utsiden.

Når takkonstruksjoner er helt eller delvis gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak, takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke

Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og visuell kontroll av synlig deler.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Eier opplyser at vinduene er skiftet ut i 2025 og er utført av et håndtverksfirma. Eier opplyser også at vindu- og dører er under eiers ansvarsområdet når det gjelder vedlikehold og utskiftninger. Er i overordnet ok tilstand. Det anbefales å bemerke seg at sort overflate maling på trekarmer uten utvendig aluminiumsbeldkeldning, ofte trenger hyppigere vedlikehold enn vindu med lysere overflatebehandling.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Eier opplyser at dørene er skiftet ut i 2025 og er under eiers ansvarsområdet på vedlikehold og utskiftninger. Det anbefales å bemerke seg at sort overflate maling på trekarmer uten utvendig aluminiumsbeldkeldning, ofte trenger hyppigere vedlikehold enn trekarmer med lysere overflatebehandling.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med trelemmer og rekkverk med stående bord. Terrasseplattning på framsiden av leilighet ved inngangsparti er utført med behandlet terrassebord, hvor det anbefales overflatebehandling i nærmeste fremtid.

Det er ukjent alder på tekking under trelemmer på balkong. Tekking er punktkontrollert under trelem og fremstår i overordnet ok tilstand. Som følge av ukjent alder, anbefales det jevnlig kontroll av tekking under trelemmer, samt jevnlig rengjøring. Det er ukjent om fremtidig utskiftning av tekking er under eier ansvarsområdet eller sameiets ansvarsområdet.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon for byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler som normalt inngår i sameiets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og betong. Innvendige tak har malte plater.

Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv. Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt .

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport

Betongdekk ned til kjeller.

det er registrert skjevheter ved gulv ved kjøkken.

høydeforskjell:

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

Eier opplyser at badet er renoveret i 2016 under forrige eieres periode, som følge av røykutvikling etter brann. Som følge av utførelse av bad er det ukjent om hele eller deler av bad er renoveret og om tettesjikt som membran er skiftet ut.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplater er ikke utført etter monteringsveiledning til produktet, hvor baderomsplater går helt ned til gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utførelse på baderomsplater kan medføre redusert levetid og effekt på tettesjikt.

Det er registrert fugebasse overgang bunn plater-gulv og hjørner, som beskytter bunn plate for eventuelle fuktgjennomtrekning i plate.

I ventilasjonsåpning i vegg i dusjsone, er det registrert at platene er festet direkte på gamle fliser. Det er ukjent om utførelse på baderomsplatene er lik på resterende vegger på bad. Ved valgt utførelse på baderomsplatene, er det vanskelig å vurdere om baderomsplatene opprettholder funksjon og om tettesjiktet er tilfredsstillende ivaretatt.

Det anbefales jevnlig kontroll av baderomsplater, særlig bunn plater i dusjsone, for å avdekke eventuelle avvik på et tidlig stadium.

Tilstandsrapport



Registrert fliser bak baderomsplater.

ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

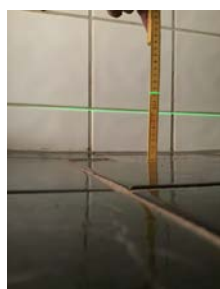
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Gulvet er utført som relativt flatt, med nedsenk og fall mot sluk i dusjsone.

Det er montert skinner i bunn til skyvedør dusj, men det er ikke tett mot gulv. Eventuell lekkasjesøl eller vannoppsamling på gulv utenfor dusjsone, har mulighet for å renne inn under bunn skinne og ned i dusj.

