



**aktiv.**

Livollen 24, 4484 ØYESTRANDA

**Øyesletta - Enebolig m/dobbel  
garasje + atv garasje. Carport med  
ekstra høyde! Stor garasje/  
verksted.**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

## Bjørn Skjæveland

**Mobil** 957 97 331

**E-post** bjorn.skjaveland@aktiv.no

### Aktiv Sørlandet

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 790 000,-  
**Omkostn.:** Kr 96 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 886 140,-  
**Selger:** Fredrik Orthe  
Ranveig Nielsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1956  
**BRA-i/BRA Total** 181/383 kvm  
**Tomtstr.:** 1188 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 113, bnr. 127  
Gnr. 113, bnr. 128  
**Oppdragsnr.:** 1408260045

# Enebolig m/dobbel garasje + atv garasje. Carport med ekstra høyde! Stor garasje/verksted.

Innholdsrik og gjennomført eiendom med landlig og usjenert beliggenhet ca. 6 km fra Liknes sentrum.

Eiendommen holder gjennomgående god standard og består av renoverert enebolig, stort verkstedbygg fra 2015 og dobbel garasje. Boligen er betydelig oppgradert med utskifting av de fleste vinduer samt nytt elektrisk anlegg og røropplegg. Innvendig byr boligen på et flott Hamran-kjøkken fra 2010 og romslig stue med vedovn og varmepumpe. Bad i hovedetasjen er pusset opp i 2025. Kjeller med gode bruksarealer og badstue.

Verkstedet er fullisolert og har 3-fas strøm, innlagt vann, ca. 5 m takhøyde og stor port samt utleieleilighet.

Nydelig opparbeidet tomt på 1 188 kvm med ny betongplattning, asfaltert gårdsrom, carport, dobbel garasje og romslig, flat hage. Velkommen til en innholdsrik eiendom.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	55
Egenerklæring .....	80
Nabolagsprofil .....	114
Budskjema .....	124

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 181 kvm

BRA - e: 202 kvm

BRA totalt: 383 kvm

TBA: 80 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 63 kvm Gang, gang 2, kjølerom, badstue, kjellerstue, bad/vaskerom, teknisk rom, bod

#### 1. etasje

BRA-i: 79 kvm Vindfang, bad, gang, trapperom, soverom, stue/kjøkken

#### 2. etasje

BRA-i: 39 kvm Gang, soverom, soverom 2, bod, kott, kott 2

TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

80 kvm

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-e: 74 kvm Garasje, kontor

BRA-e: 62 kvm Garasje, garasje 2

#### 2. etasje

BRA-e: 10 kvm Garasje

BRA-e: 21 kvm Lagerrom

#### 3. etasje

BRA-e: 35 kvm Bad, kontor, stue/kjøkken

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

1188 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Nydelig opparbeidet tomt. Her er alt gjennomført. Det er nylig blitt støpt en stor plattung som er blitt et flott uteareal, samt ny trapp inn til stuen. Ellers er det asfaltert innkjørsel og gårdsrom med god plass til parkering. Det er en stor, flat hage med hekk og gjerde. Det medfølger en carport med god takhøyde og en dobbel garasje med bod. Nede ved innkjørselen ligger verkstedet som har eget gårds/ bruksnummer. Det er målebrev på eiendommen.

Eiendommen består av gnr. 113 bnr. 127 og 128

**Beliggenhet**

Eiendommen har landlig og usjenert beliggenhet i et område med spredt bebyggelse. Herfra er det ca.6 km til Liknes sentrum

**Adkomst**

Fra Liknes sentrum, følg fv. 465 retning Øye, og ta til høyre inn på Øyeborgan rett etter det gamle Handelslaget. Ta så inn på Livollen til du ankommer eiendommen på høyre side. Se skilting fra Aktiv Eiendomsmegling ved annonsert fellesvisning.

**Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk

**Barnehage/Skole/Fritid**

BARNEHAGER:

Sentrum barnehage: 5,4 km

Knerten barnehage: 5,4 km

Feda barnehage: 7,4 km

SKOLER:

Liknes barneskole 5,4 km

Kvinesdal ungdomsskole 5,2 km

Kvinesdal videregående skole: 5,5 km

**Skolekrets**

Liknes

## **Offentlig kommunikasjon**

BUSS:

Det er gode bussforbindelser fra Øyesletta

TOG:

Storekvina: 14 km

## **Bygningssakkyndig**

Karl Henry Englund

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekking med betongstein på hovedhuset og taksingel over inngangspartiet med undertak av takbord.

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vær oppmerksom på denne risikoen.

En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plast.

Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein.

Veggkonstruksjon: Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.

Takkonstruksjon/Loft: Luftet sperrekonstruksjon med rupanel som undertak. Kaldt loft.

Vinduer: Pvc vinduer med 2 lags glass i de fleste vinduer i boligen.

Det er 3 vinduer i stue og vinduer ved balkongdør av malte vinduer med 2 lags glass

Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert

nevneverdige avvik utenom at enkelte vinduer har mindre

justerings behov, ellers lite slitasje registrert, men normal alder slitasje og

bruks merker må likevel kunne forventes.

Dører: Malte hovedytterdører med glass og malt balkongdør.  
Pvc dør til kjelleren med glass  
Dørene har normal slitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Støpt plating på mark.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje.  
Etasjeskillere i tre  
Det er utført målinger i to rom i hver etasje med avvik registrert.

Pipe og ildsted: Tegsteinspipe men ovn i stue og feierluke i kjelleren.

Rom Under Terreng: Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er utforende vegger av tre med panel. Utvendig er murene pusset.  
Hulltaking er foretatt i utforet vegg på gang ved kjellerdør med ingen avvik registrert, 7,9 vektprosent .

Tomteforhold:

Byggegrunn: Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav.  
Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.  
Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

Fuksikring og drenering: Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.  
Dersom det er montert drenerør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av aldersvekkelser.  
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.  
Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.

Terrengforhold: Terrengforhold rundt boligen er flatt med asfaltert gårdsplass og plen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Vann og avløps rør i pvc.  
Grunnen er lukket.  
Tilnyttet offentlig V/A via private stikkledninger.  
Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand rør.  
Utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

## GARASJE

Garasje med innredet loft:

- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur.
- Støpt dekke .
- Takstoler tekket med betongstein
- Taktekingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder.
- Liggende kledning med normalt vedlikeholdsbehov
- Normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
- Led port med elektrisk portåpner, dør og vinduer er funnet i normal stand.
- Det er innredet med stue/kjøkken , soverom, bad.
- 1 etg med innredet kontor
- Garasjen er godt vedlikeholdt og har normal slitasje

- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen

## GARASJE

Frittliggende garasje med areal fordelt over garasje plan og loft.

Bygningen har i grove trekk utførelse med betonggulv, ringmur, yttervegger av bindingsverk,

utvendig liggende tre kledning,

Takstoler/sperretak med utvendig tekking av takstein, vinduer/dører av tre.

Det er montert porter i front av garasjen,

Loftsrommet er innredet.

Bygningen fremstår med normal god standard og utførelse.

## TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Generelt fremstår takstein med normal aldringstegn og værslitasje.

Det er registrert noe mose på takflaten, noe som medfører at taksteinen vil utsettes for økt fukt belastning. Dette kan medvirke at brukstid reduseres.

Konsekvens/tiltak:

Utskifting av takstein/undertak taktekking nærmer seg. Mose bør fjernes fra taksteinen for å unngå unødvendig for belastning. Jevnlig vedlikehold av takstein vil kunne bidra til at brukstiden kan forlenges noe.

#### Nedløp og beslag:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak:

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. -Det anbefales at det monteres snøfangere på taket.

#### Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledning har varierende tilstand med generelt eldre årgang.

Det er stedvis observert råte punkter på kledning som må byttes. Kun mindre punkter/bord her og der, men det kan forekomme mer om man undersøker ytterligere. Når man bytter hele vegger så kan det ofte avdekkes bakenforliggende avvik pga eldre byggeskikk tilsier at det er mindre lufting bak kledning/i konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det må påregnes utskifting av enkelte kledningsbord med råteskade

Ved skiftning av kledning bør det etableres tetting med muse band i nedre deler av konstruksjonen, dette for å luften ut fuktigheten som kommer inn bak kledningen.

#### Takkonstruksjon/Loft:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten.

Det er ikke registrert luftespalte ved takutstikk og på øverste loft som tilsier at det ikke kommer tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft.

Innvendig er det utført begrenset besiktelse på øverste loft ved lofts luke. Lofts luke er liten og har ikke stige. Undertaket er misfarget på grunn av begrenset gjennomlufting. Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.

#### Konsekvens/tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres med etablering av luftespalte nedkant tak og ventiler i gavl, som vil forbedre luftsirkulasjonen av kaldt loft betraktelig.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak:

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

Innvendige trapper:

-Trappen til kjelleren er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak:

Trappen fungerer som trapp til kjelleren men må påregnes skiftes ut.

Innvendige dører:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling:

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. -Våtromsplater er løse i nedkant og mangler tettesjikt i underkant plater.

Konsekvens/tiltak:

Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Etasje - Bad - Overflater Gulv:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens/tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

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

Konsekvens/tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak:

Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Etasje - Bad - Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør e.l. bør etableres.

Kjeller - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling:

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. -Våtromsplatene er ikke montert fagmessig og har fukt i nedkant.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjøres tiltak på våtromsplater i dusj for å forhindre videre skadeutvikling.

Kjeller - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). -Det mangler oppkant under dør med fare for lekkasje ut av rommet.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. -Det må etableres oppkant under dør.

Kjeller - Bad/vaskerom - Ventilasjon:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kjeller - Kjølerom - Overflater og konstruksjon:

Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Fuktsikring og drenering:

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

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak:

Lokalt tiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Kjeller - Bad/vaskerom - Overflater Gulv:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik i fuger. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak:

Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

-Gulv må bygges om med fall til sluk i henhold til teknisk forskrift

-Det må gjøres tiltak på silikon fuger.

Kjeller - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

-Det er påvist fukt i våtromsplater i nedkant i dusj.

Konsekvens/tiltak:

Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

-Det må gjøres videre undersøkelser av fuktskader i våtromsplater, videre tiltak kan ikke utelukkes.

Helse, miljø og sikkerhet:

Bolig fra 1956 med avvik i henhold til HMS.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Moderat til Lav" aktsomhetsgrad

Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført.

Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.

Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

-For å få dokumentert om det finnes radon i boligen som er over grenseverdier, må radonmålinger utføres.

Konsekvens av radoninnhold i luft over grenseverdier er økt risiko for helseskader.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Byttet våtromsplater og monter dusj dør og ny blandebatteri samt ny vask og do

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

Ja

Beskrivelse: Leilighet på loft i verksted

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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**

Sjelden og svært gjennomført eiendom med landlig og usjenert beliggenhet i et område med spredt bebyggelse, ca. 6 km fra Liknes sentrum. Eiendommen består av renovert enebolig, stort verkstedbygg og dobbel garasje, og holder gjennomgående meget god standard. Her er alt godt ivaretatt og større oppgraderinger er utført over tid.

Eneboligen er opprinnelig fra 1956 og fremstår i dag som en moderne og solid familiebolig. De fleste vinduer er skiftet, og alt av elektrisk anlegg og røropplegg er fornyet. Innvendig preges boligen av pent materialvalg med blant annet et påkostet Hamran-kjøkken fra 2010. Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass, integrert AEG-komfyr og åpen løsning mot stuen, som gir en luftig og sosial planløsning. Stuen er romslig med god plass til både sittegrupper og spisebord, og har både vedovn og varmepumpe. Herfra er det direkte utgang til uteområdet.

Badet i hovedetasjen ble pusset opp i 2025 og er innredet med nye våtromsplater, dusjløsning, nytt blandebatteri, servant og toalett. I tillegg har etasjen et soverom av god størrelse. Entréen har plassbygd skap, og videre gang byr på skyvedørsgarderobe samt trapp til både loft og kjeller.

Loftsetasjen inneholder gang med sikringsskap og varmepumpe, stort hovedsoverom med skyvedørsgarderobe og kott, samt ytterligere et romslig soverom og ekstra lagringsplass. I tillegg finnes en praktisk bod.

Kjelleren gir boligen svært gode bruksarealer og rommer grovinngang, gang med god oppbevaringsplass, tørkerom med tilhørende kjølerom, samt et romslig bad med dusj på gulv, wc, servant, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, badstue og flislagt gulv med varmekabler. Videre er det et stort disponibelt rom/kjellerstue med ventilasjonsanlegg, samt en stor bod.

På eiendommen er det oppført et betydelig verkstedbygg fra 2015, som er fullisolert og meget godt utstyrt. Verkstedet har 3-fas strøm, innlagt vann, varmepumpe, ca. 5 meters takhøyde og romslig kjøreport på ca. 3,5 x 5 meter. Det medfølger løftebukk! Det er nybygd kontor i garasjen. Dette gir svært gode og fleksible bruksmuligheter. Bygget har mellometasje med gang, og loftsetasje med loftstue med tekjøkken, bad med vegghengt wc, servant og dusj, samt et kontor/ hobbyrom. Leiligheten er utleid for 5000 kr. pr. mnd. Verkstedet ligger nede ved innkjørselen og har eget gårds- og bruksnummer.

