

**aktiv.**



Teistedal 102, 4480 KVINESDAL

**Teistedal! Spennende småbruk på 533 dekar, strandlinje til Fedafjorden. Ingen boplikt. Gode jaktmuligheter. Flott skog!**



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 1 850 000,-  
**Omkostn.:** Kr 53 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 903 640,-  
**Selger:** Karin Arnhild Jerdal

**Salgsobjekt:** Landbruk  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1800 /1920  
**BRA-i/BRA Total** 98/227 kvm  
**Tomtstr.:** 533161 kvm  
**Soverom:** 2/4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 36, bnr. 3  
**Oppdragsnr.:** 1408260041

# Spennende småbruk på 533 dekar. Ingen boplikt. Gode jaktmuligheter. Flott skog!

Dette er en sjelden mulighet for deg som ønsker et landlig og usjeneret fristed med nærhet til sjøen. Eiendommen ligger fritt på et høydedrag med flott utsikt og gode solforhold, omgitt av variert og kupert terreng med gode turmuligheter.

Boligen har lav standard uten vann, avløp og strøm, og må totalrenoveres både utvendig og innvendig. Inneholder entré, to stuer hvorav én med vedovn, enkelt kjøkken med spiskammers, loftstue og to soverom.

Eiendommen er på 533,1 daa med ca. 6,1 daa fulldyrka jord, 3,7 daa beite og hele 365,6 daa produktiv skog. Eiendommen har strandlinje langs Fedafjorden med adkomst via vei og trapper. Ca. 13 km til Liknes og 10 km til Feda. Eiendom med stort potensial.

Det er konsesjon men ikke boplikt eller odel.  
Godt jaktterreng og mye fin skog!  
Velkommen!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Båthuset medfølger ikke .....	45
Tilstandsrapport .....	52
Egenerklæring .....	72
Planlagt tunell under eiendommen .....	85
Ett av de vernede områdene. Tidligere sommerfjøs! .....	86
Nabolagsprofil .....	91
Budskjema .....	100

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 98 kvm

BRA - e: 129 kvm

BRA totalt: 227 kvm

TBA: 5 kvm

### **Annet**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 kvm Arbeidsrom

BRA-e: 102 kvm Lagerrom

### **Fritidsbolig/bolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 kvm Stue, gang, kjøkken, stue 2, bod, bod 2

2. etasje

BRA-i: 41 kvm Gang, loftstue, soverom, soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 kvm

### **Bod**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 kvm Utedo

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

533161 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Rundt bygningsmassen er det hovedsakelig grøntareal. Adkomst til boligen er på en eldre kjerrevei. Eiendommen har strandlinje langs Fedafjorden, og det er en ferdselsvei samt trapper som går ned til Teistedalsstranda. Terrenget her er svært bratt.

Teistedalsstranda ligger like ved brokaret til broa (E-39) som går over Fedafjorden.

I følge selger så er det mye gammel og uberørt skog som hører til.

Eiendommen består av 2 store teiger og inneholder: Fulldyrka jord: 6,1 daa.

Innmarksbeite: 3,7 daa. Produktiv skog: 365,6 daa. Annet markslag: 155,8 daa.

Bebyggd/ vann: 2,1 daa.

Det er fin vei frem til utmarken i Espedalen. Denne veien er bygget av Oddvar Teistedal.

Denne eiendommen har rett til å bruke denne veien. Det gir god tilgjengelighet til mye av eiendommen.

Det er fin traktorvei/firehjuling vei ned til Fedabrua fra Teistedal. Grunnen til denne veien ble anlagt er når de skulle bygge Fedabrua så trengte de anleggsvei.

Resten er bratt steintrapp/sti ned til området langs sjøen. Det står en sjøbu som tilhører naboen. Denne eiendommen har tidligere hatt sjøbu som har rast sammen.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger landlig og usjenert på Teistedal helt innerst i enden. Her er det virkelig stille og fint.

Boligen ligger på fritt på et høyledrag med utsikt og gode solforhold. Dette er en liten heiegård med nærhet til sjøen. Terrenget rundt er variert og kupert med flotte turmuligheter og utsiktspunkter.

Til Liknes sentrum er det ca. 13 km samt Feda er det ca. 10 km. Det er kort avstand til Oppoftekrysset som er et knutepunkt i Lister-regionen. Herfra kommer man lett til Lyngdal, Flekkefjord, Farsund og Lista.

### **Adkomst**

Fra Oppoftekrysset(E-39):

Kjør retning Kvinesdal på Åsevegen for deretter å ta ta første til venstre. Ta inn her og følg Rørviksveien til du får Skilt til Teistedal. Ta til høyre inn her og kjør til du ankommer bebyggelse. Det er en kjerrevei med lav standard som fører frem til boligen.

Se etter skilting fra Aktiv Eiendomsmedling ved fellesvisning.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

BARNEHAGER:

Feda barnehage: 9.7 km

Knerten barnehage: 13.1 km

Sentrum barnehage: 13.4 km

#### SKOLER:

Feda skole: 9.8 km

Liknes skole: 13.1 km

Kvinesdal ungdomsskole: 12.5 km

Kvinesdal videregående skole: 13.5 km

#### **Offentlig kommunikasjon**

TOG:

Storekvina stasjon

#### **Bygningssakkyndig**

Karl Henry Englund

#### **Type rapport**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

ANNET

Redskapsbod i enkel utførelse og i dårlig tilstand

-Bygget har store skader og lekkasje i tak og vegger

-Vindu og dør i dårlig tilstand med store skader og knekte glass

Redskapsboden er i meget dårlig stand og må betraktes som falleferdig.

ANNET

Løe i dårlig tilstand med deler av tak og vegger som har rast sammen

-Stokke bygd reisverk med deler av vegger med stående kledning

-Tak med takåser tekket med takstein

Løa har store skader og må anses som falleferdig

#### FRITIDSBOLIG/ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket betongtakstein med undertak av takbord.

Taket ble kun inspisert fra bakkenivå.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av zink, pipe i teglstein med bunnbeslag mot tak.

Det mangler takrenner på deler av taket.

Veggkonstruksjon: Yttervegg av tømmer konstruksjon med utvendig stående kledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjon med takåser med undertak av takbord. Kaldt loft.

Vinduer: Malte vinduer med 2 lags glass, enkelte vinduer med enkelt glass.  
Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det registrert store avvik og skader.

Dører: Malte hovedytterdører med glass.  
Malt tett ytterdør til kjøkken og kjellerrom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Støpt terrasse med støpt tett rekkverk.

Innvendig:  
Etasjeskille/gulv mot grunn: Tre bjelkelag mellom etasjene som underlag for gulv.

Pipe og ildsted: Tegsteinspipe men ovn i stue, kjøkken og loftstue.

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.

Fuktsikring 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 alderssviktelser.

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

Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.

Grunnmur og fundamenter: Murt natursteins mur fra byggeår som er puset på yttersiden.

Forstøtningsmurer: Eldre forstøtningsmurer av naturstein.

Terrengforhold: Terrenget forhold rundt boligen er skrått med naturtomt

Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- / snøskred.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ikke innlagt vann eller avløp.

BOD

Utedo i enkel utførelse og dårlig stand

Total renovering må beregnes

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak:

Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag:

Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. - Takrenner og nedløpsrør har oppnådd høy alder, og fremstår med aldringstegn/værslitasje. Selv om rennene fremstår som hele på befaringstidspunkte kan ikke utelukkes at svekkelser har oppstått, og behov for utskiftninger vil melde seg.

Årsak til registrert avvik er i hovedsak grunnet rennenes alder.

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

-Drenering av takvann gjennom nedløp langs grunnmur.

Nedløpsrør slipper takvannet til grunnen ved grunnmuren. Dette vil påføre grunnmuren stor fukt belastning i disse områder og kan bidra til fuktinntrengning gjennom muren til kjelleren

-Det mangler takrenner på deler av taket, dette vil kunne påføre veggen store fukt belastninger og skader kan oppstå.

Konsekvens/tiltak:

Stigetrinn for feier må monteres. Avvik i beslagløsninger må utbedres. - Jevnlig ettersyn og takrenner samt renhold rengjøring vurderes som nødvendig. Dette vil bidra til at rene brukstid kan forlenges.

-Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.

-Takrenner bør monteres på de områder som mangler det.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

-Terrassen har slitasje og sprekker i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

Lokalt tiltak bør gjøres.

Utvendige trapper:

Betongtrapp har mindre sprekker/skader.

Konsekvens/tiltak:

Lokalt tiltak bør gjøres.

Innvendige overflater:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak:

Oppgraderinger/fornyning av overflater må beregnes.

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. -De forskjellige rom har diverse høyde forskjell og ujevnheter.

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 er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Utformingen av trappen i boligen samsvarer ikke nødvendigvis med dagens standard og krav til intern trapp i boligen. Trappen fremstår med normal bruksslitasje etter bruk og alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak:

Trappen må påregnes skiftes ut.

Innvendige dører:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må påregnes. Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

1 Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1 Etasje - Kjøkken - Avtrekk:

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak:

Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innklimaet.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekkdannelser. -Grunnmuren har en del sprekkdannelser og setningsskader og tiltak må beregnes.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må utføres. -Det må beregnes at utbedring må gjøres.

Forstøtningsmurer:

Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak:

Lokalt tiltak bør gjøres.