Eier opplyser at han ikke bruker varmekabler på bad og at de alltid er slått av. Det er ukjent om varmekabler fungerer på badet og om det er eventuelle funksjonssvikt ved bruk av anlegget.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Plastsluk er av eldre dato og er ikke byttet ut i nyere tid. Det er vanskelig å bekrefte/avkrefte om smøremembran er tilfredstillende utført ned i sluk. Det er ukjent om det ble lagt ny membran under utbedring av våtrom i 2016

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk i gulv er av eldre dato og har passert mer enn halvparten forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Eldre sluk har økt sannsynlighet for svikt i tetthet og funksjon, særlig i overgang mellom sluk og tettesjikt. Dette kan medføre risiko for lekkasje og fuktgjennomtrengning til underliggende konstruksjoner

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av sluk for å opprettholde funksjon.

Ved rehabilitering av våtrom bør sluk skiftes ut og tilpasses nytt tettesjikt i henhold til dagens krav.

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av alder

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom stue og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkkenet, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator.

Det er ikke opplyst om noen funksjonssvikt ved bruk av kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Hoveledningene ligger i fellesområde i underetasjen, med egen stoppekran under vask kjøkken i leilighet.

Vannledninger som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når vannledninger når høy alder øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer eller funksjonssvikt. Risikoen for skader på installasjonen vil normalt øke med alderen.

Er ikke fagmann for feltet, kontroll og vurdering av anlegget bør utføres av en rørlegger.

Som følge av alder, må det påberegnes fremtidige utskiftninger.

Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Hovedledningene ligger i fellesområde i underetasjen.

Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringdagen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når avløpsrør når høy alder øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer eller funksjonssvikt. Risikoen for skader på installasjonen vil normalt øke med alderen.

Er ikke fagmann for feltet, kontroll og vurdering av anlegget bør utføres av en rørlegger.

Som følge av alder, må det påberegnes fremtidige utskiftninger. Når det er tid for utskiftninger, er det vanskelig å så noe om da det avhenger av flere faktorer som vedlikehold/rengjøring og materialkvalitet.

Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk som er installert på kryploft i loftsetasjen. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av anlegget.

ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Eier opplyser at varmtvannstank er skiftet ut i 2023 og står i fellesområdet i underetasjen, hvor det er utført med egen måler til tilhørende leilighet.

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 forenklete 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

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

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

1 Ukjent

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

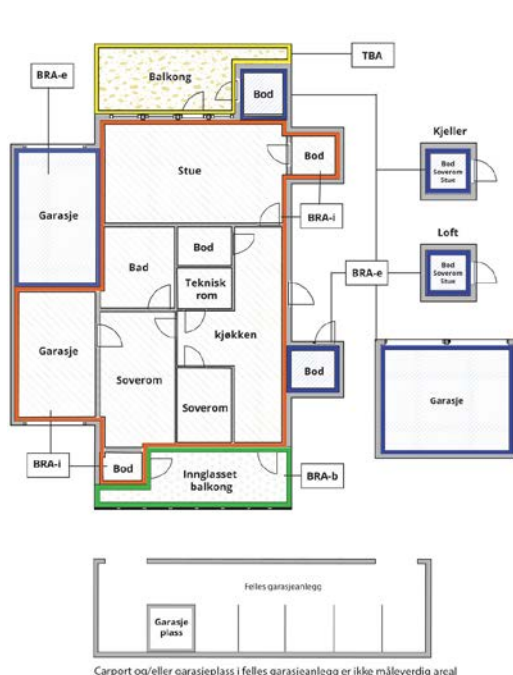
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	48			48	18		48
Loft	17			17		16	33
SUM	65				18	16	81
SUM BRA	65						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, soverom, stue/kjøkken, bad		
Loft	Gang, soverom, bod		

Kommentar

BRA.i: innvendig areal leilighet

ALH: ikke målbare areal på loft med himlingshøyde lavere 190 cm

TBA: Areal terrasse og balkong tilhørende leilighet.

Felles lagringsområdet i underetasje er ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger eller annen informasjon under utarbeidelse av rapporten. Det anbefales å innhente tegninger og annen informasjon for å bekrefte/avkrefte eventuelle avvik ved dagens bruk av boenheten

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Eier opplyser at det er skiftet ut dører og vinduer i leiligheten, og er utført av et håndverksfirma.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Andreas Meling	Takstingeniør
	Ragnvald Fotland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4226 HÆGEBOSTAD	77	113		14	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Eikenveien 213

Hjemmelshaver
Fotland Ragnvald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et boligbygg med flere boenheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate, til felles utvendig parkering.