Tomten er nydelig opparbeidet og utgjør ca. 1 188 kvm. Her er det nylig støpt en stor betongplatt som skaper et flott og vedlikeholdsvennlig uteareal, samt ny trapp inn til boligen. Eiendommen har asfaltert innkjørsel og gårdsrom med svært god plass til parkering. Videre finnes en stor, flat hage som er pent avgrenset med hekk og gjerde. Det medfølger carport med god takhøyde, samt dobbel garasje med tilhørende bod.

Livollen 24 er en eiendom som kombinerer komfortabel bolig, solide bygninger og store bruks- og utearealer på en svært god måte, og passer like godt for barnefamilier eller for de med plasskrevende hobbyer.

Enkelt å få til 1-2 soverom til hvis det er behov for det.

## **Standard**

Hele eiendommen holder gjennomgående meget god standard. Her er blant annet et stort verkstedbygg fra 2015, dobbel garasje fra 1996 og en renovert enebolig fra 1956. Boligen har et påkostet Hamran- kjøkken fra 2010. De fleste vinduer er skiftet, og alt av elektrisk og røropplegg er skiftet. Badet i hovedetasjen har blitt pusset opp i 2025 med nye våtromsplater og det er satt inn dusj. Den tidligere verandaen er fjernet og er blitt erstattet med en stor platting i betong.

### ENEBOLIG:

Hovedetasje:

Entre/ gang:

I entreen er det et plassbygd skap med oppbevaringsplass.

Gang/ hall:

I gangen er det en flott skyvedørgarderobe med god oppbevaringsplass og trapp til loft og kjeller.

Bad/ wc:

Badet ble pusset opp i 2025 med nye våtromsplater, monter dusj dør og ny blandebatteri samt ny vask og toalett.

Stue:

Stor stue med varmepumpe og vedovn. Her er god plass til sittegrupper og spisestue, og fra stuen er det utgang til uteområde.

Kjøkken:

Stort flott kjøkken med innredning fra Hamran. Her er integrert komfyr fra AEG og masse benk- og skaplass. Åpen løsning mot stue. Kjøkkenet ble renovert 2010.

Soverom 1:

Soverommet har god størrelse.

Loftsetg.:

Loftsgang:

I gangen er det sikringsskap med automatsikringer og varmepumpe.

Soverom 2:

Stort hovedsoverom med kott og skyvedørgarderobe.

Soverom 3:

Stort soverom med kott.

Bod:

Praktisk bod med god lagringsplass.

Kjeller:

Grovinngang og gang:

Her er god oppbevaringsplass.

Tørkerom:

Praktisk rom hvor det også finnes et kjølerom.

Bad/ wc med badstue:

Stort bad med wc, dusj på gulv, servant, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel samt badstue. Her er baderomsplater på vegger og flislagt gulv med varmekabler.

Disponibelt rom/ kjellerstue.:

Stort rom med flere muligheter. Her er ventilasjonsanlegg.

Bod:

Stor bod med god lagringsplass.

VERKSTED:

1. etg.:

Verksted:

Fullisolert verksted med 3-fas, innlagt vann og varmepumpe. Det er ca. 5 meters takhøyde og kjøreport på ca. 3,5 x 5 meter.

Mellometg:

Gang:

Det er en liten gang mellom verksted og loftsetasjen.

Loftsetg.:

Loftstue:

Romslig loftstue med te- kjøkken og kott.

Bad/ wc:

Badet inneholder servant, vegghengt wc og dusj på gulv. Det er baderomsplater på vegger og belegg på gulvet.

Oppholdsrom:

Stort oppholdsrom.

I henhold til byggetegninger på verkstedet er det avvik. Garasjens loft er ikke søkt godkjent som innredet.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er fiber til boligen.

### **Parkering**

God plass til parkering på egen tomt og i garasjer samt carport.

### **Solforhold**

Eiendommen har gode solforhold med morgen- og ettermiddagssol.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Vedovn, varmepumper, elektrisk

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://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

Kr 3 790 000

#### Omkostninger kjøper

3 790 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

94 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

96 140 (Omkostninger totalt)

113 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 886 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 903 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 905 840 (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.

#### Informasjon om kommunale avgifter

Vann: årlig fastavgift + forbruk pr. m3 kr. 35,15,- inkl. mva. Årlig avgift: kr. 2.725,- inkl. mva.

Avløp: årlig fastavgift + forbruk pr. m3 kr. 49,62,- inkl. mva. Årlig avgift: kr. 3.008,- inkl. mva.

Renovasjon: ekstern leverandør, kontakt IRS Miljø IKS.

Branntilsyn, feiing: ekstern leverandør, kontakt Brannvesenet Sør. Årlig avgift kr. 464.- blir fakturert av Kvinesdal kommune.

Vannmåler avlest 31.12.2025: 3334 m3

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 422 439 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 1 689 756 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](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **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.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 113, bruksnummer 127 i Kvinesdal kommune. Gårdsnummer 113, bruksnummer 128 i Kvinesdal kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4227/113/127:

18.01.1955 - Dokumentnr: 48 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1956 - Dokumentnr: 635 - Jordskifte  
Overjordskifte  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2012 - Dokumentnr: 746865 - Jordskifte  
Sak nr.: 1010-2011-0016 ØYE, gnr. 113  
Grensegang mellom gnr. 113 bnr. 27, 127, 128, 132  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1949 - Dokumentnr: 187 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4227 Gnr:113 Bnr:79

01.01.2020 - Dokumentnr: 653073 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1037 Gnr:113 Bnr:127

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Boligen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det foreligger ferdigattest på bobilgarasje datert 10.12.2015

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen grenser til offentlig vei  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et LNFR område hvor landbruk er dominerende.  
Eiendommen ligger i område med hensynsone H320 - Faresone - Flom

#### **Adgang til utleie**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Leiligheten er utleid for 5000 kr. pr. mnd. Leietaker ønsker å leie videre. Det er 3 mnd. oppsigelse.

#### **Legalpant**

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 tinglysing 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 (hemmelige bud/hemmelige 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.

### **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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger 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 retts hjelpsforsikring 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](http://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.

### **Ansvarlig megler**

Bjørn Skjæveland  
Partner / Eiendomsmegler MNEF  
[bjorn.skjeveland@aktiv.no](mailto:bjorn.skjeveland@aktiv.no)  
Tlf: 957 97 331

### **Oppdragstaker**

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929  
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

### **Salgsoppgavedato**

13.05.2026



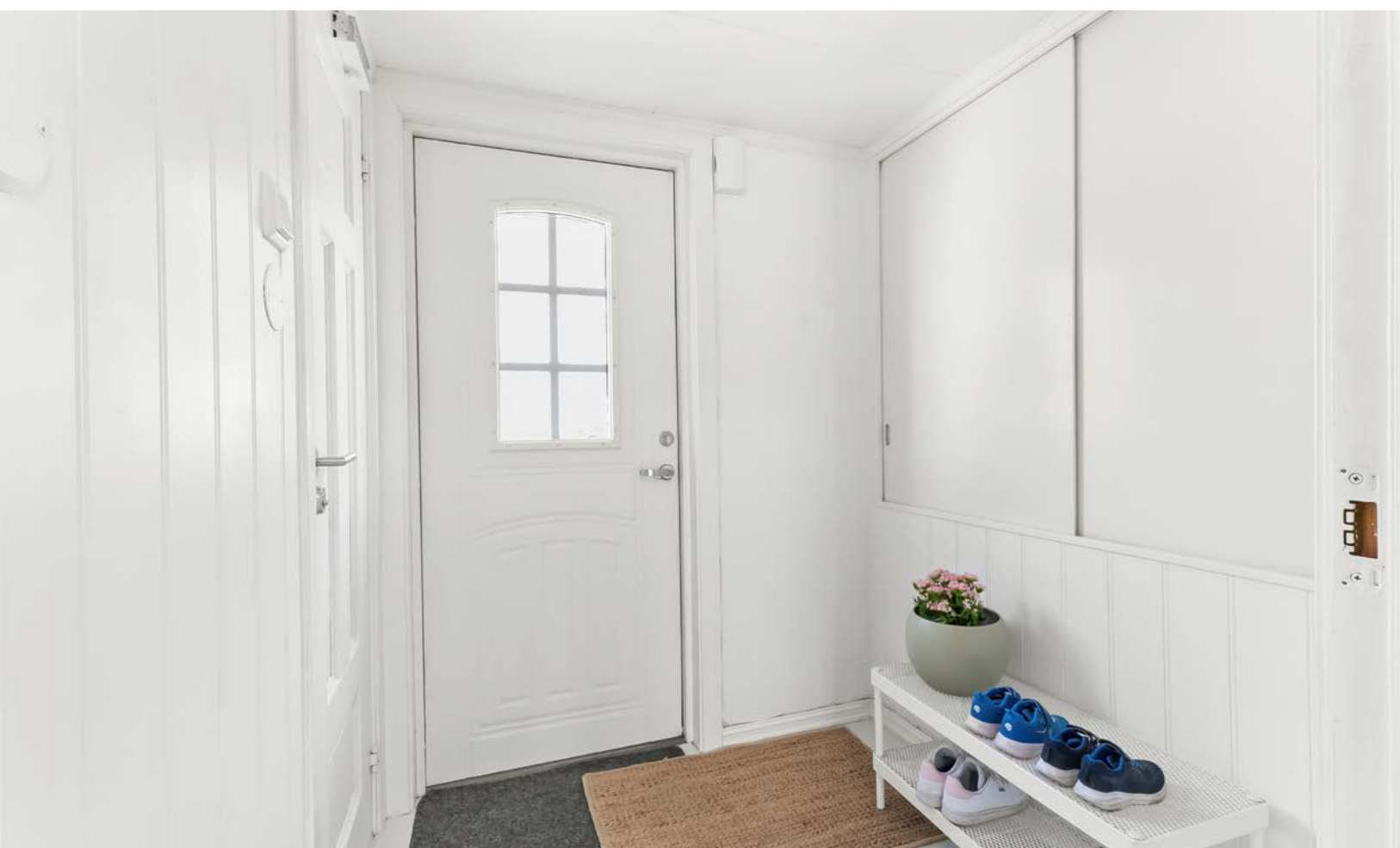














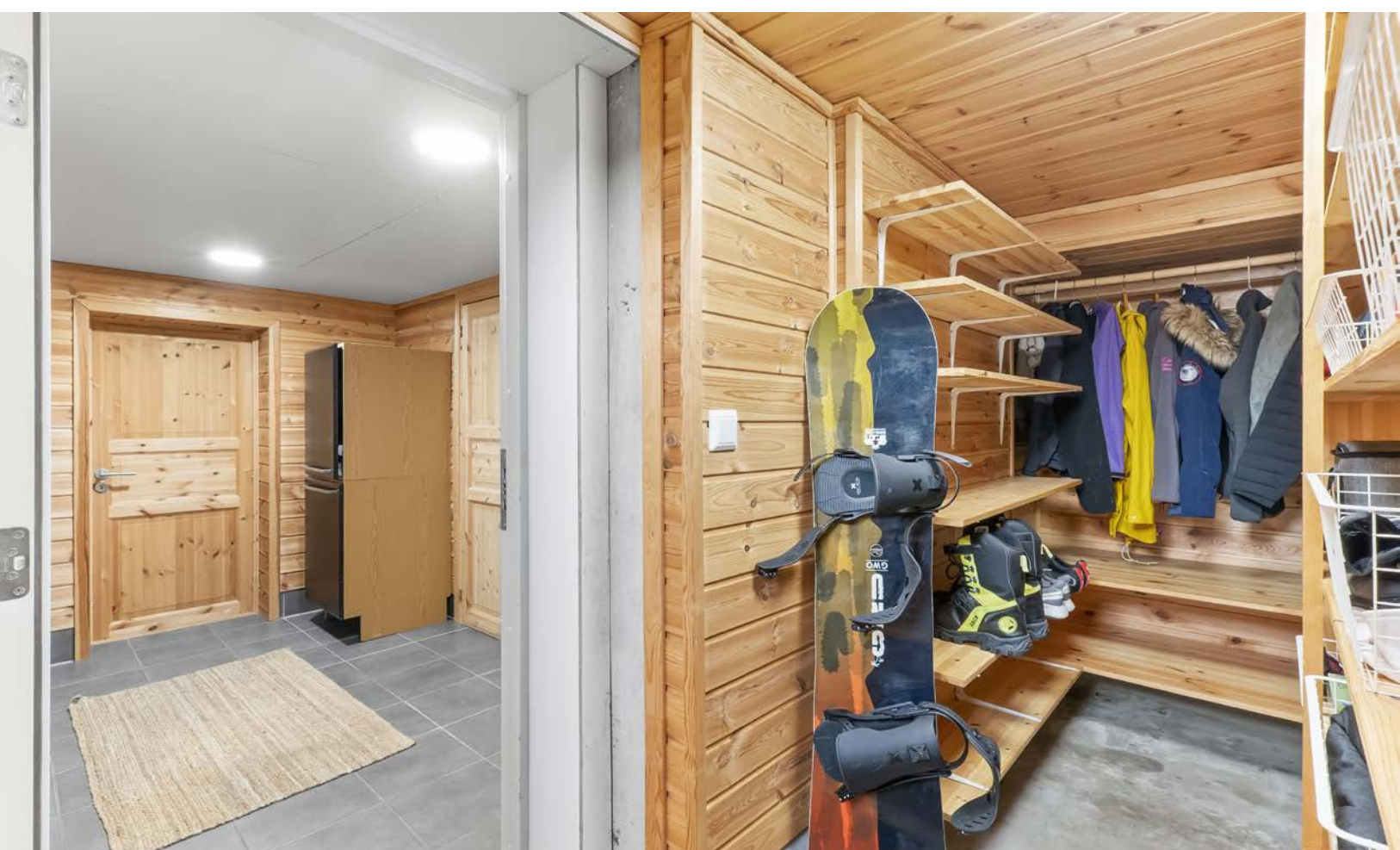




































Ikke Måltar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Ikke Måltbar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Ikke Måltar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Ikke Måltar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Livollen 24 , 4484 ØYESTRANDA

 KVINESDAL kommune

 gnr. 113, bnr. 127

Sum areal alle bygg: BRA: 383 m<sup>2</sup> BRA-i: 181 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 20755-1398

Eiendomsverdi ref nr: OE1370

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



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.