Terrengforhold:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å etablere fall bort fra grunnmuren alle steder rundt huset. Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m ut i fra grunnmurer for å redusere fuktpåkjønning på grunnmuren.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Veggkonstruksjon:

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Vinduer:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Vinduene har råteskader. Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har store vedlikeholdsbehov. Det er registrert skader på vannbrett og råteskader på vinduer, årsaken vurderes å være fukt/mangelfull vedlikehold.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det må beregnes

en del vedlikehold på eldre vinduer med utskiftninger på grunn av råteskader og slitasje og elde.

#### Utvendige dører:

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Hovedytterdør henger i karm og har noe vær-, bruks- og alder slitasje. Kjellerdør med råte skader og stor slitasje.

#### Konsekvens/tiltak:

Døren(e) står foran utskiftning. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Hovedsakelig utvendig bod/kjellerdør, oppsyn ellers med vedlikehold og mulig utskifting.

#### Pipe og ildsted:

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

#### Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted. Større avstand til brennbart materiale må lages.

#### Krypkjeller:

Det er i krypkjeller konstatert omfattende fukt-/råteskader.

#### Konsekvens/tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

#### Fuktsikring og drenering:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.

#### Konsekvens/tiltak:

Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt. På bakgrunn av synlige fuktutslag i kjelleren må det redreneres rundt grunnmuren. Dette inkluderer også at utvendig side av grunnmuren fuktsikres.

#### Helse, miljø og sikkerhet:

Eldre bolig med avvik/mangler i henhold til dagens krav.

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra

dagens krav.

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

- 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.

-Rekkverk av tre fra terrasse/balkong fra loft etg har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.

For å gjøre rekkverk mer sikker mot fall/fallskader, bør rekkverket forhøyes.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Innhent nytt røykvarslerutstyr.

-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.

-For at rekkverkene skal ha god sikring mot fall, anbefales det at det gjøres høyere og i tråd med dagens krav til rekkverkshøyde på 1 m. Det er imidlertid ikke noe krav om slik forhøyning, da rekkverket ble opprinnelig oppført før nåværende krav ble gjort gjeldende. Konsekvens av lavt rekkverk på balkonger er at dette gir økt risiko for fall og fallskade.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2008.

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?

Ja

Beskrivelse: En takstein har falt og måtte legges på plass av min sønn. Det ble litt fukt i svala utforbi kjøkkenet.

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

Ja

Firmanavn: Faglært

Beskrivelse: Det er lagt nytt tak på den nye kvisten av min mann som har jobbet som snekker.

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

Ja

Beskrivelse: Vindu på loftstua er ikke ok. 1 vindu i stua er noe rillete.

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

Ja

Beskrivelse: Det har vært litt mugg i gangen i en takbjelke etter at en pøs med vann sprakk i frost på vinteren.

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

Ja

Beskrivelse: Det er morr i fra gammelt og i dag.

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

Ja

Beskrivelse: Det er en bekk med en vannkulp som ved tørke kan gi lite vann. Normalt er der nok vann.

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

Ja

Beskrivelse: I tilfelle havvind i Nordsjøen kan det bli aktuelt med høyspent-linje på utmarka.

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

Ja

Beskrivelse: Det er bygget på ei loftstue av Ole Jerdal (min mann)

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Det er utedo og ei vedbu samt ei løe.

38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Det er blitt hull i taket på vedbua samt et vindu som må fikses. Løa er gåen.

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

Ja

Beskrivelse: De to naboene har rett til sjøveien og Oddvar Teistedal har rett til å sette opp ei sjøbu.

Kommentar fra selger: Brynjar Bratsberg eier sjøbua som står i Teistedalsstranda. Det er trapper ned til Teistedalsstranda.

All tekst her er overført fra håndskrevet skrift. Det tas forbehold om skrivefeil.

## **Innhold**

Velkommen til Teistedal!

Dette er en sjelden mulighet for deg som drømmer om et landlig fristed med stor eiendom, vakker natur og nærhet til sjøen. Eiendommen ligger usjenert og fritt til på et høydedrag, med flott utsikt og gode solforhold. Her får du følelsen av ro og avskjerming omgitt av variert og kupert terreng med rike turmuligheter og spennende utsiktspunkter.

Boligen har gjennomgående lav standard og er uten innlagt vann, avløp og strøm. Det må påregnes fullstendig renovering, både utvendig og innvendig, noe som gir en unik mulighet til å skape ditt eget hjem eller fritidssted. Det er kort vei til nærmeste strømstøpe i forhold til å legge inn strøm.

Første etasje består av en romslig entré/gang med trapp til loftet. Videre finner du to store stuer, hvorav den ene har vedovn. Kjøkkenet er enkelt utformet og har tilhørende spiskammers og bislag.

Loftet inneholder en loftsgang, samt en røff loftstue med vedovn og flott utsikt – denne delen er et påbygg. I tillegg er det to soverom av god størrelse, begge med praktiske kott.

Eiendommen er en heiegård på 533,1 daa. Den består av to store teiger og inkluderer ca. 6,1 daa fulldyrka jord, 3,7 daa innmarksbeite, hele 365,6 daa produktiv skog, samt 155,8 daa annet markslag. I tillegg kommer 2,1 daa bebygd areal/vann. Ifølge selger er det store mengder gammel og lite berørt skog på eiendommen.

Rundt bygningsmassen er det hovedsakelig grøntarealer. Eiendommen har strandlinje langs Fedafjorden, og via vei og trapper er det adkomst ned til Teistedalsstranda. Terrenget ned mot sjøen er bratt langs hele strandlinjen. Det er ca. 400 meter strandlinje mot Fedafjorden. Det står igjen enkle steinmurer til båthus i Teistedalstranda.

Til Liknes sentrum er det ca. 13 km, og til Feda ca. 10 km. Eiendommen har også kort avstand til Oppoftekrysset, et viktig knutepunkt i Lister-regionen, som gir enkel tilgang til Lyngdal, Flekkefjord, Farsund og Lista.

Det er fin skogsvei til deler av eiendommen. Denne veien er sammen med nabo Oddvar Teistedal.

Det foreligger planer om ny E-39 trase. Slik traseen ser ut så kommer det tunell under deler av denne eiendommen. Se kart i salgsoppgaven. Det står murer igjen etter en sommerflor i utmarken.

Det er kommunal vei helt frem til eiendommen.

Boligen ble flyttet fra ett klyngetun på ca. 1800 tallet. Resten av boligen ble bygget på ca. 1920.

Dette er en eiendom med stort potensial for den rette kjøper om du ønsker å drive med småbruk eller å etablere et unikt fristed. Stille flott plass med mange muligheter! Velkommen.

**Standard**

Boligen har lav standard uten vann/ avløp og strøm. Her trengs det fullstendig renovering både utvendig og innvendig.

Inneholder:

Første etasje:

Entre/ gang:

Romslig inngangsparti med trapp til loft.

Stue 1:

Stor stue

Stue 2:

Stor stue med vedovn.

Kjøkken:

Enkelt kjøkken med spiskammers og bislag.

Loft:

Loftsgang.

Loftstue:

Røff loftstue med utsikt og vedovn. Denne del er et påbygg.

Soverom 1:

Soverommet har god størrelse med kott.

Soverom 2:

Soverommet har god størrelse med kott.

**Innbo og løsøre**

Selger tar ut det de ønsker. Resten som blir stående medfølger i salget.

**Hvitevarer**

Det er ikke hvitevarer i eiendommen.

**TV/Internett/Bredbånd**

Ikke fiber.

**Parkering**

Det er mulighet for parkering på egen eiendom. Det er enkel kjørevei omtrent helt frem til boligen.

**Solforhold**

Boligen har gode solforhold.

## Diverse

Det ligger en sjøbu i Teistedalsstranda men tilhører ikke denne eiendommen. Det står igjen steinmurer til ett båthus som tilhører denne eiendommen.

Dersom det blir havvindmøller i Nordsjøen, kan det bli aktuelt med høyspentlinje i utmarka, i følge selger. Det er Glitre nett som evt. står for dette. Det foreligger ikke detaljer for dette enda.

To naboer har rett til sjøveien og en nabo har rett til å sette opp ei sjøbu.

Denne eiendommen har tidligere hatt båtstø, men denne er nå ramlet ned. Ny eier av eiendommen må søke om gjenoppbygging hvis en ønsker å prøve å få denne bygget opp igjen.

En liten del innerst i eiendommen kan bli berørt av ny E-39 trase, men dagens planer så går det i tunell under eiendommen lengst i teigen mot nord. Se kart i salgsoppgaven. Nye veier kan vurdere å anlegge anleggsvei gjennom Espedalen i forhold til ny E-39 trase. Dette vil gi skogen veldig fin tilgjengelighet.

Traktorveien som er bygget av Oddvar Teistedal over denne eiendommen brukes i fellesskap. Denne veien gir mye mer tilgang til Espedalen som har flott skog.

Det er vernet To tufter, geil og omringende steingjerde rundt en liten myr. Dette er sommerflor stykket. Det er også en fornminne x3: Potetkjeller. Ser ut som en gravhaug, 8 m i diameter og 2 m høy.

Det er jakt på eiendommen. Det er rådyrjakt på egen eiendom samt hare og fugl. Det er elg og hjortejakt på felles jakt i jaktlaget.

Alt av innbo og løsøre som står igjen på eiendommen til overtakelsen medfølger i salget.

Boligen blir ikke vasket ut til overtakelsen.