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

Opparbeidet felles uteområder på to ulike nivåer, nivå har

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle tinglyste eierforhold på denne matrikkelenheten.

Andre Merkander

Vurdering av etasjeskiller tas ikke med i denne rapporten. Etasjeskiller er fra byggeår Det er forutsatt at skjevheter, ulikheter på høyde og eventuell knirk kan forekomme i et eldre etasjeskillere og kan ikke sammenlignes med dagens krav til plant underlag. Eldre bolig som er bygget etter datidens forskrifter, må ikke forveksles med boliger som er oppført etter dagens standarder og krav. Rapporten tar ikke stilling til hva som er følger med i salget av inventar, løsøre og hvitevarer. Er for eksempel hvitevare nevnt, er dette kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen ved tilstandsvurdering av kjøkkenet.

Det er vesentlig for kjøper å besikte sameiets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling til vedlikehold, utskiftninger og bygningsmasser generelt.

Rapporten vurderer ikke innvendig eller utvendig bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde, enkelte merknader kan forekomme dersom det anses som vesentlig informasjon tilknyttet rapporten.

Rapporten vurderer kun bygningsdeler som inngår i eiers ansvarsområde, bygningsdeler som tolkes til å ha delt ansvar mellom eier og sameie kan være beskrevet i rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ragnvald Fotland

Boligen

Eikenveien 213

4596 Eiken

4226-77/113/0/14

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Skjærgårdeiendom, lyngdal

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduer, ytterdører og tak. Alle yttervegger malt.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Glitre

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet strømmåler.



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedtekter for Sameiet
Eierseksjonssameiet Eiken Feriesenter 213/211
vedtatt i sameiemøte den 05/06.2022

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner

§ 1. EIENDOM - FORMÅL

Sameiet omfatter eiendommen: Eikenveien 213,215,211gnr. 77 bnr. 113 i Hægebostad kommune. Sameiets navn er: Eierseksjonssameiet Eiken Feriesenter.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET Sameiet består av 19 seksjoner. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier.

§ 3. STYRET /SAMEIET Styret velges på årsmøtet. Styret består av to til fem medlemmer hvorav en styreleder.

Styret skal sørge for at vedlikehold og drift av eiendommen blir gjennomført, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

I sameiermøtet har hver seksjon 1- en stemme. Styrets leder og styrets kasserer har prokura hver for seg. Årsmøte avholdes årlig, frist til innmeldte saker er minimum to uker.

§ 4. GENERELLE PLIKTER/ VEDLIKEHOLD/ FELLESUTGIFTER Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Innvendig vedlikehold besørjes av den enkelte seksjonseier og inkluderer terrasser samt dører, vinduers inn- og utside, bod og evt tilleggsdeler som terrasse/balkong.

Utvendig vedlikehold dekkes av fellesutgiftene. Vesentlige ytre fasadeendringer kan ikke foretas uten godkjenning av styret.

Hver seksjon i 2.etg skal rense ut av takrennene på balkong en gang i året og etter behov. Dette gjelder takrennen over balkong og den som finnes under gulv paneler på balkongen som kan løftes opp.

Fellesutgifter fordeles likt mellom seksjonene, unntatt strøm til felles varmtvannstankene som fordeles på brøk i henhold til strømbruk i hver seksjon.

Innbo forsikring besørages av hver enkelt seksjonseier.

Sameie forsikring fordeles iht brøk.

Vann og avløp besørages av hver enkelt seksjonseier.

Gjerde/busker i hageareale skal ikke overstige 1,2m.

Vedlikehold av uteareal med disposisjonsrett, besørages av rettighetshaver.