## KE takst as

Ke takst as er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler og krav til skoling og etterutdanning. Vi utfører takstopdrag i Agder og omegn.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, tlf 47759958 eller e-post: karl@ketakst.no.

### Rapportansvarlig



Karl Henry Englund

karl@ketakst.no

477 59 958



# 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
- løssøre 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

Enebolig fra 1956 med garasje og bobil garasje beliggende landlig til

Det er kun boligen som inngår i rapporten.

Garasje og bobil garasje med en enkel beskrivelse

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 47759958, eller e-post: karl@ketakst.no.

For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

## Enebolig - Byggeår: 1956

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongstein på hovedhuset og taksingel over inngangspartiet med undertak av takbord.

Takrenner og nedløp av plast.

Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein.

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.

Luftet sperrekonstruksjon med rupanel som undertak. Kaldt loft.

Pvc vinduer med 2 lags glass i de fleste vinduer i boligen.

Det er 3 vinduer i stue og vinduer ved balkongdør av malte vinduer med 2 lags glass.

Malte hovedytterdører med glass og malt balkongdør.

Pvc dør til kjelleren med glass

Dørene har normal slitasje

Støpt plating på mark

Støpt trapp med skifer i trinnene til inngangsdør med smijerns rekkverk.

Tretrapp fra balkongdør til plating med spile rekkverk

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater:

Laminat, tepper, beleg, betong og flis.

Veggoverflater:

Panel, tapet og betong

Takoverflater:

Malt stak, panel, Himlingsplater

Bad:

Våtromsplater på vegger, beleg på gulv, malt slett tak

Bad/vaskerom:

Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og malt slett tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Vedovn, varmepumper, elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje.

Etasjeskillere i tre

Det er utført målinger i to rom i hver etasje med avvik registrert

Tegsteinspipe men ovn i stue og feierluke i kjelleren

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er

utførende vegger av tre med panel. Utvendig er murene pusset.

Hulltaking er foretatt i utforet vegg på gang ved kjellerdør med ingen avvik

registrert, 7,9 vektprosent .

Malt tretrapp og trinn med spile rekkverk til loft

Kjellertrapp av ei enkel tretrapp med åpne trinn

Boligen har malte spil dører, enkelte er malt og noen lakkert

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad :

Bad har beleg på gulv, våtromsplater på vegger og malt slett tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Det er naturlig ventilasjon og elektrisk gulvvarme. .

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring og opp etter vegger som tettesjikt.

Hulltaking utført i gang .

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6 vektprosent

Bad/vaskerom:

Bad har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og malt tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Det er plastsluk, det er ukjent sluk mansjett/ membran i sluk

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner, vegger av mur.

Det er utført fukt søk med fuktindikator med å påvise unormale forhold i nedkant våtromsplater i dusj.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro

Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Ventilator med utlufting ut

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjøle rom med panelte vegger og tak, flislagt gulv

Kjøleaggregat montert i vegg

Badstu med panelte vegger og tak, flislagt gulv.

Det er montert trebenker langs vegger.

Badstu ovn montert på vegg

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ble lagt opp et nytt rør i rør system i samband med nyere våtrom og kjøkken.

Avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.

Varmepumpe i stue og i kjellerstue.

200 liters varmtvannstank plassert i kjelleren, rommet har sluk og fliser på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i kjelleren med fordelerskap på loft

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.

Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.

# Beskrivelse av eiendommen

Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.  
Terrenget forhold rundt boligen er flatt med asfaltert gårdsplass og plen.  
Vann og avløps rør i pvc.  
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.  
Utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

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

[Gå til side](#)

Bolig fra 1956 med avvik i henhold til HMS

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke bygnings tegninger på bolighuset i kommunens arkiv.

## Bobil garasje

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

Loft er innredet til leilighet med lukket trappeoppgang  
I 1 etg er det innredet med et kontorrom

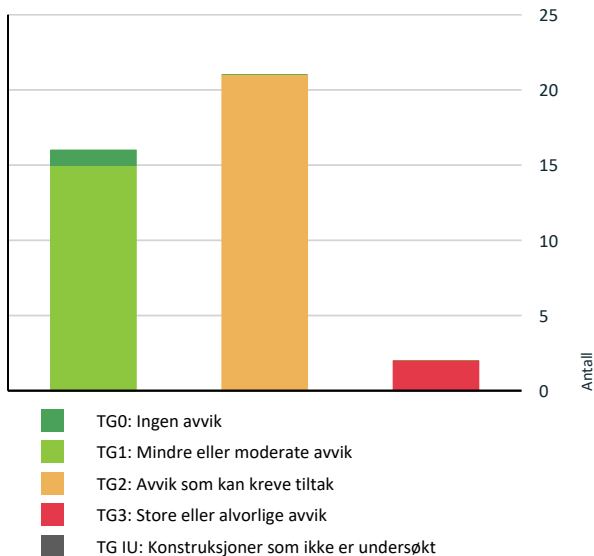
## Garasje

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

Carport på yttersiden er kled igjen og montert port å front, det er montert trapp i gav med dør til loft med innred rom

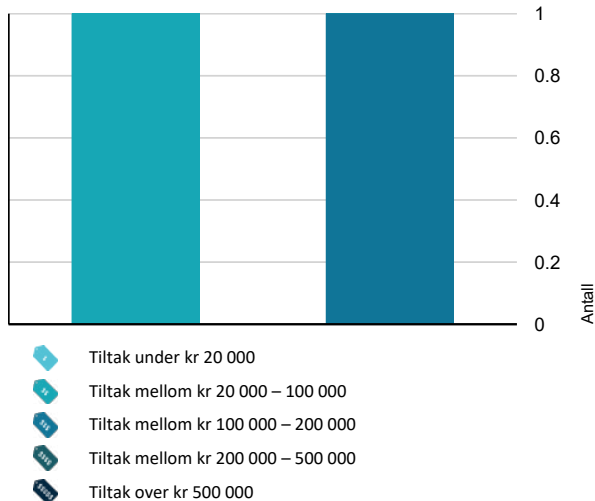
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/ tomt / bebyggelse er innhentet fra kommunens bygningsarkiv.

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekviert.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig.  
Det gjøres oppmerksom på at tilbygget(Garasjen, bobil garasje) som er oppført på eiendommen ikke er nærmere tilstandsvurdert, men kun enkel beskrivelse i rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik i fuger.

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

##### Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

-Det er påvist fukt i våtromsplater i nedkant i dusj

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Generelt fremstår takstein med normal aldringstegn og værslitasje.

Det er registrert noe mose på takflaten, noe som medfører at taksteinen vil utsettes for økt fuktbelastning. Dette kan medvirke at brukstid reduseres.

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledning har varierende tilstand med generelt eldre årgang.

Det er stedvis observert råte punkter på kledning som må byttes.

Kun mindre punkter/bord her og der, men det kan forekomme mer om man undersøker ytterligere. Når man bytter hele vegger så kan det ofte avdekkes bakenforliggende avvik pga eldre byggeskikk tilsier at det er mindre lufting bak kledning/i konstruksjon.

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

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten.

Det er ikke registrert luftespalte ved takutstikk og på øverste loft som tilsier at det ikke kommer tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft.

Innvendig er det utført begrenset besiktelse på øverste loft ved lofts luke .

Lofts luke er liten og har ikke stige.

Undertaket er misfarget på grunn av begrenset gjennomlufting

Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.

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

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

## ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

## ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

-Våtromsplater er løse i nedkant og mangler tettesjikt i underkant plater

## ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet

bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

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

Det er avvik:

-Trappen til kjelleren er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

## ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

**!** **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**!** **Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)  
Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

**!** **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)  
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.  
-Våtromsplatene er ikke montert fagmessig og har fukt i nedkant

**!** **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).  
-Det mangler oppkant under dør med fare for lekkasje ut av rommet

**!** **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

**!** Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)

**!** Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Moderat til Lav" aktsomhetsgrad  
Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført.  
Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.  
Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1956

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking med betongstein på hovedhuset og taksingel over inngangspartiet med undertak av takbord.  
Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette.  
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.  
En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Generelt fremstår takstein med normal aldringstegn og værslitasje. Det er registrert noe mose på takflaten, noe som medfører at taksteinen vil utsettes for økt fukt belastning. Dette kan medvirke at brukstid reduseres.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av takstein/undertak takteking nærmer seg.  
Mose bør fjernes fra taksteinen for å unngå unødvendig for belastning. Jevnlig vedlikehold av takstein vil kunne bidra til at brukstiden kan forlenges noe.



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast.  
Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det anbefales at det monteres snøfangere på taket.

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Kledning har varierende tilstand med generelt eldre årgang. Det er stedvis observert råte punkter på kledning som må byttes. Kun mindre punkter/bord her og der, men det kan forekomme mer om man undersøker ytterligere.  
Når man bytter hele vegger så kan det ofte avdekkes bakenforliggende avvik pga eldre byggeskikk tilsier at det er mindre lufting bak kledning/i konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det må påregnes utskifting av enkelte kledningsbord med råteskade. Ved skiftning av kledning bør det etableres tetting med muse band i nedre deler av konstruksjonen, dette for å luften ut fuktigheten som kommer inn bak kledningen.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

#### Beskrivelse

Luftet sperrekonstruksjon med rupanel som undertak. Kaldt loft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport

Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten. Det er ikke registrert luftespalte ved takutstikk og på øverste loft som tilsier at det ikke kommer tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft. Innvendig er det utført begrenset besiktelse på øverste loft ved lofts luke .

Lofts luke er liten og har ikke stige.

Undertaket er misfarget på grunn av begrenset gjennomlufting

Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres med etablering av luftespalte nedkant tak og ventiler i gavli, som vil forbedre luftsirkulasjonen av kaldt loft betraktelig.



## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Pvc vinduer med 2 lags glass i de fleste vinduer i boligen. Det er 3 vinduer i stue og vinduer ved balkongdør av malte vinduer med 2 lags glass. Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik utenom at enkelte vinduer har mindre justerings behov, ellers lite slitasje registrert, men normal alder slitasje og bruks merker må likevel kunne forventes.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Malte hovedytterdører med glass og malt balkongdør. Pvc dør til kjelleren med glass. Dørene har normal slitasje

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Støpt plating på mark

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Støpt trapp med skifer i trinnene til inngangsdør med smijerns rekkverk. Tretrapp fra balkongdør til plating med spile rekkverk

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater:

Laminat, tepper, belegg, betong og flis.

Veggoverflater:

Panel, tapet og betong

Takoverflater:

Malt stak, panel, Himlingsplater

Bad:

Våtromsplater på vegger, belegg på gulv, malt slett tak

Bad/vaskerom:

Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og malt slett tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje.

Etasjeskillere i tre

Det er utført målinger i to rom i hver etasje med avvik registrert

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Tegsteinspipe men ovn i stue og feierluke i kjelleren

### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er utførende vegger av tre med panel. Utvendig er murene pusset. Hulltaking er foretatt i utforet vegg på gang ved kjellerdør med ingen avvik registrert, 7,9 vektprosent .

### TG 2 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Malt tretrapp og trinn med spile rekkverk til loft  
Kjellertrapp av ei enkel tretrapp med åpne trinn

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Trappen til kjelleren er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen fungerer som trapp til kjelleren men må påregnes skiftes ut.

## ! TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Boligen har malte spil dører, enkelte er malt og noen lakkert  
Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak.  
Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt slett tak.  
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt  
toalett og dusjhjørne.  
Det er naturlig ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

### ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Badet har vegger med baderomspanel med oppkant av belegg langs  
gulv.  
Tak med malt takhimling

### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

-Våtromsplater er løse i nedkant og mangler tettesjikt i underkant plater

### Konsekvens/tiltak

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre  
utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid  
kan dette føre til oppfuktning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan  
resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

### ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Badet har gulvbelegg med oppkant langs vegger med elektrisk  
gulvvarme.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

### Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

• Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

### ETASJE > BAD

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring og opp etter vegger som tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

### Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



### ETASJE > BAD

## ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt  
toalett og dusjhjørne.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

## ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra veggventil og ved åpning av vindu

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør e.l. bør etableres.

## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking utført i gang .

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6 vektprosent

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Bad har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og malt tak.  
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger med våtromsplater med oppkant av fliser langs gulv.  
Tak med malt overflate.

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

-Våtromsplatene er ikke montert fagmessig og har fukt i nedkant

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Det bør gjøres tiltak på våtromsplater i dusj for å forhindre videre skadeutvikling

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### ! TG 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

#### Konsekvens/tiltak

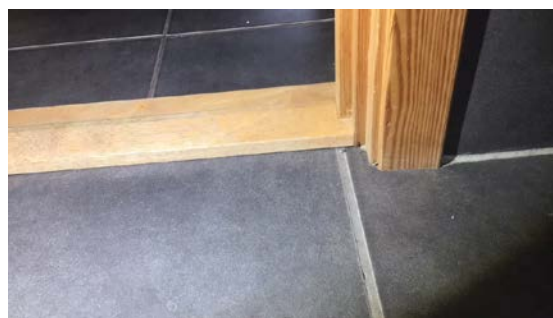
- Andre tiltak:

• Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

-Gulv må bygges om med fall til sluk i henhold til teknisk forskrift

-Det må gjøres tiltak på silikon fuger

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Mangler oppkant under dør

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk, det er ukjent sluk mansjett/ membran på badet

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

-Det mangler oppkant under dør med fare for lekkasje ut av rommet

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

-Det må etableres oppkant under dør

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon montert i vegg

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### 1 TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger av mur.

Det er utført fukt søk med fuktindikator med å påvise unormale forhold i nedkant våtromsplater i dusj.

#### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

-Det er påvist fukt i våtromsplater i nedkant i dusj

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

-Det må gjøres videre undersøkelser av fuktskader i våtromsplater, videre tiltak kan ikke utelukkes

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Inntegret med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro

Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator med utlufting ut

Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren, krav på boliger fra 2010.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

## SPESIALROM

## KJELLER > KJØLEROM

### 1 TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Kjøle rom med panelte vegger og tak, flislagt gulv

Kjøleaggregat montert i vegg

#### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## KJELLER > BADSTUE

### 1 TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Badstu med panelte vegger og tak, flislagt gulv.

Det er montert trebenker langs vegger.

Badstu ovn montert på vegg

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Ble lagt opp et nytt rør i rør system i samband med nyere våtrom og kjøkken.



### TO 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.  
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer.

Normal for byggeperioden.

En nærmere gjennomgang av behovet

bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

### TO 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Varmepumpe i stue og i kjellerstue.

Funksjon ok på befaringsdagen.

Estimert levetid er 10-15 år.

Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

### TO 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

200 liters varmtvannstank plassert i kjelleren, rommet har sluk og fliser på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales

### Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i kjelleren med fordelerskap på loft

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.  
**1995 Alt elektrisk ble lagt opp på nytt i 1995 i følge tidligere salgsoppgave**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
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**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

# Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?  
**Ja AnEI-kontroll anbefales på alle eldre boliger. Ut i fra el-kontroll vil eventuelle kostnader for oppgraderinger komme.**

## Generell kommentar

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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



skap i kjelleren



Fordeler skap på loft

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht byggeårets normer, forskrifter og krav. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravninger og langvarige målinger

### TG 2 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng. Dersom det er montert drenerør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av aldersvekkelser. Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig. Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokalt tiltak

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Terrengforhold rundt boligen er flatt med asfaltert gårdsplass og plen.

# Tilstandsrapport

## **Tilstandsrapport** Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Vann og avløps rør i pvc.  
Grunnen er lukket.  
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.  
Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand rør.  
Utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## 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 bygningsakknyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Bolig fra 1956 med avvik i henhold til HMS

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
  - Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
  - Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Moderat til Lav" aktsomhetsgrad
- Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført.  
Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.  
Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

-For å få dokumentert om det finnes radon i boligen som er over grenseverdier, må radonmålinger utføres.

Konsekvens av radoninnhold i luft over grenseverdier er økt risiko for helseskader.

# 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

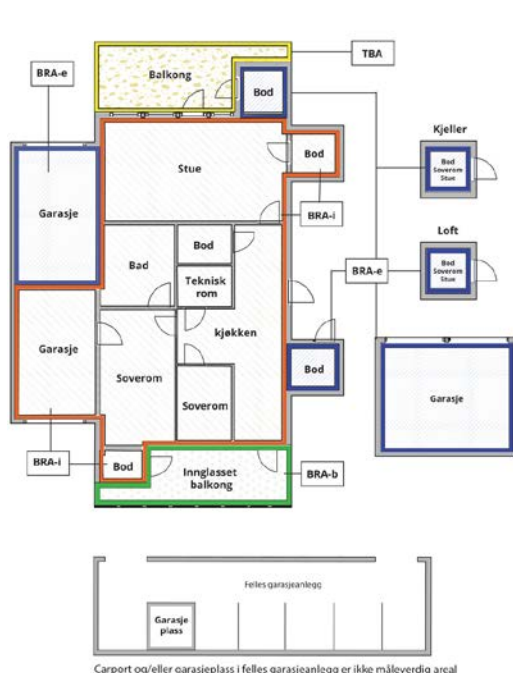
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	79			79	80		79
Loft	39			39		5	44
Kjeller	63			63			63
<b>SUM</b>	<b>181</b>				<b>80</b>	<b>5</b>	<b>186</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>181</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, bad, gang, trapperom, soverom, stue/kjøkken		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, bod, kott, kott 2		
Kjeller	Gang, gang 2, kjølerom, badstue, bad/vaskerom, kjellerstue, bod, teknisk rom		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det finnes ikke bygnings tegninger på bolighuset i kommunens arkiv.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Bobil garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		74		74	
Loft		35		35	
Mellom etasje		10		10	
<b>SUM</b>		<b>119</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>119</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, kontor	
Loft		Bad, kontor, stue/kjøkken	
Mellom etasje		Garasje	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Loft er innredet til leilighet med lukket trappeoppgang  
I 1 etg er det innredet med et kontorrom

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Loft er innredet til leilighet, dette er det ikke søkt bruksendring på  
Det er rom som brukes som soverom som er bygge meldt som annet rom, det er ikke lov til å bruke rommet som soverom uten godkjent bruksendring

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		62		62			62
Loft		21		21		9	30
<b>SUM</b>		<b>83</b>				<b>9</b>	<b>92</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>83</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, garasje 2	
Loft		Lagerrom	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Carport på yttersiden er kledt igjen og montert port å front, det er montert trapp i gav med dør til loft med innredning

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Karl Henry Englund	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	113	127		0	903 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Livollen 24

### Hjemmelshaver

Orthe Fredrik, Nielsen Ranveig

## Bygninger på eiendommen

### Bobil garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2015

#### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Garasje med innredet loft:

- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur.
- Støpt dekke .
- Takstoler tekket med betongstein
- Taktekkingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder.
- Liggende kledning med normalt vedlikeholdsbehov
- Normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
- Led port med elektrisk portåpner, dør og vinduer er funnet i normal stand.
- Det er innredet med stue/kjøkken , soverom, bad.
- 1 etg med innredet kontor
- Garasjen er godt vedlikeholdt og har normal slitasje
  
- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen

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

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

1994

#### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger gitt i byggetillatelse.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

### Beskrivelse

Frittliggende garasje med areal fordelt over garasje plan og loft.

Bygningen har i grove trekk utførelse med betonggulv, ringmur, yttervegger av bindingsverk, utvendig liggende tre kledning,

Takstoler/sperretak med utvendig tekking av takstein, vinduer/dører av tre.

Det er montert porter i front av garasjen,

Loftsrommet er innredet.

Bygningen fremstår med normal god standard og utførelse.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	07.05.2026		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	09.05.2026	Garasje	Gjennomgått	2	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.05.2026	Garasje	Finnes ikke		Nei
Tegninger	09.05.2026	Bobil garasje	Gjennomgått	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.05.2026	Bobil garasje	Gjennomgått	2	Nei
Byggetillatelse	09.05.2026	Bobil garasje	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	09.05.2026	Bolighus: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i de kommunale arkiver	Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.05.2026	Bolighus: Ved endringen av plan- og bygningsloven 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998	Finnes ikke		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

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

Fredrik Orthe

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Livollen 24

4484 Øyestranda

4227-113/127/0/0



## 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?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet våtromsplater og monter dusj dør og ny blandebatteri samt ny vask og do

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## 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?

♦ **Ja**

Leilighet på loft i verksted

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **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?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved 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?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** Maskinentreprenør fredrik orthe

**Beskrivelse av arbeidet:** Gravd opp jord til faste masser og fylt i nye gode steinmasser for og rette av til støp av betongplattning

---

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. 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. 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

---



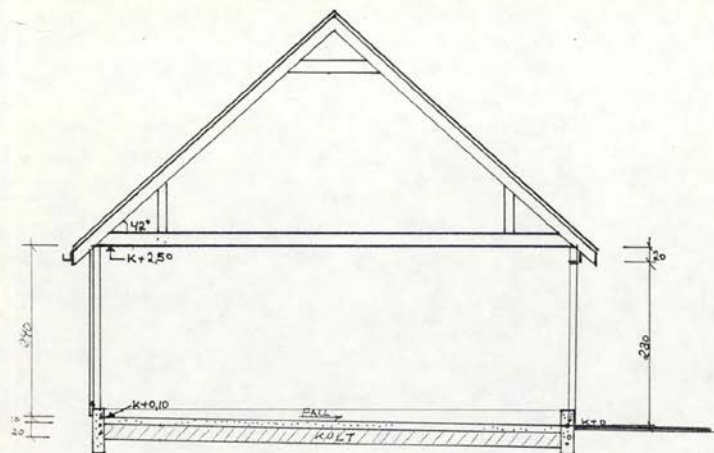
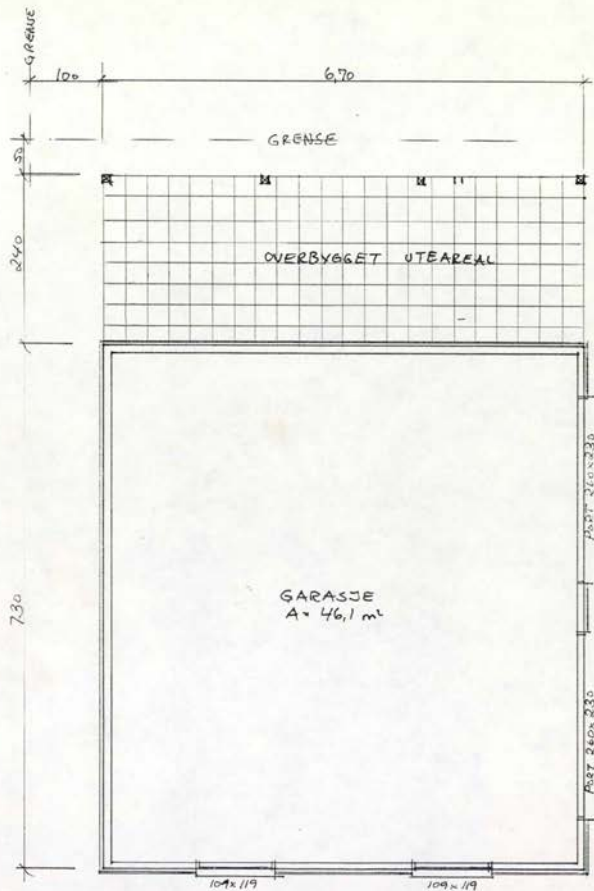
## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