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

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

# Energi

## Oppvarming

Vedovn

### 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 1 850 000

### Omkostninger kjøper

1 850 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

46 250 (Dokumentavgift)

6 000 (Konsesjonsgebyr)

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))

---

53 640 (Omkostninger totalt)

70 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

73 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

1 903 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 920 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 923 340 (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**

Renovasjon: Ekstern leverandør Kontakt IRS Miljø IKS - tlf. 38 32 60 80

Brantilsyn, feiing: Ekstern leverandør Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10

Slamtømming: Ekstern leverandør Kontakt IRS Miljø IKS - post@erikstemmen.no

### **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 36, bruksnummer 3 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:

4227/36/3:

03.12.1839 - Dokumentnr: 900012 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.1946 - Dokumentnr: 33 - Utskifting

16.05.1970 - Dokumentnr: 883 - Skjønn

Elektriske kraftlinjer

Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1970 - Dokumentnr: 1442 - Rettsbok

Elektriske kraftlinjer

Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1975 - Dokumentnr: 726 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Norges Fyrvesen

Bestemmelser om fyrlampehus, fyrmast, vedlikehold og adkomst m.v.

Dokumentnr: 901799 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

01.01.2020 - Dokumentnr: 1738531 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1037 Gnr:36 Bnr:3

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

### **Vei, vann og avløp**

Det er privatvei frem til boligen. Veien trenger oppgradering for lettere fremkommelighet.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann/ avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et LNFR område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt. Hovedteigen er i kommuneplanens arealdel avsatt til spredt fritidsbebyggelse, men en mindre del mot fjorden er LNFRområde. Teigen under broa er LNFR- område og har faresone H310 - Ras og skredfare.

### **Adgang til utleie**

Ingen utleiedel.

### **Verneklasse/SEFRAK**

Uthuset som har rast sammen er merket i SEFRAK- registeret med rød trekant. Rød trekant betyr at det er et meldepliktig Sefrak-bygg (bygget før 1850)

Det er registrert flere forminner på eiendommen:

Like ved innkjørselen til eiendommen er det et uavklart fornminne: Potetkjeller. Ser ut som en gravhaug, 8 m i diameter og 2 m høy.

Langs sjøveien er det et uavklart fornminne: Tuft, hesteskoformet. 5 x 4,5 m (innvendig 2 x 1,5 m). Sauekve?

Det er vernet To tufter, geil og omringende steingjerde rundt en liten myr. Dette er sommerflor stykket.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Boplikt**

Det er ikke bo plikt på eiendommen, men det er driveplikt på eiendommen i forhold til skogen og dyrket mark. .

### **Konsesjon**

Kommunen krever konsesjonssøknad på eiendommen, men vil ikke kreve boplikt på eiendommen. Kommunen vil heller ikke vurdere prisen på eiendommen.

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## 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.

### **Betalingsbetingelser**

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **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 dekningsalg 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. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 4,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke øvrige vederlag og utlegg.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Bjørn Skjæveland  
Partner / Eiendomsmegler MNEF  
bjorn.skjaveland@aktiv.no  
Tlf: 957 97 331

### **Ansvarlig megler bistås av**

Leiv Strand Hompland  
Backoffice / Eiendomsmegler  
leiv.hompland@aktiv.no  
Tlf: 917 11 377

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

21.04.2026

















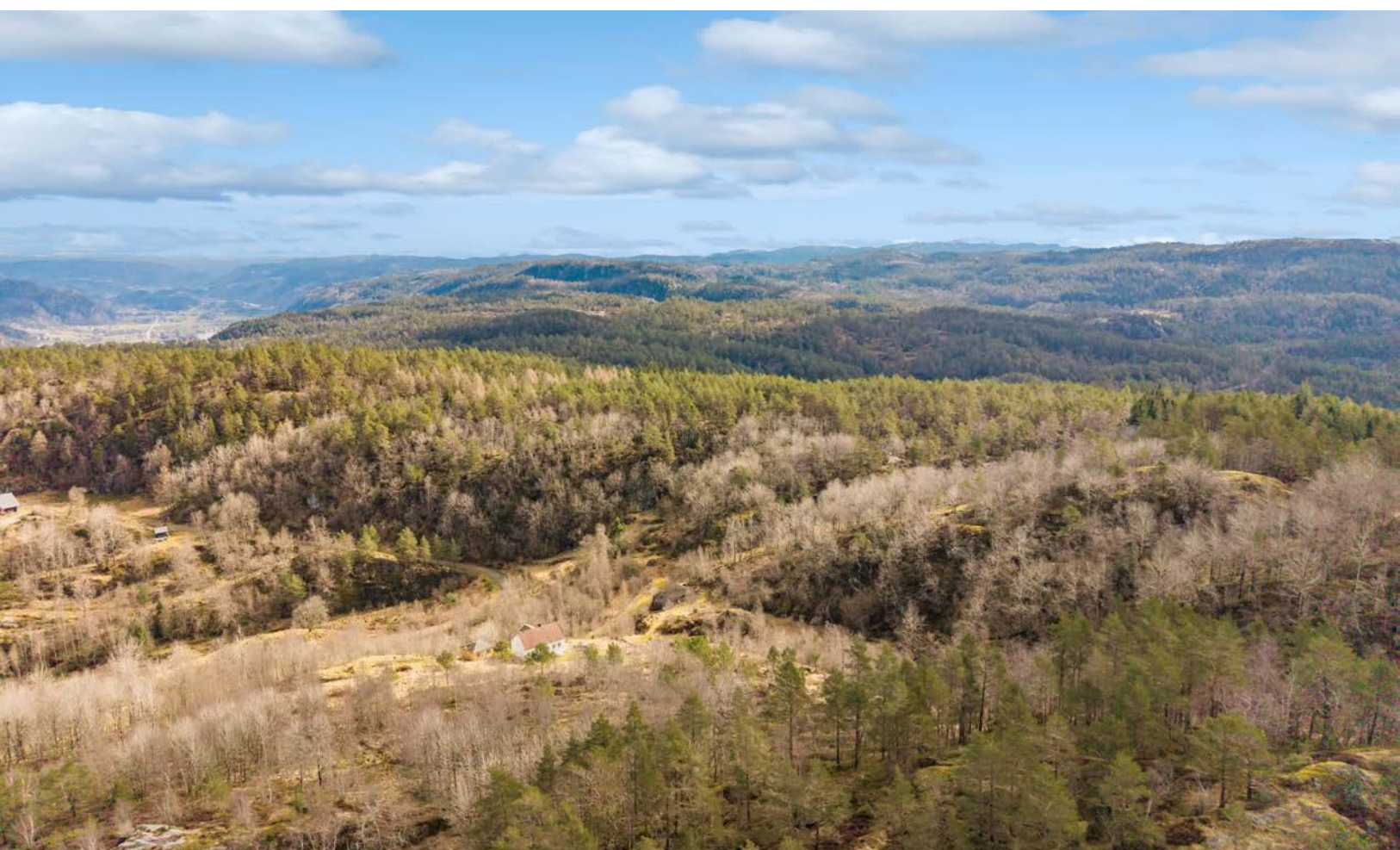




























Ikke Måltar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

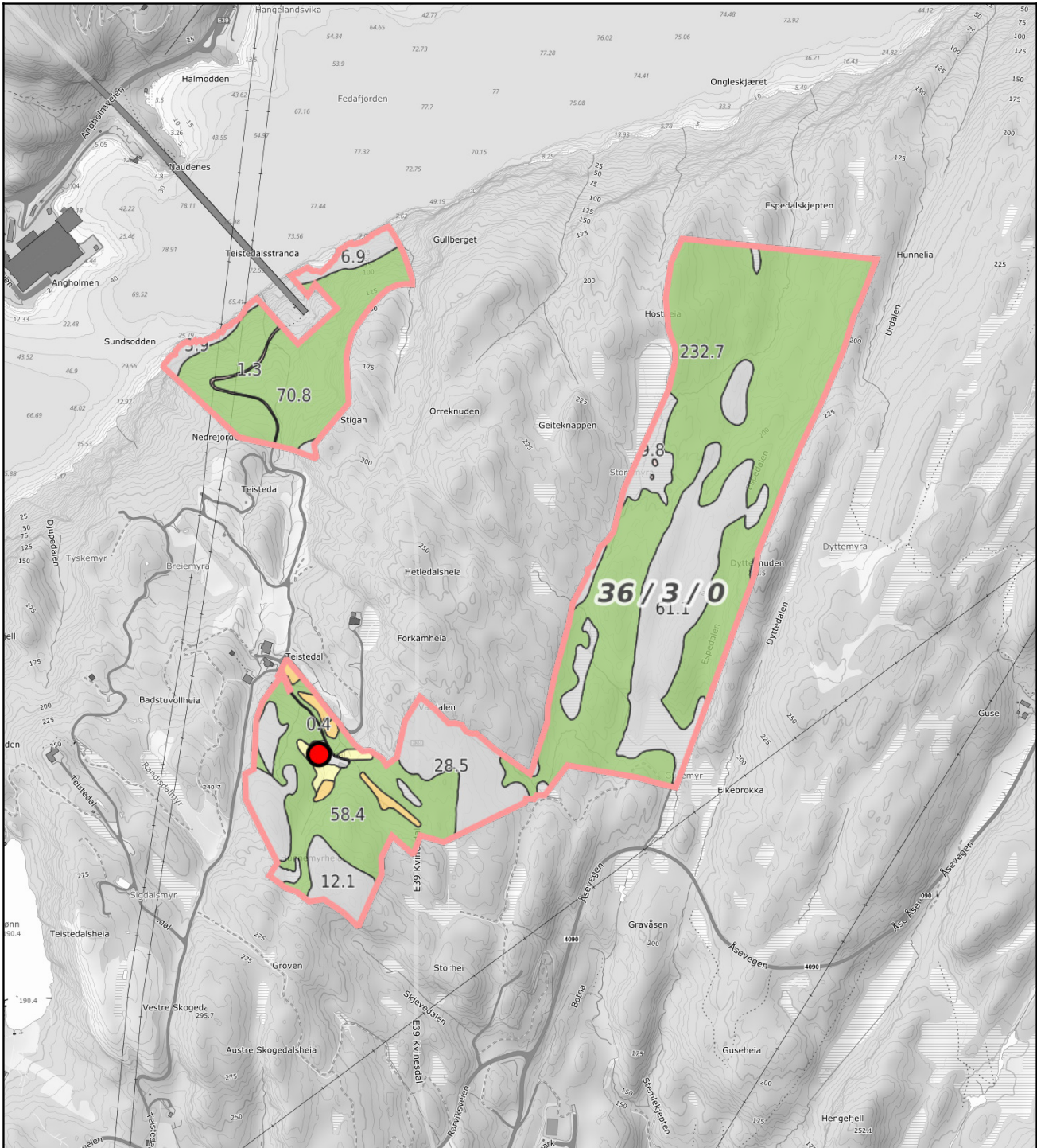
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg



0 100 200 300m  
 Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 09.04.2026 13:03  
 Eiendomsdata verifisert: 09.04.2026 13:02

**GÅRDSKART 4227-36/3/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 36/3/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	6.1	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	3.7	9.8
	Produktiv skog *	365.6	365.6
	Annet markslag	155.8	
	Bebyggd, samf., vann, bre	2.1	157.9
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	<b>Sum</b>	<b>533.3</b>	<b>533.3</b>

\* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

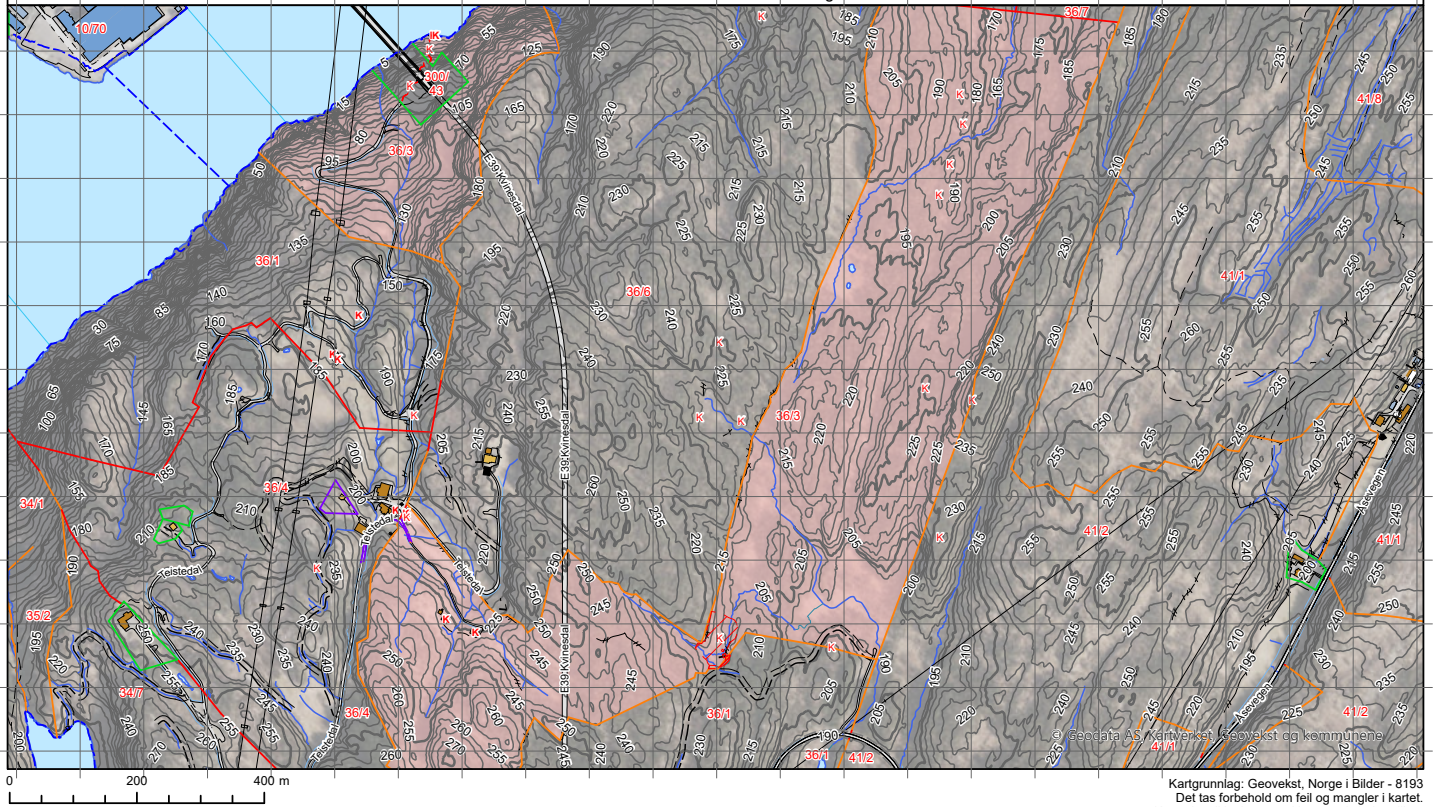
Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt












**Eiendomsgrenser**







- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skisssenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste









Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 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
- ### Eiendomsgrenser
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
  -  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
  -  Lite nøyaktig, 200-499 cm
  -  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

# Tilstandsrapport

🏠 Fritidsbolig

📍 Teistedal 102 , 4480 KVINESDAL

📖 KVINESDAL kommune

# gnr. 36, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m<sup>2</sup> BRA-i: 98 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.03.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 20755-1400

Eiendomsverdi ref nr: TW2112

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
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 1920 beliggende landlig til på romslig tomt, blindvei.  
Byggingene er av eldre dato med mangelfullt vedlikeholdt og byggingene trenger renovering.  
Det er kun fritidsboligen som inngår i rapporten.  
Låve, redskapsbod, utedo med enkel beskrivelse i rapporten  
Fritidsboligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det ansees som normalt utfra alder og tidens tann.

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!

## Fritidsbolig - Byggeår: 1920

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er tekket betongtakstein med undertak av takbord.  
Takrenner og nedløp av zink, pipe i teglstein med bunnbeslag mot tak.  
Det mangler takrenner på deler av taket  
Yttervegg av tømmer konstruksjon med utvendig stående kledning.  
Takkonstruksjon med takåser med undertak av takbord. Kaldt loft.  
Malte vinduer med 2 lags glass, enkelte vinduer med enkelt glass.  
Malte hovedytterdører med glass.  
Malt tett ytterdør til kjøkken og kjellerrom.  
Støpt terrasse med støpt tett rekkverk  
Utvendig støpt trapp ved inngang og fra terrasse på baksiden

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:  
Gulvoverflater:  
Furugulv  
Veggoverflater:  
Malte overflater, panel, tapet,  
Takoverflater:  
Malt plater, panel

De innvendige overflater fremstår generelt med bruksslitasje.

Oppvarming : vedovn i stue/loftstue og kjøkken

Tre bjelkelag mellom etasjene som underlag for gulv.  
Tegsteinspipe men ovn i stue, kjøkken og loftstue  
Krypkjeller under boligen med delvis planert, u planert kjeller/naturkjeller.  
Trappa mellom 1 etasje og loft er ei gammel tretrapp.  
Det mangler rekkverk, trappen er ikke utformet etter dagens standard og krav til intern trapp i boenheten.  
Finerte slette fyllingsdører og furudører som innvendige dører.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.

Kjøkkenet er av en eldre dato og er ikke etter dagen standard.  
Ingen avtrekksvifte over kokesonen, lufting med åpning av vindu

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Naturlig ventilasjon ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.  
En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

### 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.  
Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.  
Murt natursteins mur fra byggeår som er puset på yttersiden  
Eldre forstøtningsmurer av naturstein.  
Terrenget forhold rundt boligen er skrått med naturtomt  
Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- /snøskred.  
Ikke innlagt vann eller avløp

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Eldre bolig med avvik/mangler i henhold til dagens krav  
Se de enkelte punkter i rapporten

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

### Redskapsbod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger  
Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

### Løe

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger  
Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

### Fritidsbolig

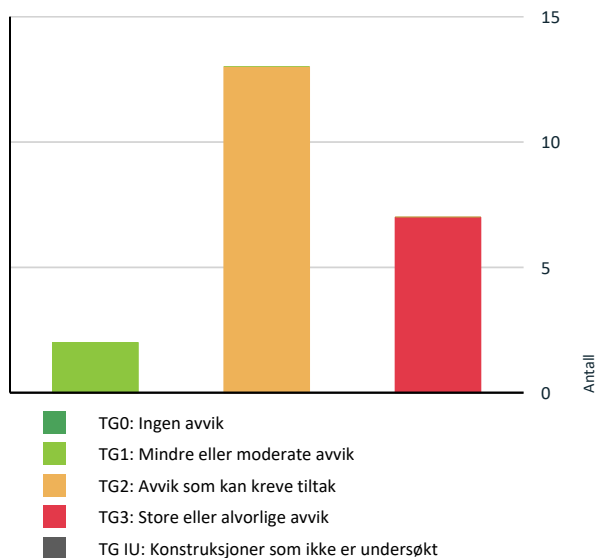
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger  
Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

### Utedo

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger  
Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

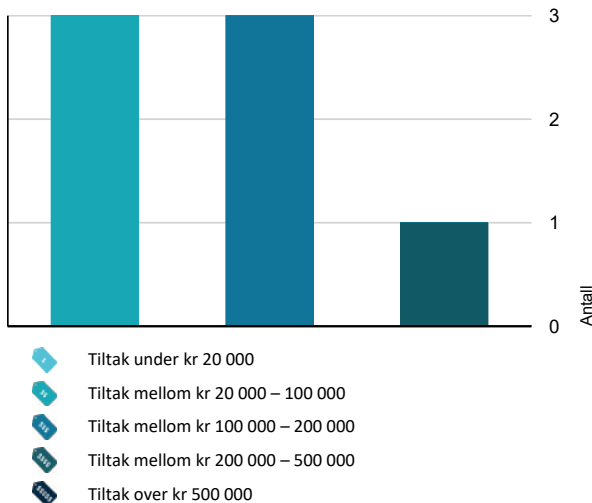
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/revirent.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Fritidsbolig.  
Det gjøres oppmerksom på at tilbygget(utvendig (redskapsbod, låve, utedo) 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.