Eiken den 02/07-2022

Monika Silva FREDLAND

Detaljreguleringsplan Eiken Feriesenter
Hægebostad kommune
Plan ID: 05401

Reguleringsbestemmelser

Bestemmelsene gjelder for planområdet som vist på plankart av 30.4.2015. Rev. 8.1.2016.
Rev.3.2.2016, Rev 6.6.2016 sist revidert 7.5.2021.

§1 Planens målsetting

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av 33 eneboliger, næringsformål, og småbåthavn med mer.

§2 Planområdet

Planen deles inn i følgende områder i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse Tjenesteyting TJ Fritid /turistformål FOT1-4 Energianlegg E Småbåtanlegg BSB1-2 Småbåtanlegg land BBS Kombinert formål TL1 Lekeplass LEK2-3
Samferdsel og teknisk infrastruktur	Kjøreveg o_KV1-5 Kjøreveg f_KV1-4 Gang og sykkelveg o_GSG Annen veggrunn VT Parkeringsplass f_PP1-3
Grøntstruktur	Turveg TV Friområde FO Badeplass VB
Landbruks- natur og friluftsområder	Skogbruk SK
Bruk og vern av sjø og vassdrag	Småbåthavn VS Friluftsområde Badeområde VB
Hensynssoner	Frisiktsone Høyspenningsanlegg Flomfare

§3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Fellesbestemmelser

I forbindelse med byggemelding for alle bygninger skal det vedlegges situasjonsplan i M1:250 som viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Det er ikke nødvendig at garasje bygge meldes sammen med bolighuset, men situasjonsplanen skal vise hvordan garasjen skal plasseres. På situasjonsplanen skal det angis atkomst og areal for parkering, evt. forstøtningsmurer og gjerder, likeså den terrengmessige behandlingen med høydeangivelse. Gjerder mot veg må ikke være i strid med bestemmelsene om sikktrekanten.

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning.

3.2 Boligbebyggelse

3.2.1 For hver boligtomt kreves 2 parkeringsplasser på egen grunn i garasje eller friluft. For hybel/leilighet kreves 1 parkeringsplass i tillegg. Der det ikke bygges garasje regnes hver biloppstillingsplass i det fri som 18 m² og del av BYA.

3.2.2 For boligtomtene er maks tillatt BYA = 40% inkludert garasje på maks BYA = 100 m². På tomtene kan det eventuelt bygges tomannsboliger innenfor samme tillatt BYA. Maks gesims- og mønehøyde er henholdsvis 6,0 og 8,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. For flate tak / pulttak er gesimshøyde 6,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Der det bygges saltak på tomtene 2-4 skal takvinkel være mellom 25 og 40°. Takoppsett i inntil 1/3-del av husets mønelengde er tillatt.

3.2.3 Garasjer skal ha samme takform og materialbruk som boligen. For garasjer er maks mønehøyde 5 m fra garasjegolv. Garasje skal plasseres min. 5,0 m fra atkomstveg, men kan ligge 2 m fra tomtegrense ved parallell innkjøring med atkomstveg.

3.2.4 Bebyggelsen skal ligge innenfor angitte byggegrenser i plankartet. Garasje kan tillates Oppført inntil 1 m fra nabogrense selv om den bygges sammen med bolighuset.

3.2.5 Felles lekeareal for barn LEK 1-2

Beboerne er ansvarlig for vedlikehold av lekeplass. På plassene kan settes opp Lekeapparater og installasjoner for barn. Lekeplassene skal ha universell atkomst.

3.2.6 Den enkelte tomteeier er forpliktet til å besørge sikring av farlige skråninger og skrenter på egen tomt med minimum 1 m flettverksgjerde.