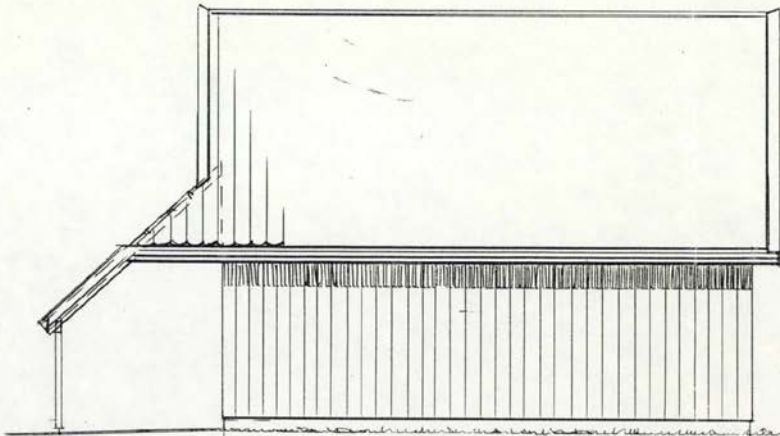
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



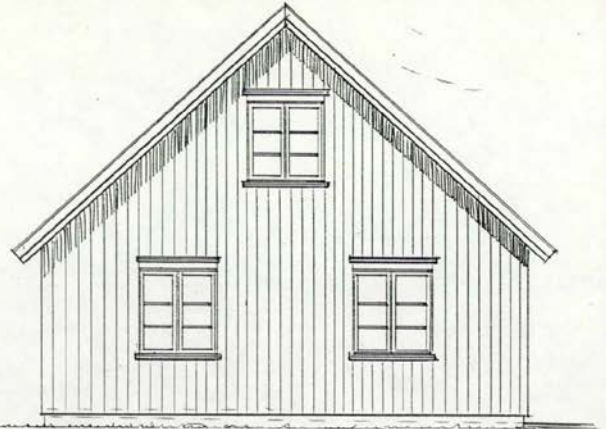
Godkjent. Kvinesdal Bygningråd  
4/8 1994 Sak nr. 153/94 MK

JONNY JOHNSEN, BYE  
NY GARASJE  
PLAN OG SNITT  
Mål: 1:50 . Dato: 07.07.94

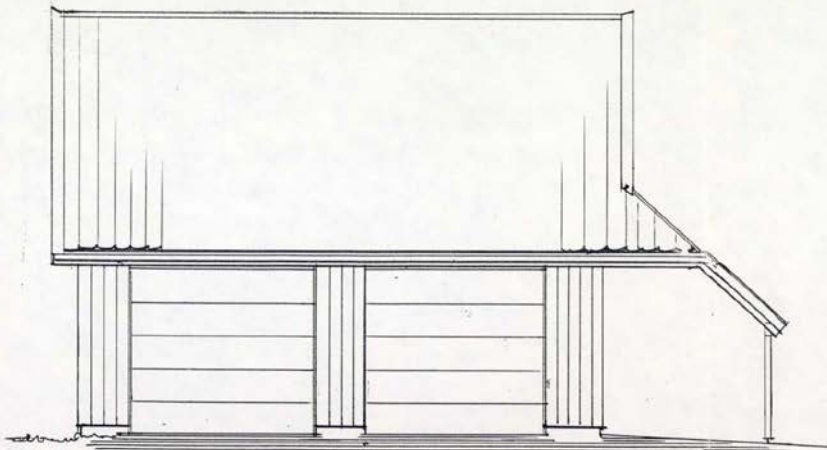
Teg. nr. 07.



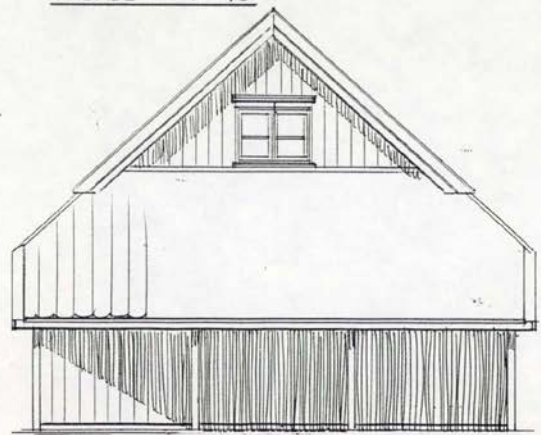
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



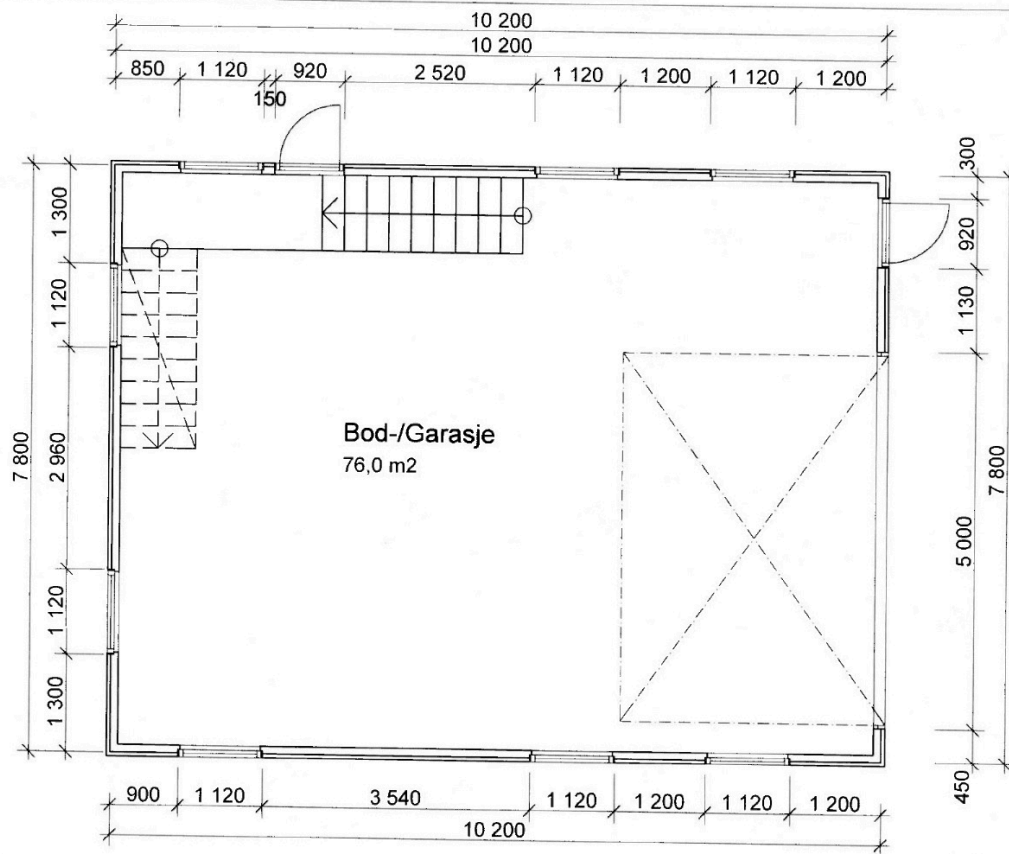
FASADE MOT ØST



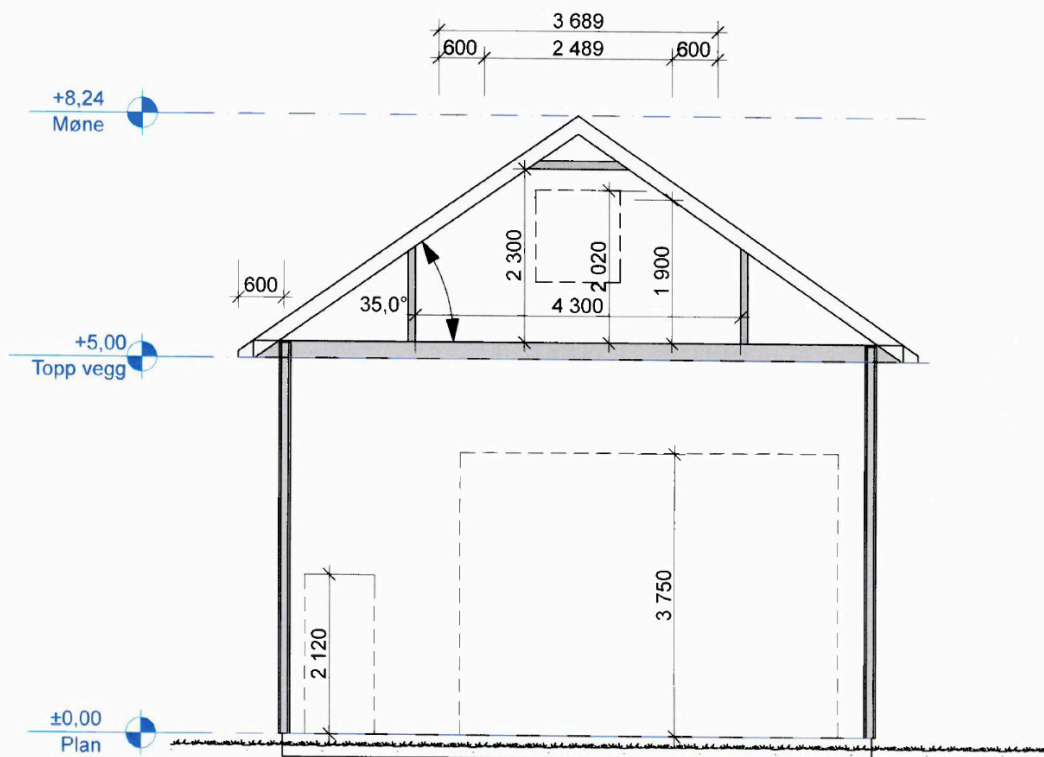
FASADE MOT NORD

Godkjent. Kvinesdal Bygningsråd  
4/8 1977 Sak nr. 153/94 Dll

JONNY. JOHANSEN, ØYE Tegn. 2



01			14.08.2015	Korrigert tegning etter som bygget.	BTE	JJ	Skjema / Detalj: <b>Johnny Johnsen</b> Livollen 24, 4484 Øyestranda Bod/garasje - Plan		Korrigert dato: 14.08.2015 Tegnet dato: 26.05.2015	Tegner: <b>BTE</b> Prosjekt nr.: 2015-262-03-01	Kontroll:  Skala: 1:50	Gårdsnr.: 113 Bruksnr.: 128	<b>E-1</b>
Index	Dato	Beskrivelse			Sign	Kontr.	Brødrene Elingsen As, Svegeskogen 13, 4400 Fiekketford    Tlf: 38 32 16 20 - Mob: 950 20 309 - E-post: post@brees.no						



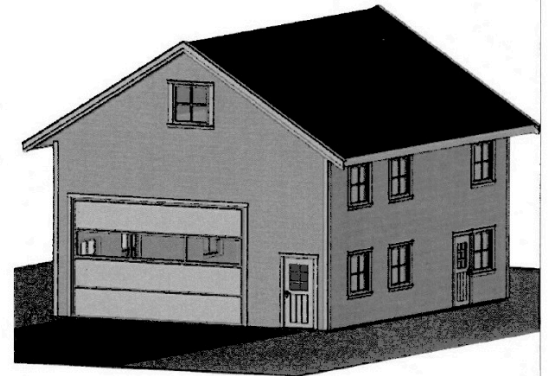
01			14.08.2015	Korrigert tegning etter som bygget	BTE	JJ	Skjema / Detalj: <b>Johnny Johnsen</b> Livollen 24, 4484 Øyestranda Bod/garasje - Snitt		Korrigert dato: 14.08.2015	Tegnet dato: 26.05.2015	Tegner: <b>BTE</b>	Kontroll:	Målestokk: 1:50	Gårdnr.: 113 Bndnr.: 128	<b>E-2</b>
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont.	Brødrene Ellingsen As, Svegeskogen 13, 4400 Flekkefjord    Tlf: 38 32 16 20 - Mob: 950 20 309 - E-post: post@erass.no										