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.  
Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

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

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.  
Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

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

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.  
Vinduene har råteskader.

Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har store vedlikeholdsbehov.

Det er registrert skader på vannbrett og råteskader på vinduer, årsaken vurderes å være fukt/mangelfull vedlikehold.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

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

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.  
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

Hoved ytterdør henger i karm og har noe vær-, bruks- og alder slitasje.  
Kjellerdør med råte skader og stor slitasje

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

##### ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.  
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.  
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er i krypkjeller konstatert omfattende fukt-/råteskader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## ! 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.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.  
Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

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

Det er påvist avvik i beslagsløsninger.  
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Takrenner og nedløpsrør har oppnådd høy alder, og fremstår med aldringstegn/værlitasje.

Selv om rennene fremstår som hele på befaringstidspunkte kan ikke utelukkes at svekkelser har oppstått, og behov for utskiftninger vil melde seg. Årsak til registrert avvik er i hovedsak grunnet rennernes alder.

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

-Drenering av takvann gjennom nedløp langs grunnmur.

Nedløpsrør slipper takvannet til grunnen ved grunnmuren. Dette vil påføre grunnmuren stor fuktbelastning i disse områder og kan bidra til fuktinntrengning gjennom muren til kjelleren

-Det mangler takrenner på deler av taket, dette vil kunne påføre veggen store fuktbelastninger og skader kan oppstå

### ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

-Terrassen har slitasje og sprekker i konstruksjonen

### ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Betongtrapp har mindre sprekker/skader

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

### ! 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.

-De forskjellige rom har diverse høyde forskjell og ujevnheter

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

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

Utformingen av trappen i boligen samsvarer ikke nødvendigvis med dagens standard og krav til intern trapp i boligen.  
Trappen fremstår med normal bruksslitasje etter bruk og alder tatt i betraktning.

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

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

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

Grunnmuren har sprekke dannelser.

-Grunnmuren har en del sprekke dannelser og setningsskader og tiltak må beregnes

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

Det er avvik:

Konstruksjonene har skjevheter.

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


# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort.


Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

---

 **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

---






 **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

---

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

- 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. -Rekkverk av tre fra terrasse/balkong fra loft etg har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav. For å gjøre rekkverk mer sikker mot fall/fallskader, bør rekkverket forhøyes.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

**Byggeår**  
1920

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

**Anvendelse**

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket betongtakstein med undertak av takbord. Taket ble kun inspisert fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Utvendige beslagløsninger er ikke fagmessig utført.

#### Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av zink, pipe i teglstein med bunnbeslag mot tak. Det mangler takrenner på deler av taket

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
  - Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Takrenner og nedløpsrør har oppnådd høy alder, og fremstår med aldringstegn/værslitasje. Selv om rennene fremstår som hele på befaringstidspunkte kan ikke utelukkes at svekkelser har oppstått, og behov for utskiftninger vil melde seg.
- Årsak til registrert avvik er i hovedsak grunnet rennernes alder.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
  - Drenering av takvann gjennom nedløp langs grunnmur. Nedløpsrør slipper takvannet til grunnen ved grunnmuren. Dette vil påføre grunnmuren stor fukt belastning i disse områder og kan bidra til fuktinntrengning gjennom muren til kjelleren
  - Det mangler takrenner på deler av taket, dette vil kunne påføre veggen store fukt belastninger og skader kan oppstå

#### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
  - Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Jevnlig ettersyn og takrenner samt renhold rengjøring vurderes som nødvendig. Dette vil bidra til at rene brukstid kan forlenges.
- Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.
- Takrenner bør monteres på de områder som mangler det.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegg av tømmer konstruksjon med utvendig stående kledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjon med takåser med undertak av takbord. Kaldt loft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



fukt/råteskader ved pipe

## TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

Malte vinduer med 2 lags glass, enkelte vinduer med enkelt glass. Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det registrert store avvik og skader

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Vinduene har råteskader.

Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har store vedlikeholdsbehov. Det er registrert skader på vannbrett og råteskader på vinduer, årsaken vurderes å være fukt/mangelfull vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må beregnes en del vedlikehold på eldre vinduer med utskiftninger på grunn av råteskader og slitasje og elde.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 3 Dører

### Beskrivelse

Malte hovedytterdører med glass.  
Malt tett ytterdør til kjøkken og kjellerrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke  
Hoved ytterdør henger i karm og har noe vær-, bruks- og alder slitasje.  
Kjellerdør med råte skader og stor slitasje

### Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskifting.

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.  
Hovedsakelig utvendig bod/kjellerdør, oppsyn ellers med vedlikehold og mulig utskifting

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



skader og slitasje i nedkant ytterdør

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Støpt terrasse med støpt tett rekkverk

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
-Terrassen har slitasje og sprekker i konstruksjonen

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
-Lokalt tiltak bør gjøres

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig støpt trapp ved inngang og fra terrasse på baksiden

### Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:  
-Lokalt tiltak bør gjøres

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og

materialvalg slik:

Gulvoverflater:

Furugulv

Veggoverflater:

Malte overflater, panel, tapet,

Takoverflater:

Malt plater, panel

De innvendige overflater fremstår generelt med brukslitasje.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgraderinger/fornyng av overflater må beregnes.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Tre bjelkelag mellom etasjene som underlag for gulv.

### 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.

-De forskjellige rom har diverse høyde forskjell og ujevnheter

### 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 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Tegsteinspipe men ovn i stue, kjøkken og loftstue

### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Mangler ildfast plate under ovnen

## TG 3 Kryp kjeller

### Beskrivelse

Kryp kjeller under boligen med delvis planert, u planert kjeller/naturkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er i kryptkjeller konstatert omfattende fukt-/råteskader.

## Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trappa mellom 1 etasje og loft er ei gammel tretrapp. Det mangler rekkverk, trappen er ikke utformet etter dagens standard og krav til intern trapp i boenheten.

### Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Utformingen av trappen i boligen samsvarer ikke nødvendigvis med dagens standard og krav til intern trapp i boligen. Trappen fremstår med normal bruksslitasje etter bruk og alder tatt i betraktning.

### Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Finerte slette fyllingsdører og furudører som innvendige dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.  
Kjøkkenet er av en eldre dato og er ikke etter dagen standard.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ingen avtrekksvifte over kokesonen, lufting med åpning av vindu

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.  
En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

## 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 oppgravinger og langvarige målinger

### TG 3 Fuktsikring og drenering

#### 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 alderssvikler.  
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 fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur, noe som er en indikasjon på at dreneringen har sveikelser og skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

På bakgrunn av synlige fuktutslag i kjelleren må det redneres rundt grunnmuren. Dette inkluderer også at utvendig side av grunnmuren fuktsikres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Murt natursteins mur fra byggeår som er puset på yttersiden

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

-Grunnmuren har en del sprekkdannelser og setningskader og tiltak må beregnes

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

-Det må beregnes at utbedring må gjøres

### TG 2 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Eldre forstøtningsmurer av naturstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonene har skjevheter.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Lokalt tiltak bør gjøres

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Terrenget forhold rundt boligen er skrått med naturtomt  
Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- /snøskred.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort.

Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren alle steder rundt huset.

Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m ut i fra grunnmurer for å redusere fuktpåkjønning på grunnmuren.

## TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Ikke innlagt vann eller avløp

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Eldre bolig med avvik/mangler i henhold til dagens krav

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslertutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

- 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.

-Rekkverk av tre fra terrasse/balkong fra loft etg har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.

For å gjøre rekkverk mer sikker mot fall/fallskader, bør rekkverket forhøydes.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Innhent nytt røykvarslertutstyr.

-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.

-For at rekkverkene skal ha god sikring mot fall, anbefales det at det gjøres høyere og i tråd med dagens krav til rekkverkshøyde på 1 m. Det er imidlertid ikke noe krav om slik forhøyning, da rekkverket ble opprinnelig oppført før nåværende krav ble gjort gjeldende.