3.3 Næringsbygg FOT5

3.3.1 På FOT 5 kan det bygges fritidsboliger for utleie. Tillatt maks BYA = 120 m² på hver tomt. Biloppstillingsplass 1 stk (18m²) inngår i beregning av BYA. I tillegg kan bygges anneks/bod på inntil BYA= 15 m² som del av tillatt maks BYA. For hytter er maks gesims- og mønehøyde er henholdsvis 3,0 og 6,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. For anneks og boder er maks gesims- og mønehøyde henholdsvis 2,5 og 3,5m over gjennomsnittlig planert terreng. Det er tillatt med takopplett på inntil 1/3 del av hyttens møneretning.

3.3.2 Alle bygg innen FOT 5 skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 35 grader. Tak skal Tekkes med matte materialer (takstein, bord, skifer) Blanke takstein eller takplater et ikke tillatt. Alle bygg skal ha naturfarge.

3.3.3 Bebyggelsen i FOT 5 skal ligge innenfor byggegrenser i plankartet. Dette gjelder alle bygge på tomta.

3.4 Bygg for tjenesteyting TJ

3.4.1 Området kan disponeres til fellesaktiviteter knyttet til næringsvirksomhet på FOT 1-5 i planen. Eksisterende skolebygning på området kan erstattes med nytt bygg med samme grunnflate og mønehøyde som dagens bygg. Parkering for dette bygget er knyttet til parkeringsplass f_PP1.

3.5 Næringsbygg – hotell FOT1-4

3.5.1 På området FOT1-3 kan det oppføres bygg for turistformål/overnatting og servering med BYA på inntil 40 % av tomteareal. Bygg kan oppføres med maks gesims/mønehøyde på 10m regnet fra gjennomsnittlig planert terreng. Krav til parkering er minst 1 plass pr 100 m2 næringsareal på egen tomt eller på parkeringsplass f_PP3. Bygg skal ha mønetak og ha mørk farge tilpasset lokal byggeskikk.

3.5.2 På områdene FOT4 kan det oppføres ferieleiligheter fordelt på ett eller flere bygg. Tillatt utnyttelse er BYA = 50 % av tomteareal. Maks høyde av bygg skal være kt 200.

3.6 Småbåtanlegg

3.6.1 På område for småbåtanlegg på land BBS kan de anlegges steinbrygge og rampe for Utsetting av båter.

3.7 Kombinert område for bebyggelse og anleggsformål – ferieleiligheter.

3.7.1 På områdene TL1 kan det oppføres ferieleiligheter fordelt på ett eller flere bygg. Tillatt utnyttelse er BYA = 50 % av tomteareal. Maks høyde av bygg skal være 10 m over planert terreng.

3.7.2 Det skal være minst en parkeringsplass pr boenhet i fellesanlegg f_PP1-2 eller på tomta.

3.8. Lekeplasser

3.8.1 På lekeplasser Lek 1-2 kan det foretas arrondering av terrenget og oppføres Lekeapparater tilrettelagt for barn. Minimum er sandkasse bord og huske. Lekeplassene skal inngjerdes, minimum mot veger.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Område for annen veggrunn rommer nødvendige fyllinger, grøfter skjæringer for vegen. Disse skal jordslås og tilsås. Offentlig kjøreveg er åpen for allmenn ferdsel og vedlikeholdes av kommunen.

4.2 Felles parkering f_PP1 er knyttet til bebyggelse på FOT4 og til småbåthavna. Felles Parkering på f_PP2 er knyttet til område TL1. Felles parkering f_PP3 er knyttet til område FOT1.

4.3 I frisktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon høyere enn 0,5 m målt fra Tilstøtende vegbane.

4.4 Veger i planområdet skal opparbeides med følgende minimum standard:
o_KV 1-3: Planert bredde 5,5m. Asfaltert bredde 5,0m . Maks stigning 1:10
o_KV 4: Planert bredde 5,0m. Asfaltert bredde 4,0m. Maks stigning 1:10
o_KV5: Planert bredde 3,5m. Maks stigning 1:10
f_KV1-2: Planert bredde 4,0m. Maks stigning 1:10
f_KV 3-4: Planert bredde 3,5m. Maks stigning 1:8

§6 Grøntstruktur

6.1 Turveg TV skal opparbeides som gruset veg med bredde på maks 1,5m og være Tilrettelagt for gående. Turveg langs Lygne skal være universelt utformet.