1:100 Fasade Nord



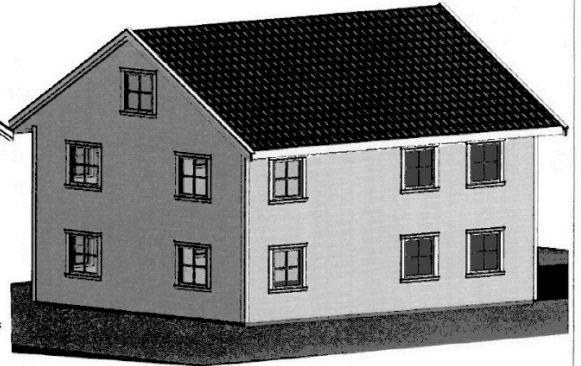
1:100 Fasade øst



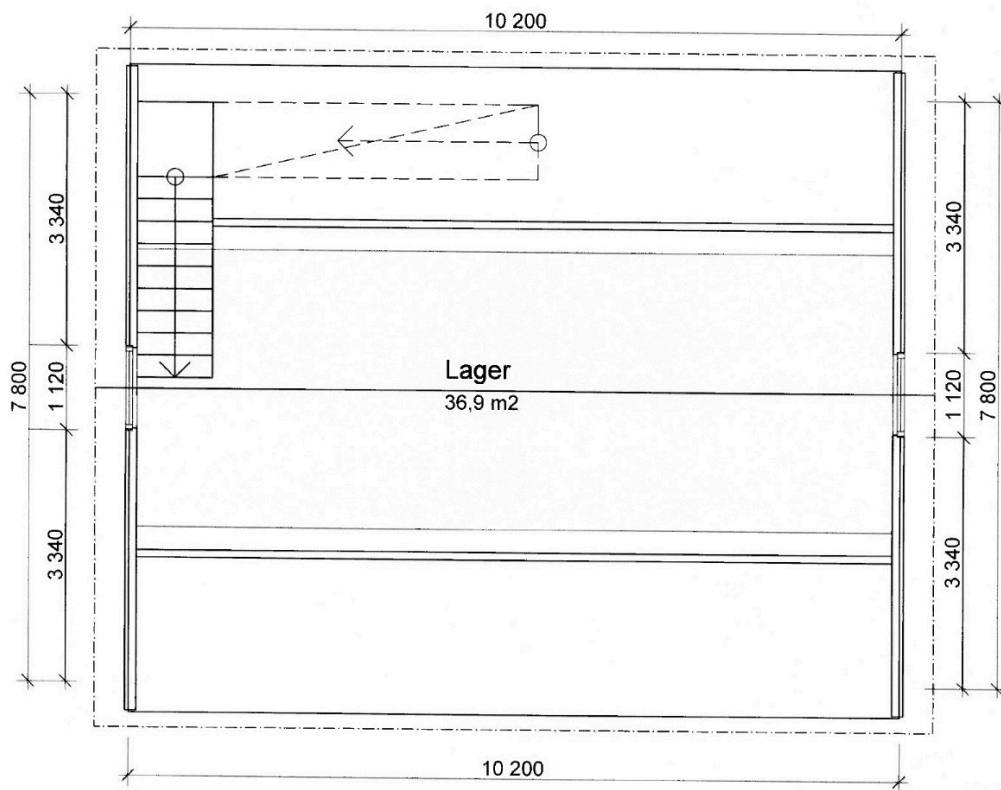
1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade Vest



				Skjema / Detalj: <b>Johnny Johnsen</b> Livollen 24, 4484 Øyestranda Bod/garasje - Fasade		Korrigert dato: <b>14.08.2015</b>	Tegner: <b>BTE</b>	Kontroll: 	Målestokk: <b>1:100</b>	Gårdsnr: 113	E-3
01	14.08.2015	Korrigert tegning etter som bygget.		Sign: <b>BTE</b>	Komm.: <b>JJ</b>	Tegnet dato: <b>26.05.2015</b>	Prosjektnr.: <b>2015-262-03-03</b>	Må:	Bruksnr.: 128		
		Brødrene Ellingsen As, Svegeskogen 13, 4400 Flekkefjord. Tlf: 38 32 16 20 · Mob: 950 20 309 · E-post: post@brees.no									



01	14.08.2015	Korrigert tegning etter som bygget.	BTE	JJ	(Skjema / Detalj): Johnny Johnsen Livollen 24, 4484 Øyestranda Bod/garasje - Loftplan	Korrigert dato: 14.08.2015	Tegner: BTE	Kontroll: (blank)	Måsstokk: 1:50	Gitternr.: 113	E-4
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont.	Prosjekt nr.: 2015-262-03-04	Tegnet dato: 26.05.2015	Mål: (blank)	Brukernr.: 128	Brødrene Ellingsen AS, Svegeskogen 13, 4400 Fiekketford. Tlf 38 32 16 20 - Mob: 950 20 309 - E post: post@breas.no		



## Administrativt vedtak

Nr.: 492/15

Brødrene Ellingsen AS  
Svegeskogen 13 A

4400 FLEKKEFJORD

Vår ref:	Ordningsverdi:	Saksbehandler:	Deres ref:	Dato:
15173/2015 - 2015/694	113/128	Kari Modal Bruli		08.09.2015

### Johnny Johnsen - Dispensasjon/tillatelse til bygging av bobilgarasje/bod på 113/128 Livollen

Brødrene Ellingsen AS søker på nytt om dispensasjon/tillatelse for bygging av bobilgarasje/bod på 113/128 Livollen i søknad datert 19.08.15 mottatt 19.08.15. Brødrene Ellingsen AS overtar ansvar for tømmerarbeid som blir utført etter 19.08.15.

Tiltaket er en del av reguleringsplan for Øyesletta og er avsatt til LNF-område med generelt byggeforbud.

Det er søkt dispensasjon fra avstand til kommunal veg datert 03.06.15, og tillatelsen gitt i adm.vedtak 405/15 datert 09.07.15 gjelder. Garasjen skal bygges slik at snø fra tak ikke havner ned på veien. Taket skal ha snøfangere.

Vedlagt søknaden er følgende:

- Søknad om tillatelse
- Søknad om dispensasjon
- Vedr. søknad om tiltak
- Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
- Tegninger
- Gjennomføringsplan
- Søknad om ansvarsretter
- Situasjonsskart
- Nabovarsel

#### Nabovarsel:

Naboer er på nytt varslet 14.08.15 om utvidelse av bygget, og det foreligger ingen merknader. Det er undertegnet naboerklæring av 113/132 for bygging nærmere enn 4 meter til nabogrense.

#### Dispensasjon:

Det er tidligere gitt dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel fra formål i plan i adm.vedtak 405/15 datert 09.07.15.

---

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	38 35 77 00	Internett:	www.kvinesdal.kommune.no
Nesgata 11	Nesgata 11	Telefaks:	38 35 77 01	E-post:	post@kvinesdal.kommune.no
4480 Kvinesdal			3000.28.66168	Org.nr.:	964 964 076
		Bank kto.:			

Det søkes på nytt om dispensasjon fra formål i plan for å bygge en garasje på 79,6 m<sup>2</sup> BYA (tidligere 70 m<sup>2</sup> BYA) og en mønehøyde på 8,24 meter (tidligere 7 meter) og dette utgjør et BRA på 33 m<sup>2</sup> i 2.etasje, som ifølge tiltakshaver skal brukes til bod. Det søkes nå om å legge inn vann/avløp i garasjen, som skal brukes til fylling/tømming av bil.

Følgende begrunnelse er gitt i dispensasjonssøknaden: «Det er tidligere gitt dispensasjon for oppføring av omsøkte bygg, under søknadsprosessen har det oppstått endringer som gjør at tiltakshaver ønsker en utvidelse for fremtidig benyttelse av loftsareal. I og med at det er gitt tillatelse til oppføring av omsøkte bygg kan vi ikke se at en utvidelse i høyden vil endre intensjonen i planen vesentlig mer enn ved omsøkt høyde.»

Saken ble på nytt oversendt Vest-Agder fylkeskommune og Fylkesmannen i Vest-Agder. Fylkesmannen i Vest-Agder skriver i sin vurdering datert 01.09.15 mottatt 04.09.15: «Miljøvernavdelingen mener det er uheldig at tiltakshaver ikke har klart å holde seg innenfor grensene til innvilget dispensasjon. Men etter miljøvernavdelingens synspunkt er ikke saken vesentlig annerledes enn ved sist dispensasjonssøknad. Vi vil derfor ikke fraråde kommunen å innvilge dispensasjon, og vil fortsatt anbefale kommunen å stille vilkår om at garasjen ikke brukes til boligformål.»

Plan- og bygningslovens § 19-2 sier følgende om adgangen til å innvilge dispensasjon: «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering(...)»

Å innvilge dispensasjon fra overordnet plan som i dette tilfellet forutsetter at de hensyn som ligger til grunn for at miljøinteresser i området ikke blir skadelidende, samtidig som det må være klare fordeler ved at dispensasjon innvilges. De to vilkårene i pbl. § 19-2 er såkalt kumulative vilkår. Det vil si at begge må være oppfylt før kommunen kan vurdere om de skal gi dispensasjon. Omsøkte garasje vil ikke påvirke landbruksinteressene i området da den blir bygget inne på allerede eksisterende opparbeidet boligtomt og bruken av eiendommen blir som før. Miljøinteressene i området vil ikke bli skadelidende. Plan- og bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

#### **Naturmangfoldloven:**

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 er vurdert opp mot Artskart og Naturbase og det er ikke funnet forhold som er til hinder for tiltaket.

#### **Ansvarsrett:**

Brødrene Ellingsen AS søker om ansvarsrett som ansvarlig søker, prosjekterende av bygningstiltak fra 19.08.15 og utførende for tømmerarbeid fra 19.08.15. Brødrene Ellingsen AS har sentral godkjenning for omsøkte oppgaver.

Agder VVS AS søker om ansvarsrett for prosjekterende og utførende for sanitæranlegg. Agder VVS AS har sentral godkjenning for omsøkte oppgaver.

#### **Avfall:**

Avfall skal behandles i samsvar med forskrifter og avfallsplan. Ved brudd på forskrifter kan kommunen ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73.

**Byggesaksgebyr:**

I henhold til byggesaksregulativet vil faktura for dispensasjon på kr. 5310,- bli sendt tiltakshaver i eget brev.

**Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:**

I medhold av Plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon for oppføring av garasje på 113/128 Livollen fra Kommuneplanens arealdel fra formål i plan – Planid: 10372006011 i henhold til søknad datert 14.08.15.

I medhold av Plan- og bygningslovens § 20-3, jfr.§ 20-1 gis det tillatelse til oppføring av garasje på 113/128 Livollen i henhold til søknad datert 19.08.15.

I medhold av Plan- og bygningslovens § 22-3 gis det godkjenning av foretak og ansvarsrett i samsvar med søknad datert 19.08.15.

Søknadsppliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker, jfr. Pbl. § 21-10.

Denne tillatelsen, herunder de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen. Eventuelle endringer må omsøkes og godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Garasjen bygges på bebygd eiendom, og kan ifølge tillatelsen ikke brukes til beboelse/egen boenhet.

Garasjen skal bygges slik at snø fra tak ikke havner ned på veien. Taket skal ha snøfangere.

*Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

*Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.*

Med hilsen

Kari Modal Bruli  
OSK-konsulent

Kopi til:

Johnny Johnsen  
Forvaltningsutvalget  
Betty Gerd Knibestøl  
Marit Jerstad Solhaug  
Fylkesmannen i Vest-Agder

Livollen 24 4484 ØYESTRANDA

Postadresse:

Besøksadresse:

Telefon:

Telefaks:

Bank kto.:

Internett: [www.kvinesdal.kommune.no](http://www.kvinesdal.kommune.no)

E-post:

Org.nr.: 964 964 076



## Administrativt vedtak

Nr.: 688/15

Brødrene Ellingsen AS  
Svegskogen 13 A

4400 FLEKKEFJORD

Vår ref:	Ordningsverdi:	Saksbehandler:	Deres ref:	Dato:
20224/2015 - 2015/694	113/128	Kari Modal Bruli		10.12.2015

### Johnny Johnsen - Ferdigattest for bod/bobilgarasje på 113/128 Livollen

Viser til anmodning om ferdigattest for bod/bobilgarasje på 113/128 Livollen fra ansvarlig søker Brødrene Ellingsen AS i søknad datert 04.12.15.

#### Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 21-10 utstedes ferdigattest for bod/bobilgarasje på 113/128 Livollen.

Ferdigattesten gis etter anmodning fra Brødrene Ellingsen AS på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, jfr. byggesaksforskriften § 8-1.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt i gjennomføringsplan i henhold til byggetillatelsen.

Gjennomføringsplan fremlegges i tråd med tillatelsen med følgende firma:

- Brødrene Ellingsen AS
- Agder VVS AS
- Johnny Johnsen

Ferdigattesten gjelder for tiltaket bod/bobilgarasje på 113/128 Livollen, slik det er beskrevet i tillatelse gitt i adm.vedtak 492/15 datert 08.09.15

Vi forutsetter at ansvarlig søker formidler ferdigattesten til tiltakshaver og ansvarlige foretak.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på den tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Postadresse:  
Nesgata 11  
4480 Kvinesdal

Besøksadresse:  
Nesgata 11

Telefon: 38 35 77 00  
Telefaks: 38 35 77 01  
3000.28.66168  
Bank kto.:

Internett: [www.kvinesdal.kommune.no](http://www.kvinesdal.kommune.no)  
E-post: [post@kvinesdal.kommune.no](mailto:post@kvinesdal.kommune.no)  
Org.nr.: 964 964 076

*Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

*Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.*

Med hilsen

Kari Modal Bruli  
OSK-konsulent

Kopi til:  
Forvaltningsutvalget  
Marit Jerstad Solhaug

---

Postadresse:

Besøksadresse:

Telefon:

Telefaks:

Bank kto.:

Internett: [www.kvinesdal.kommune.no](http://www.kvinesdal.kommune.no)

E-post:

Org.nr.: 964 964 076



# Kvinesdal kommune

Servicekontoret

## BYGNINGSTEGNINGER GNR. 113 BNR. 127 - INFO

Det finnes ikke bygningstegninger på bolighuset i kommunens arkiv.