Konsekvens av lavt rekkverk på balkonger er at dette gir økt risiko for fall og fallskade

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Redskapsbod

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		24		24	
<b>SUM</b>		<b>24</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>24</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Arbeidsrom	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Løe

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		102		102	
<b>SUM</b>		<b>102</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>102</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lagerrom	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Fritidsbolig

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)				
1 Etasje	57			57	5		57

Loft	41		41		3	44
<b>SUM</b>	<b>98</b>			<b>5</b>	<b>3</b>	<b>101</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>98</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue, gang, kjøkken, stue 2, bod, bod 2		
Loft	Gang, loftstue, soverom, soverom 2		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Utedo

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		3		3	
<b>SUM</b>		<b>3</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>3</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utedo	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Karl Henry Englund	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	36	3		0	533161 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Teistedal 102

#### Hjemmelshaver

Jerdal Karin Arnhild

## Bygninger på eiendommen

### Redskapsbod



#### Anvendelse

#### Byggeår

1920

#### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

#### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Beskrivelse

Redskapsbod i enkel utførelse og i dårlig tilstand

-Bygget har store skader og lekkasje i tak og vegger

-Vindu og dør i dårlig tilstand med store skader og knekte glass

Redskapsboden er i meget dårlig stand og må betraktes som falleferdig.

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

## Løe



### Anvendelse

### Byggeår

1920

### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Beskrivelse

Løe i dårlig tilstand med deler av tak og vegger som har rast sammen  
-Stokke bygd reisverk med deler av vegger med stående kledning  
-Tak med takåser teknet med takstein

Løa har store skader og må anses som falleferdig

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

## Uteto



### Anvendelse

### Byggeår

1920

### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Beskrivelse

Uteto i enkel utførelse og dårlig stand  
Total renovering må beregnes

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	22.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	22.03.2026	Bolig, løe, redskapsbu Det eksisterer ikke tegninger i de kommunale arkiver	Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.03.2026	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
Egenerklæring	25.03.2026		Gjennomgått	10	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

### Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn <i>Karin Jerdal</i>
Selger 2: fornavn og etternavn
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

### Boligen som selges

Adresse <i>Teiskedal 102</i>	Postnummer <i>4480</i>	Sted <i>Kivnesdal</i>
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Året og måneden du overtok boligen <i>2008 -</i>	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

### Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja") <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.	

Selgers initialer: *Karin Jerdal*

## Våtrom, tak og fasade

<p>1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Det er ikke noe bad - våtrom</p>
<p>2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk</p>
<p>3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon</p>
<p>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?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>En takstein har falt av og måtte legges på plass av min sønn. Det ble litt fukt i svalen utenfor kjøkkenet.</p>
<p>5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Det ble lagt nytt tak på det nye kisten av min mann som har jobbet som snekker.</p>

Selgers initialer:

<p>6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p> <p>Vindue på loftstua er ikke OK I vindue i stua er noe rillede</p>
<p>7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>8. Vet du om det er, eller har vært, skjvheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>

## Drenering, fukt og lekkasje

<p>9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Hele <input type="checkbox"/> Deler</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet</p> <p>Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler</p>

Selgers initialer:

<p>12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja   <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Det har vært litt vann og i gangen i en takfjellek etter at en nys med vann sprakk i frost på vinteren</p>
<p>13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja   <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Det er når i fra gammelt og i dag</p>

## Tekniske installasjoner

<p>14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja   <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Det er ikke innlagt vann.</p>
<p>15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja   <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært   <input type="checkbox"/> Ufaglært   <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja   <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja   <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>Det er en bekke med en vann-keule som ved tørke kan gi lite vann. Normalt er der nok vann</p>
<p>17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja   <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Det er kun vedfyring i huset</p>

Selgers initialer:

<p>18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p><i>Det er ikke innlagt strøm i huset</i></p>
<p>23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>

Selgers initialer:

## Eiendommen og omgivelsene

<p>24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p><i>I tilfelle havvind i nordsjøen kan det bli akkurat med høyspentlinje på utmarka</i></p>
<p>25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei ?</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p><i>Det er bygget på ei loftskve av Ole Fendal (min mann)</i></p>
<p>28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdiggattester fra kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgers initialer:

<p>29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble</p>
<p>33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgeres initialer:

.....

<p>34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

## Generelt

<p>37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>Det er utledd og ei vedbu + ei lør</p>
<p>38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Det er beitt hål i taket på vedbua + et vindue som må fikset. Lør er gjen</p>
<p>39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilene og omfanget</p>

Selgers initialer:

Karin Ferdelal

<p>41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja   <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>De 2 naboene har rett til sjøenveggen og Oddvar Teistedal har rett til å sette opp ei sjøbu</p>
<p>42. Er det bestilt Norgespris på strøm?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja   <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.</p>

## Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Brynjar Bratsberg eigen sjøbu som står i Teistedalsstranda.  
Det er trapper ned til Teistedalsstranda

Selgers initialer:

#### Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ◆ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ◆ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ◆ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ◆ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

#### Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

#### Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

#### Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:


- ◆ salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- ◆ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ◆ salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- ◆ salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- ◆ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- ◆ eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
<input type="checkbox"/> Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

#### Signatur

Selger 1: sted <i>Karin Arnhild Jordal</i>	Selger 1: dato <i>25-3-2020</i>	Selger 1: underskrift
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		



 <b>AREALPLAN ETTER PBL AV 2008</b> <b>KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027</b> Kart 1/2	Nasjonal arealplan-ID <b>10372012001</b>			
	Planstype: Kommuneplan Forlagstiltall: Kvinesdal kommune Saknummer: 2012/339			
<b>SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN</b>				
Kuningjøringsdato for planvedtak: 16.09.15 Dato for siste revisjon av plankart: 22.09.15				
Planvedtak	Behandlingsorgan	Møtesak nr	Dato	Saksbehandler
3. gangsbehandling	Kommunestyret	69/15	09.09.15	NNI
2. gangs offentlig ettersyn: 19.06.15-11.08.15	Formannskapet	113/15	01.09.15	NNI
2. gangsbehandling	Formannskapet	83/15	16.06.15	NNI
1. gangs offentlig ettersyn: 05.12.14-04.02.15				
1. gangsbehandling	Formannskapet	132/14	25.11.14	NNI
Planprogram vedtatt	Kommunestyret	40/13	22.05.13	NNI
Nytt varsel om oppstart og høring av planprogram: 05.03.13-24.04.13				NNI
Varsel om oppstart og høring av planprogram: 11.12.12-06.02.13				NNI
PLANEN ER UTARBEIDET AV: Kvinesdal kommune, plan- og miljøenheten				





## TEGNFORKLARING

### Plandata




#### Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - fremtidig
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - fremtidig
	Fritids- og turistformål - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Næringsbebyggelse - fremtidig
	Ideellbebyggelse - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Andre typer bebyggelse - fremtidig






#### Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

	Veg - nåværende
	Veg - fremtidig
	Bane - nåværende
	Parkering - fremtidig





#### Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

	Grønnstruktur - fremtidig
	Frionråde - nåværende
	Frionråde - fremtidig








#### Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)

	Landbruks-,natur- og friluftsmål samt reindrift - nåværende
	LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse - nåværende
	LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåværende
	LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - fremtidig
	LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse - nåværende




#### Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-7 NR.6)

	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
	Farleder - nåværende
	Småbåthavn - nåværende
	Friluftsområde - fremtidig













#### Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv (H530)
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø (H560)
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø (H570)
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende (H720)
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende (H730)
	Båndlegging etter andre lover - nåværende (H740)
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H910)

#### Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Detaljeringsgrense

#### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Fjernveg tunnel - nåværende
	Hovedveg - nåværende
	Hovedveg tunnel - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Adkomstveg - framtidig
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Turveg/turdrag - nåværende
	Jernbane - nåværende
	Farled - nåværende

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge (RGB 153-153-153)



## MATRIKKELBREV INFO - GNR 36 BNR 3

Det er ikke matrikkel/målebrev på eiendommen.

På eiendommen er følgende kulturminner registrert i matrikkelen:

Lokalitetsnummer	Kulturminneart	Vernetype	Kategori	Ført dato
11128	Bosetning- aktivitetsområde	Uavklart	Arkeologisk lokalitet	16.01.2010
173553	Veganlegg	Uavklart	Arkeologisk lokalitet	10.12.2013