6.2 Friområde skal være åpent for ferdsel, og det er ikke tillatt med noen form for bygging Eller oppsetting av stengsler.

§7 Landbruk, natur og friluftsområder

7.1 På område SK kan det etableres velteplass og opplegg av tømmer. Området er felles for Flere gårdsbruk.

§8 Bruk og vern av sjø og vassdrag

8.1 I område VS kan det legges bøyer og anordninger for fortøyning av båter.

8.2 I område for badeplass VB kan det anlegges utstyr for bading med flåte, stupebrett og lignende.

§9 Rekkefølgebestemmelser

9.1 Før det gis brukstillatelse til boliger, må tilhørende felles lekeplass være opparbeidet og møblert i tråd med §3.

9.2 Før det gis brukstillatelse til fritidshus på FOT5 må turveg TV være opparbeidet og Hyttene være tilkoblet til offentlig VA nett.

9.3 Byggeplan for nytt kryss ved fv. 42 skal være godkjent av Statens Vegvesen før de kan anlegges.

9.4 Det kan ikke gis tillatelse til mer enn 8 boliger i BF 1-5 før gang og sykkelveg i Planområdet med tilhørende busslommer skal være bygd ut.

9.5 Før tiltak gjøres i område BBS må det foretas arkeologiske undersøkelser i Lygne.

§10 Hensynsoner

10.1 Området fra Lygne og opp til kt 186,5 er flomsone som må hensyntas ved all arealbruk og byggverk.

Lyngdal, 29.5.2015
Revidert 22.6.2015 etter 1 gangs behandling
Revidert 25.11.2015
Revidert 8.1.2016 før 2. gangs behandling
Revidert 3.2.2016 etter 2. gangs behandling
Revidert 11.4.2016 etter off. ettersyn
Revidert 6.6.2016 etter befaring.
Revidert 7.5.2021 mindre reguleringsendring

Nabolagsprofil

Eikenveien 213

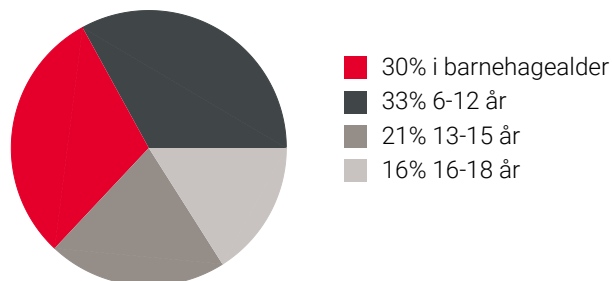
Offentlig transport

🚏 Skeie	12 min 🚶
Linje 240, 241, 242, 244	1.1 km
🚏 Snartemo stasjon	17 min 🚶
Linje F5	17.8 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 17 min 🚶

Skoler

Eiken skule (1-7 kl.)	3 min 🚶
80 elever, 7 klasser	2.6 km
Byremo videregående skole	16 min 🚶
90 elever	18.4 km
Kvinesdal videregående skole	32 min 🚶
180 elever, 11 klasser	34.6 km

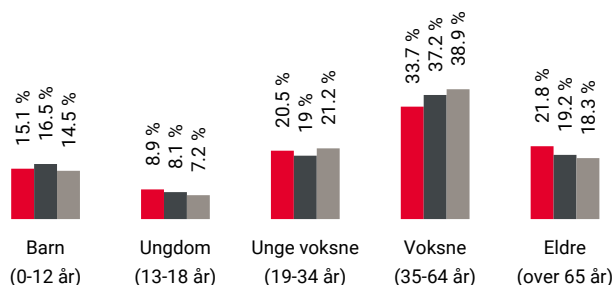
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Eiken	371	166
📍 Kommune: Hægebostad	1 704	802
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