Kvinesdal, 19.03.2026

Karin S. Eftestøl  
Servicekonsulent

---

Postadresse:  
Nesgata 11  
4480 Kvinesdal

Besøksadresse:  
Nesgata 11

Telefon: 38 35 77 00  
Telefaks: 38 35 77 01  
Bank kto.: 3080.07.05858

Internett: [www.kvinesdal.kommune.no](http://www.kvinesdal.kommune.no)  
E-post: [post@kvinesdal.kommune.no](mailto:post@kvinesdal.kommune.no)  
Org.nr.: 964 964 076



## Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 19.03.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Restanser og legalpant

Kilde: Kvinesdal kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunnr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 113 **Bruksnr.:** 127

**Adresse:** Livollen 24, 4484 ØYESTRANDA

**Referanse:** 1408260045

#### Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

#### Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

#### Kommentar

Svaret gjelder kun det Kvinesdal kommune fakturerer. Kontakt IRS Miljø IKS på [post@erikstemmen.no](mailto:post@erikstemmen.no) for eventuelle utestående fordringer vedrørende renovasjonsavgift.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



## Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 19.03.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kvinesdal kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 113 **Bruksnr.:** 127

**Adresse:** Livollen 24, 4484 ØYESTRANDA

**Referanse:** 1408260045

<b>Vann</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
<b>Avløp</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
<b>Vei</b>	Adkomst til eiendommen er ukjent.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



## Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 26.03.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Kvinesdal kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 113 **Bruksnr.:** 128

**Adresse:** Eiendommen har ikke registrert adresse

**Referanse:** 1408260045

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.

#### Vedlegg

1 vedlegg

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kvinesdal kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 113 **Bruksnr.:** 127**Adresse:** Livollen 24, 4484 ØYESTRANDA**Referanse:** 1408260045

Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Nei

Kommunedelplan vedtatt	
Dato	Kommunedelplan for Øye 2019 - 2031
Planen vedlagt	Nei
	LNF-områder hvor landbruk er dominerende

Vedlegg
3 vedlegg

Kommentar
Eiendommen ligger i område med hensynsone H320 - Faresone - Flom

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



## Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 19.03.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Kvinesdal kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 113 **Bruksnr.:** 127

**Adresse:** Livollen 24, 4484 ØYESTRANDA

**Referanse:** 1408260045

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### Kommentar

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomspørsmål.



## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Kvinesdal kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 113 **Bruksnr.:** 127

**Adresse:** Livollen 24, 4484 ØYESTRANDA

**Referanse:** 1408260045

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 35,15 inkl.mva	kr 2725,- inkl. mva
Avløp	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 49,62 inkl.mva	kr 3008,- inkl.mva
Renovasjon	Ekstern leverandør	Kontakt IRS Miljø IKS - tlf. 38 32 60 80
Branntilsyn, feiling	Ekstern leverandør	Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10 - (Årlig avgift kr 464,- blir fakturert av Kvinesdal kommune årlig)

### Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	31.12.2025	3334

### Kommentar

Forskudd på 177 m3. Kommunen foretar IKKE avregning av kommunale avgifter ved salg av eiendom. Fordeling avtales mellom selger og kjøper.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1037 - KVINESDAL  
Gårdsnummer: 113  
Bruksnummer: 127

Utskriftsdato/klokkeslett: 28.10.2019 kl. 15:44  
Produsert av: Jens Helge Træland - 1037  
Attestert av: Kvinesdal kommune

---

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: SOLFRYD  
Etableringsdato: 23.02.1949  
Skyld: 0,02  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal (m2)	Kommentar
Beregna areal for 113 / 127	903	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		050572	JOHNSEN JOHNNY		LIVOLLEN 24 4484 ØYESTRANDA	1 / 1

## Forretninger

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Oppmålingsforretning			08.10.2019	12.10.2019		1037trj
Feilretting	Feilføring		16.03.2012	16.03.2012		1037trj
Jordskifte			14.03.2012	17.09.2013		1037trj
Skylddeling			23.02.1949			

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1037 - 113/79	0
Mottaker	1037 - 113/127	0

## Adresser

Adresstype	Adressenavn Adresstilleggsnavn	Adressekode	Adressenr	Kretser
Vegadresse	Livollen	1057	24	Grunnkrets: 0103 ØYE YTRE Valgkrets: 2 ØYE Kirkesogn: 05030501 Kvinesdal Postnr.område: 4484 ØYESTRANDA Tettsted:

## Bygning og bygningssending

<b>Bygningsnr:</b> 17 713 108	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer:</u>
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse: 04.08.1994
Bygningssendingkode:	BRA annet:	46	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 05.08.1994
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruksareal totalt:	46	Avløp:		Tatt i bruk: 01.11.1994
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0			Ferdigattest:
Energikilder: Elektrisitet	Oppvarming:	Elektrisk			

### Etasje

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H01	0	0.0	46.0	46.0

### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	113/127

### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		JOHNSEN JOHNNY		

**Bygningsnr:** 169 662 681

**Løpenr:**

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Enebolig

Næringsgruppe:

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1

Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1

BRA annet: 0 Vannforsyning:

Bruksareal totalt: 0 Avløp:

Alternativt areal: 0 Har heis: Nei

Alternativt areal 2: 0

Oppvarming:

Datoer: \_\_\_\_\_

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midl. brukstillatelse:

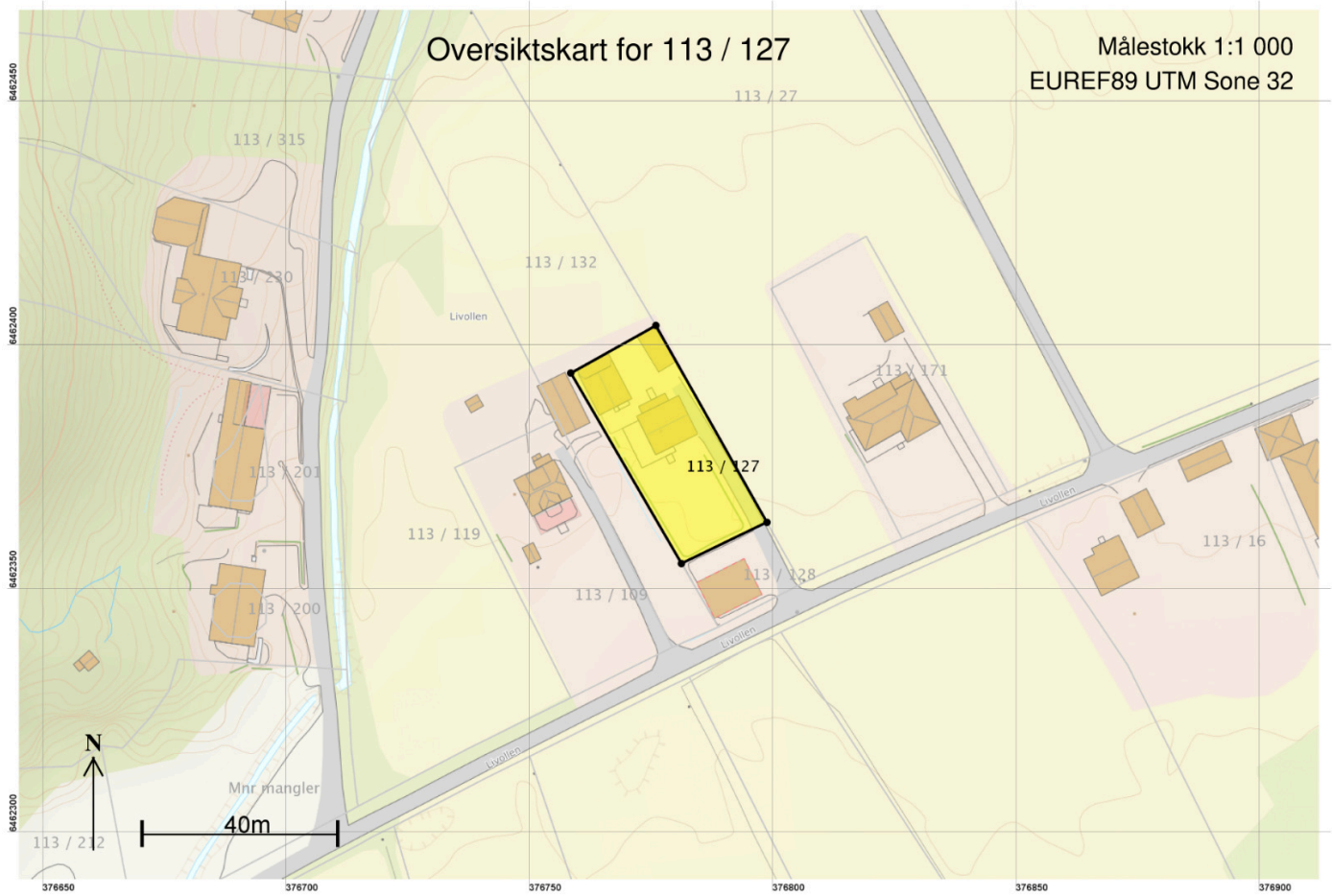
Ferdigattest:

#### Etasje

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H01	1	0.0	0.0	0.0

#### Bruksenheter

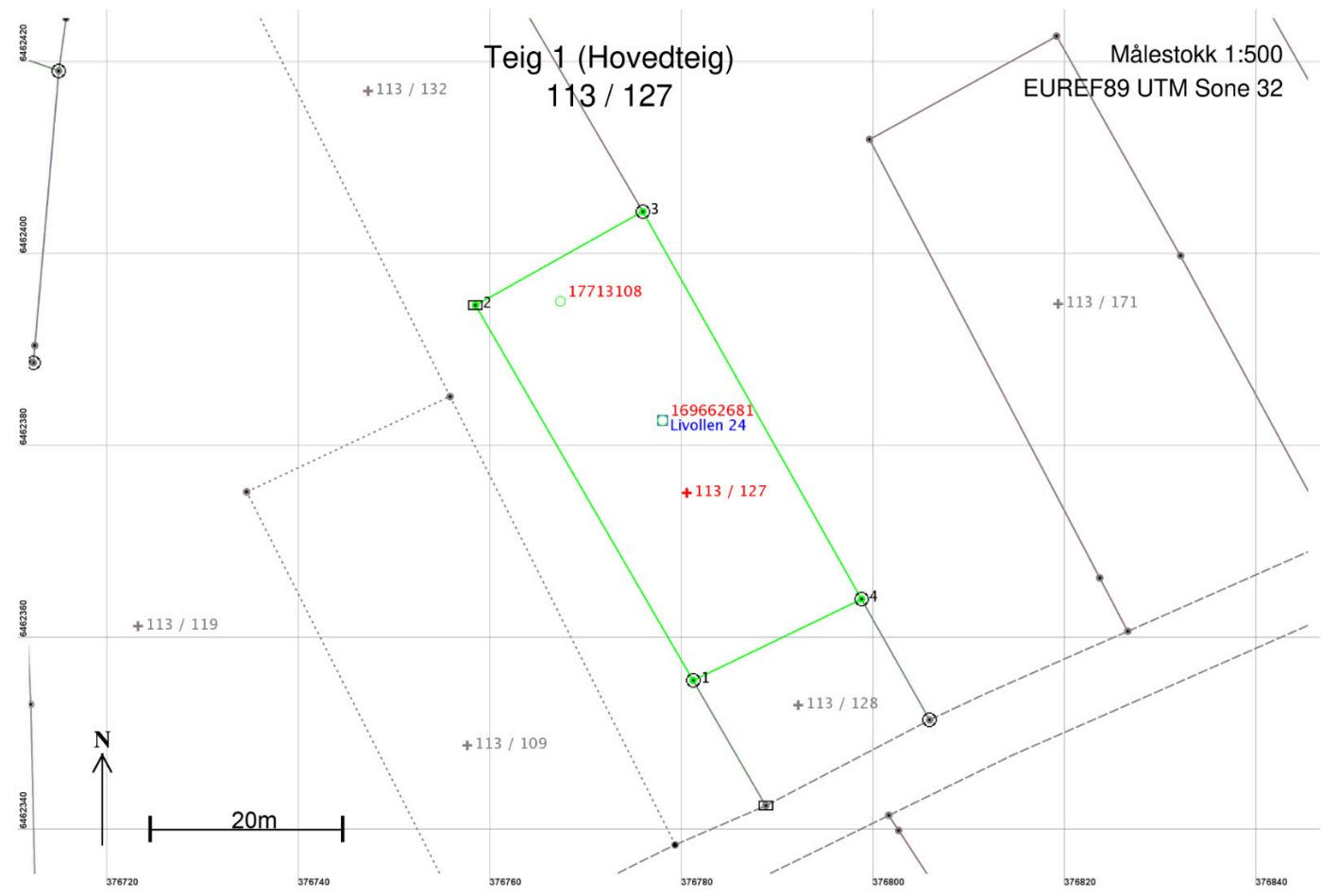
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1057 Livollen 24	H0101	Bolig	0	0		0	0	113/127



28.10.2019 15.44

Matrikelbrev for 1037 - 113 / 127

Side 5 av 7



## Areal og koordinater

Areal: 903

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6462375

Øst: 376781

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6462355,93	376781,17	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			45,19	Ikke hjelpelinje			
2	6462395,00	376758,46	Ikke spesifisert	Stein med kors og vitner	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			20,01	Ikke hjelpelinje			
3	6462404,75	376775,93	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			46,36	Ikke hjelpelinje			
4	6462364,39	376798,74	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			19,50	Ikke hjelpelinje			

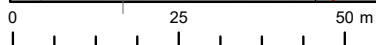
Kommune: 4227 Kvinesdal  
 Eiendom: 4227/113/127/0/0

## Eiendomsgrenser

- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm                | <span style="color: red;">- - -</span> Omtvistet grense    |
| <span style="color: green;">- - -</span> Middels nøyaktig 12-31 cm          | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant           |
| <span style="color: purple;">- - -</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm         | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant            |
| <span style="color: orange;">- - -</span> Lite nøyaktig 101-600 cm          | <span style="color: grey;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">- - -</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm        | <span style="color: grey;">- - -</span> Teigdelinje        |
| <span style="color: green;">- - -</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: grey;">- - -</span> Punktfeste         |



Målestokk 1:1000  
 Dato: 17.3.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

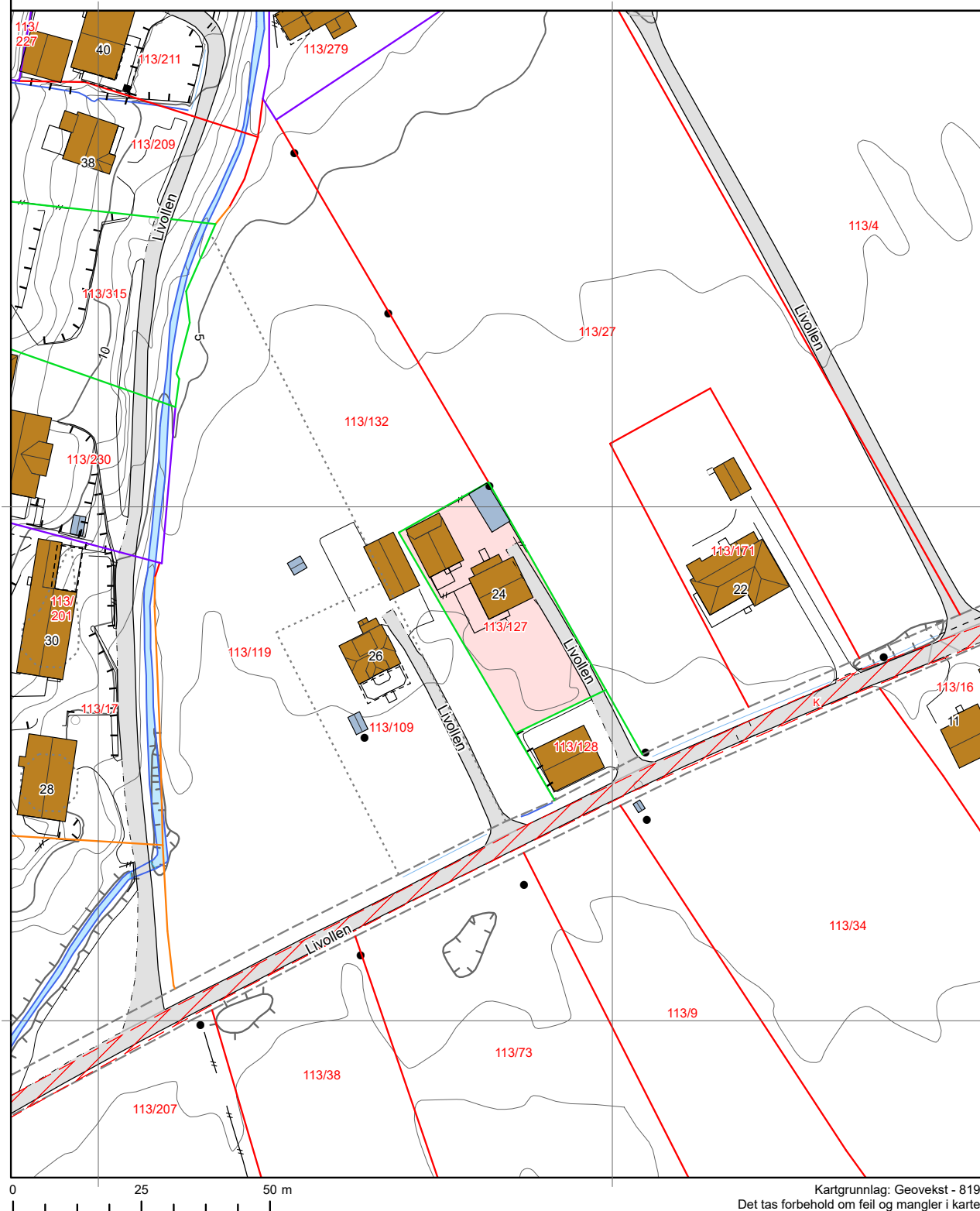
Kommune: 4227 Kvinesdal  
Eiendom: 4227/113/127/0/0

## Eiendomsgrenser

- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm            | <span style="color: red;">- - -</span> Omtvistet grense    |
| <span style="color: green;">—</span> Middels nøyaktig 12-31 cm          | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant           |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm         | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant            |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig 101-600 cm          | <span style="color: grey;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm        | <span style="color: grey;">- - -</span> Teigdelinje        |
| <span style="color: green;">—</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: grey;">- - -</span> Punktfeste         |














Målestokk 1:1000  
Dato: 17.3.2026









0 25 50 m







Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring









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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

# Nabolagsprofil

Livollen 24

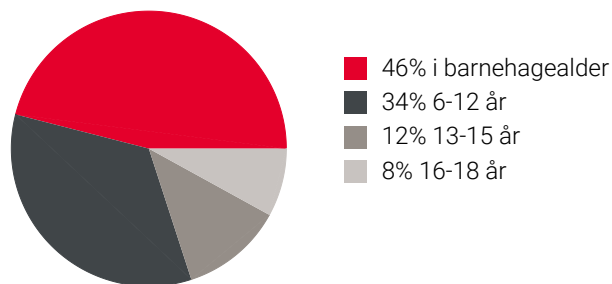
## Offentlig transport

🚏 Øye Linje 250, 251, 884	6 min 🚶 0.6 km
🚉 Storekvina stasjon Linje F5	16 min 🚶 14 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 35 min 🚶

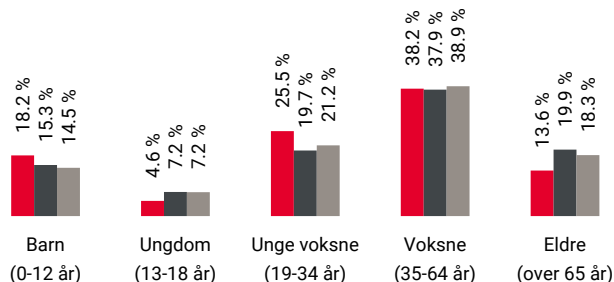
## Skoler

Liknes skole (1-7 kl.) 278 elever, 16 klasser	7 min 🚶 5.4 km
Feda skole (1-7 kl.) 63 elever, 4 klasser	8 min 🚶 7.9 km
Kvinesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 232 elever, 14 klasser	6 min 🚶 5.2 km
Kvinesdal videregående skole 180 elever, 11 klasser	7 min 🚶 5.5 km
Flekkefjord videregående skole 550 elever	18 min 🚶 19 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunkrets: Øye Ytre	221	123
🟤 Kommune: Kvinesdal	5 883	3 150
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

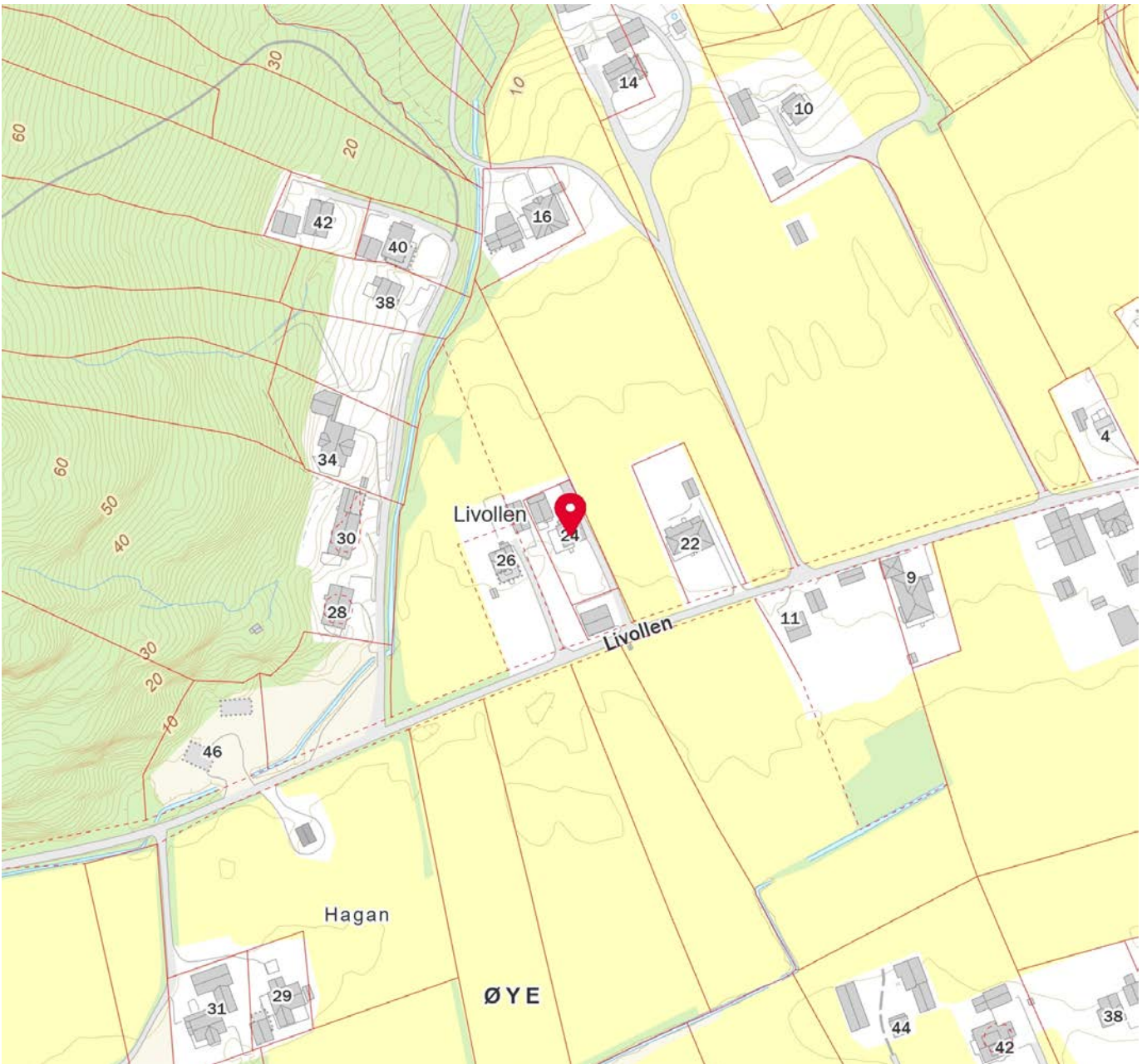
Knerten barnehage Kvinesdal (1-5 år) 34 barn	7 min 🚶 5.4 km
Sentrum barnehage (1-5 år) 46 barn	7 min 🚶 5.4 km
Feda barnehage (1-5 år) 39 barn	9 min 🚶 7.4 km

## Dagligvare

Nico Mat	7 min 🚶
Coop Extra Kvinesdal PostNord	8 min 🚶 5.8 km

## Sport

⚽ Øye Ballspill	17 min 🚶 1.6 km
⚽ Kvinesdal stadion Ballspill, fotball, friidrett	6 min 🚶 4.7 km
🏊 Instinct Kvinesdal	9 min 🚶
🏊 Trimeriet Flekkefjord	20 min 🚶







## 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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. 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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. 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 nettkrenkelser
- 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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 brukt bolig. 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](http://www.fremtind.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.

# Kjøpe bolig?

## Snakk med våre kunderådgivere i Kvinesdal om *boliglån*



**Hans Inge Eriksen**  
Tlf. 908 53 406



**Ann-Britt Treland**  
Tlf. 995 35 835



**Sander Risnes**  
Tlf. 960 93 678

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  
Hjemsted  
Nesgata 7A  
4480 Kvinesdal

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

For eiendommen:

Adresse: Livollen 24  
4484 ØYESTRANDAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Bjørn SkjævelandTelefon: 957 97 331  
E-post: bjorn.skjaveland@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