Kvinesdal, 05.03.2026

Karin S. Eftestøl  
Servicekonsulent

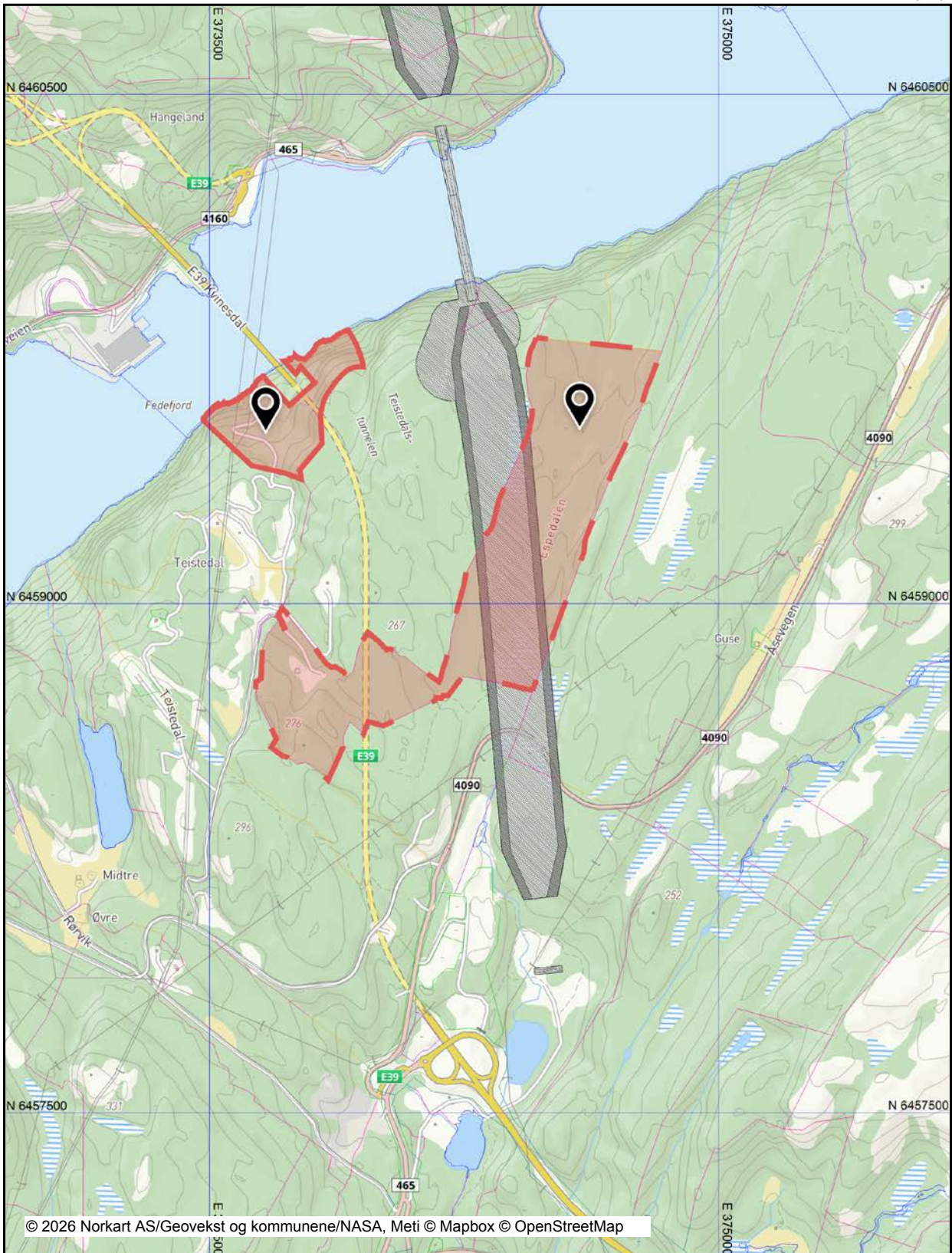


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 09.04.2026

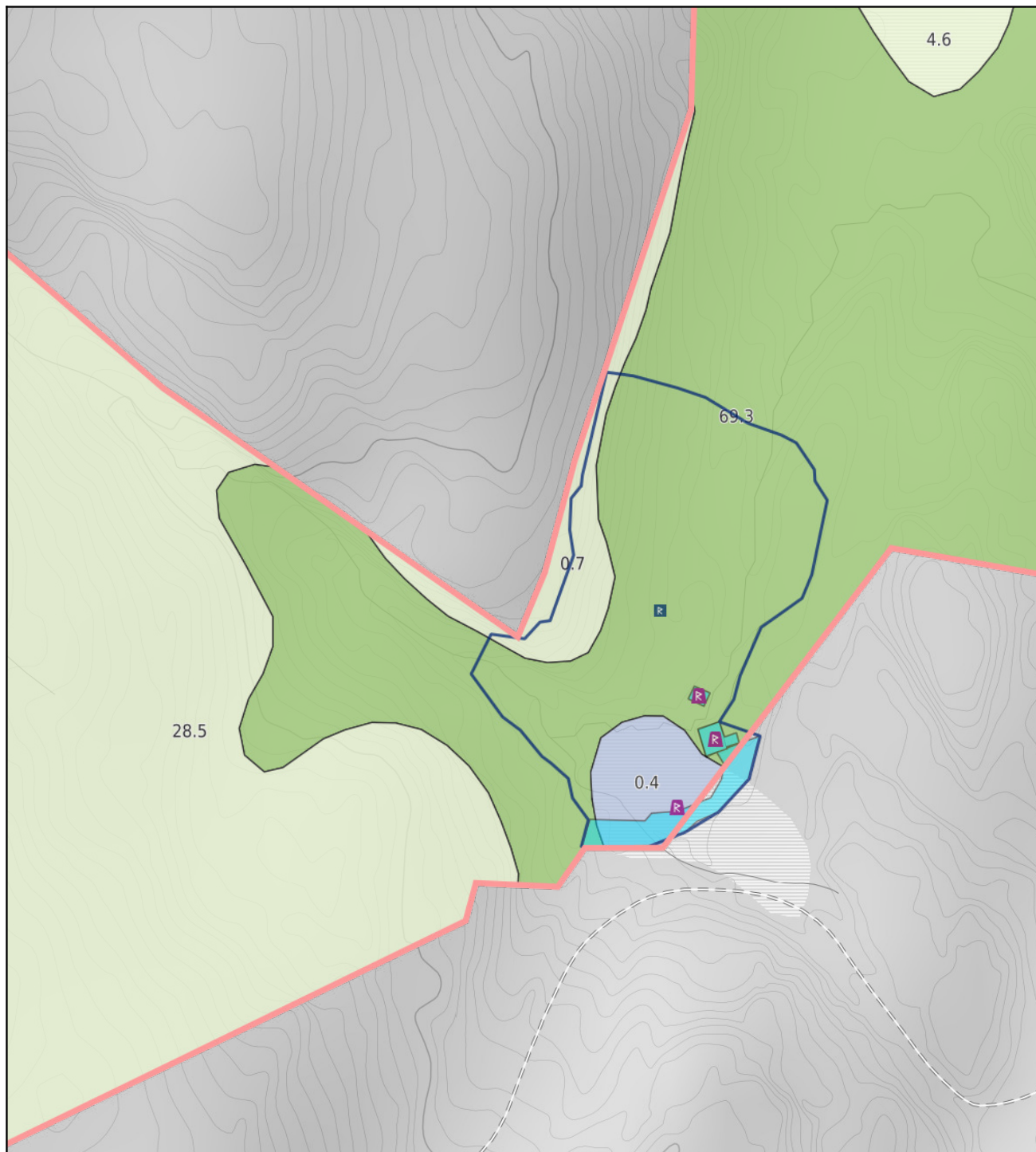
Målestokk: 1:15000


Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap














Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



  
 Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 20.04.2026 12:46  
 Eiendomsdata verifisert: 20.04.2026 11:54

**GÅRDSKART 4227-36/3/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 36/3/0






Markslag (AR5) 13 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	6.1	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	3.7	9.8
	Skog av særst høy bonitet	54.7	
	Skog av høy bonitet	140.3	
	Skog av middels bonitet	125.6	
	Skog av lav bonitet	45.0	365.6
	Uproduktiv skog	145.5	
	Myr uten skog	8.6	
	Åpen jorddekt fastmark	1.7	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	155.8
	Bebyggd, samf., vann, bre	2.1	
	Ikke kartlagt	0.0	2.1
	Sum	533.3	533.3

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

-  Arealressursgrenser
-  Eiendomsgrenser
-  Driftssenterpunkt

## **K-sak 23/05: Forskrift for hytter renovasjon i Kvinesdal**

### **§ 1**

I medhold av Forurensningsloven, lov av 13. mars 1981 nr. 6, jfr. § 30, vedtar Kvinesdal kommunestyre at det skal være tvungen renovasjon for hytter/fritidshus i områdene gnr. 64, 65, 66, 95, 96, 48, 49, 51 – 60, del av gnr. 103 som ligger vest for E39 fra grense med Solås, gnr. 180, 190, 191, 219, 220, 221, 222, samt Feda sentrum.

I kommunen for øvrig skal eiere av hytter, fritidshus og andre bygg som nyttes som tilholdssted i fritidssammenheng (gjelder ikke næringsdrift), være tilknyttet renovasjonsordningen med minst et abonnement i IRS regionen.

### **§2**

Eiere/brukere av hytter/fritidshus plikter å frakte avfallet til et godkjendt innsamlingspunkt. Avfallet skal sorteres i den grad som mulighetene på innsamlingspunktet gir.

### **§3**

I containerne er det ikke tillatt å levere:

- latrineavfall
- aske
- eksplosiver
- bygningsavfall
- spesialavfall (olje, kjemikalier, batterier osv.)

### **§4**

Kvinesdal kommune er ansvarlig for at avfallet blir hentet.

### **§5**

For renovasjonsordningen betales en årlig avgift som blir fastsatt av kommunestyret i Kvinesdal, jfr. § 34 i Forurensningsloven.

### **§6**

Skyldig renovasjonsavgift kan inndrives med påleggskrav i samsvar med lov av 13. mars 1981, nr. 6 – Forurensningsloven, jfr. § 34.

Forvaltningsutvalget må selv ta stilling til om forhåndsvarslingen kan unnlates ved innføring av forskriften. Jfr. Forvaltningslovens § 37.



## Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 05.03.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kvinesdal kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 36 **Bruksnr.:** 3

**Adresse:** Teistedal 102, 4480 KVINESDAL

**Referanse:** 1408260041

Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Ja
LNF-område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt	

Vedlegg
4 vedlegg

Kommentar
Hovedteigen er i kommuneplanens arealdel avsatt til spredt fritidsbebyggelse, men en mindre del mot fjorden er LNFR-område. Teigen under broa er LNFR- område og har faresone H310 - Ras og skredfare.

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

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 eiendomsforsørlser.



## Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 05.03.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kvinesdal kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 36 **Bruksnr.:** 3

**Adresse:** Teistedal 102, 4480 KVINESDAL

**Referanse:** 1408260041

#### Kommentar

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann eller avløp.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING 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 eiendomsforespørsler.



## Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 05.03.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Kvinesdal kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 36 **Bruksnr.:** 3

**Adresse:** Teistedal 102, 4480 KVINESDAL

**Referanse:** 1408260041

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon	Ekstern leverandør	Kontakt IRS Miljø IKS - tlf. 38 32 60 80
Branntilsyn, feiing	Ekstern leverandør	Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10
Slamtømming	Ekstern leverandør	Kontakt IRS Miljø IKS - post@erikstemmen.no

#### 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.

# Nabolagsprofil

Teistedal 102

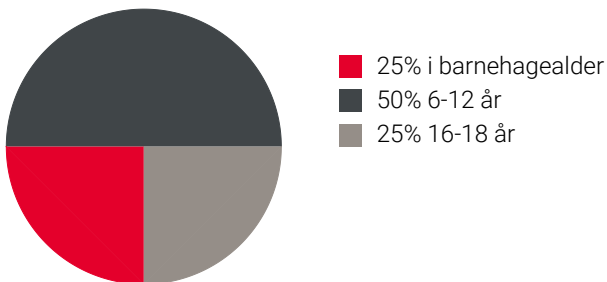
## Offentlig transport

🚶 Ulland	6 min 🚶
Linje 256, 412	4 km
🚶 Storekvina stasjon	23 min 🚶
Linje F5	21.7 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 31 min 🚶

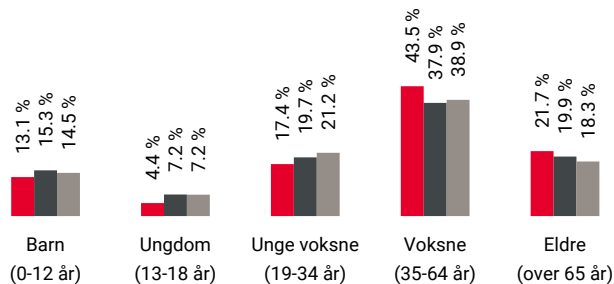
## Skoler

Feda skole (1-7 kl.)	13 min 🚶
63 elever, 4 klasser	9.8 km
Liknes skole (1-7 kl.)	14 min 🚶
278 elever, 16 klasser	13.1 km
Kvinesdal ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min 🚶
232 elever, 14 klasser	12.5 km
Kvinesdal videregående skole	14 min 🚶
180 elever, 11 klasser	13.5 km
Flekkefjord videregående skole	21 min 🚶
550 elever	20 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



### Område

🔴 Grunnskrets: Opoft	50	23
🟤 Kommune: Kvinesdal	5 883	3 150
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

### Personer

### Husholdninger

## Barnehager

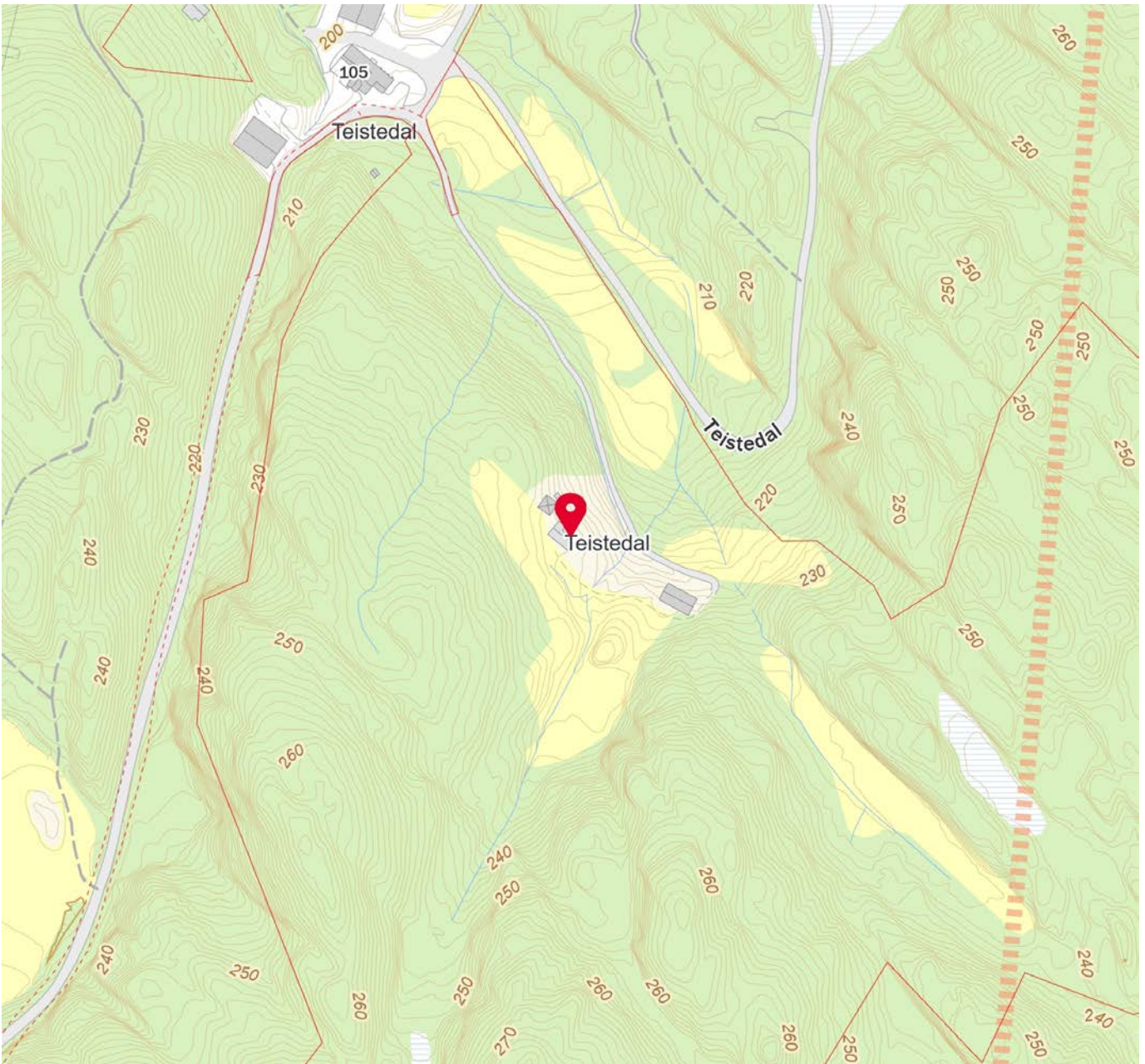
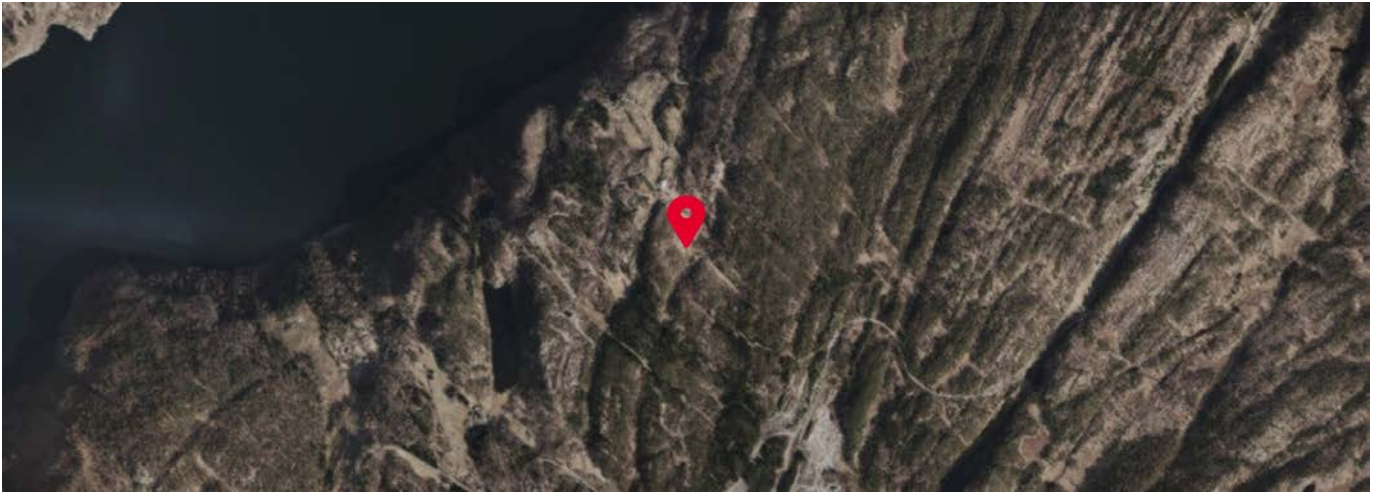
Feda barnehage (1-5 år)	12 min 🚶
39 barn	9.7 km
Knerten barnehage Kvinesdal (1-5 år)	13 min 🚶
34 barn	13.1 km
Sentrum barnehage (1-5 år)	15 min 🚶
46 barn	13.4 km

## Dagligvare

Coop Prix Feda	12 min 🚶
Post i butikk, PostNord	9.6 km
Nico Mat	14 min 🚶

## Sport

🏀 Orrekjerran ballbinge	12 min 🚶
Ballspill	9.4 km
🏀 Feda skoles	12 min 🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett, squa...	9.5 km
🏊 Instinct Kvinesdal	15 min 🚶
🏊 Trimeriet Flekkefjord	22 min 🚶



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og 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**

# 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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Teistedal 102  
4480 KVINESDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Bjørn Skjæveland

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 957 97 331  
**E-post:** bjorn.skjaveland@aktiv.no

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