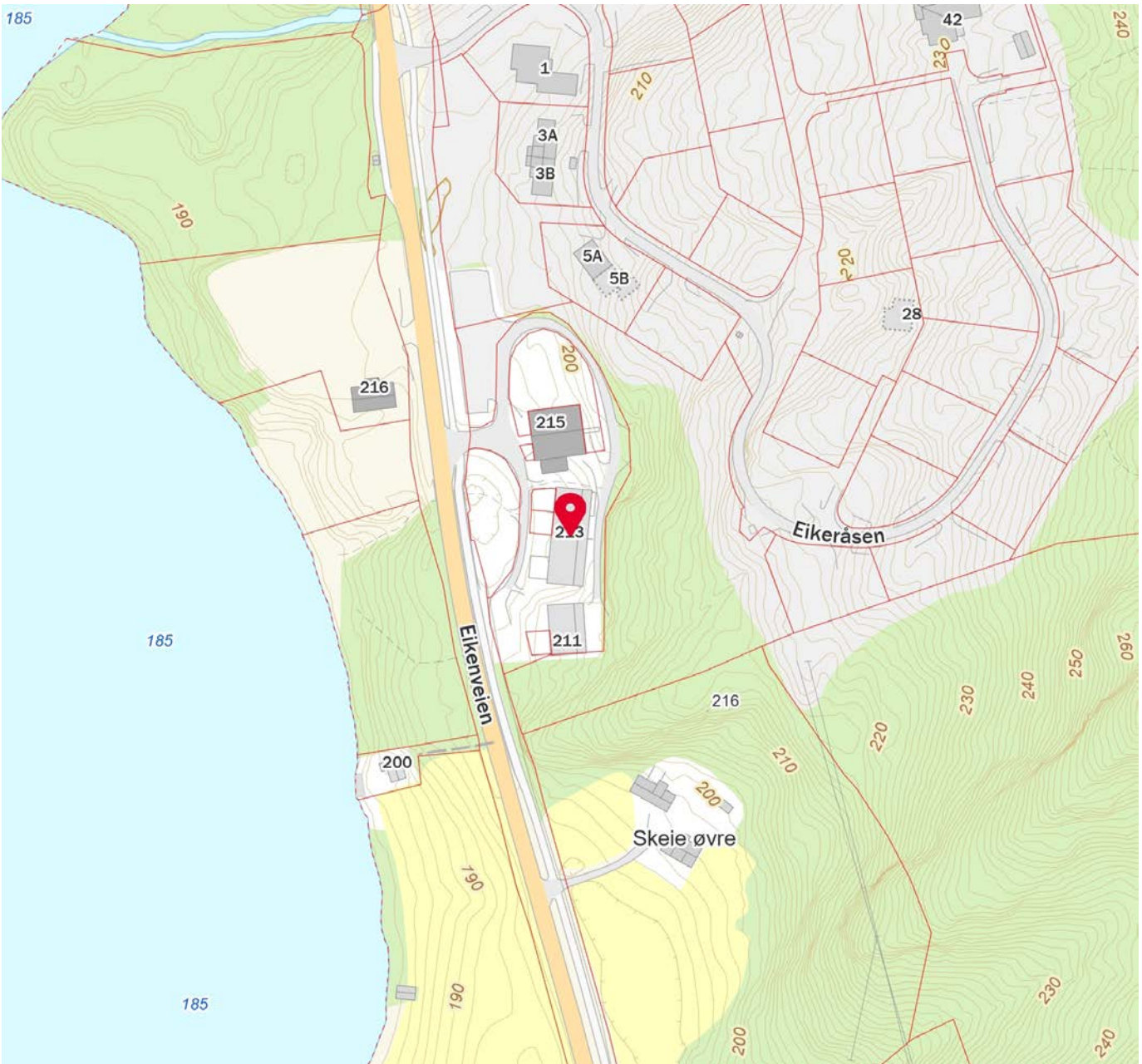
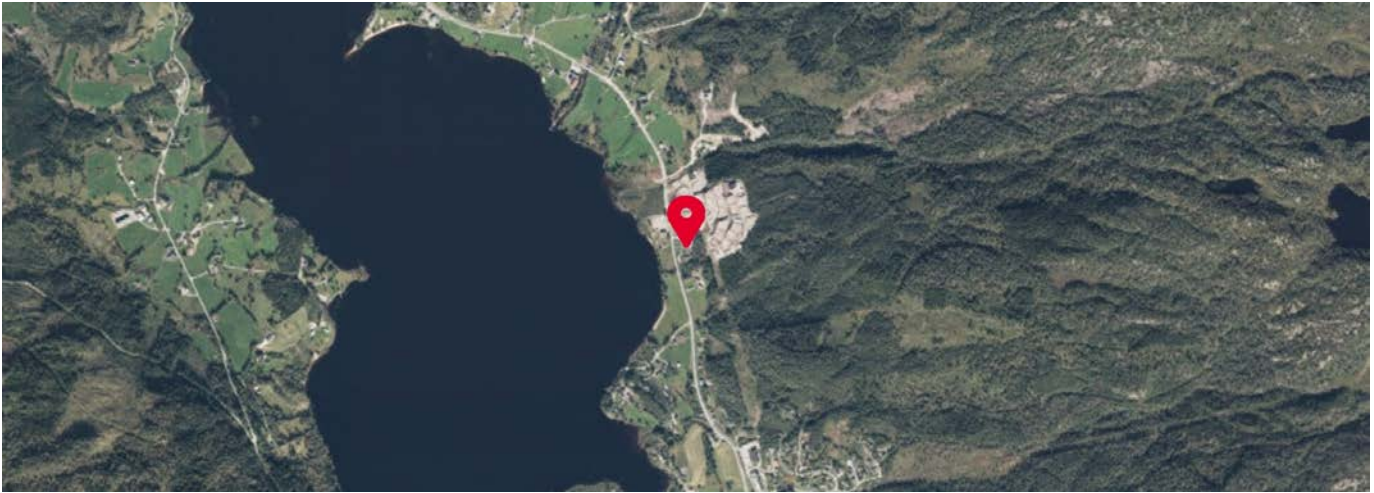
Eiken barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
45 barn	2.7 km
Hægebostad barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
38 barn	13.6 km
Byremo barnehage (1-5 år)	18 min 🚶
37 barn	19.7 km

Dagligvare

Coop Prix Eiken	11 min 🚶
PostNord	1 km

Sport

⚽ Eiken skoles Ballspill, fotball, friidrett	3 min 🚶
	2.4 km
⚽ Eiken feriesenters balløkke Ballspill	7 min 🚶
	5.4 km



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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, prismetlamper 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



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

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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 help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Kjøpe bolig?

Snakk med våre kunderådgivere i Lyngdal om *boliglån*



Christian Tveit
Tlf. 476 68 860



Hanne Merete Omland
Tlf. 469 64 253



Tommy Slettebø
Tlf. 960 93 681

Vi er en lokalbank. I en tid der andre banker trekker seg vekk fra menneskene de skal tjene, velger vi å forbli nære. Kvinesdal Sparebank har hovedsete i Kvinesdal og avdelingskontorer i Kristiansand, Flekkefjord, Lyngdal og Sirdal.

Uansett hvor du møter oss, er vi de samme. Vi tror på åpne dører. På ekte relasjoner. Og på at man alltid finner gode løsninger når folk som kjenner hverandre møtes.

Når du trenger oss, vet du hvor vi er.


Vi møtes i *banken*



**Kvinesdal
Sparebank**

Kvinesdal Sparebank
Avdeling Lyngdal
Fiboveien 2A
4580 Lyngdal

Kontakt:
Tlf. 38 35 88 60
post@banken.no
www.banken.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Eikenveien 213
4596 EIKEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torstein Hellestøl

Telefon: 995 44 665
E-post: torstein.hellestol@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre