

PROAKTIV

Arkitekttegnet hytte!

Eksklusiv hytte med 3 bad og
badstue.

SIRDALSVEIEN 7717





Våre kontorer

NORDLAND

- **Bodo**
Dronningens gate 18
Tlf: 98 45 35 71
bodo@proaktiv.no

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4, Trondheim
Tlf: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, Heimdal
Tlf: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Brøsetveien 168, Trondheim
Tlf: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, Ålesund
Tlf: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, Bergen
Tlf: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, Bergen
Tlf: 55 30 32 00
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, Voss
Tlf: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, Haugesund
Tlf: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, Stavanger
Tlf: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, Sandnes
Tlf: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, Oslo
Tlf: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lorenskog**
Ola Hegerbergsgate 8, Rasta
Tlf: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, Lillestrøm
Tlf: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, Drammen
Tlf: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



SIRDAL/KVÆVEN

Arkitekttegnet, rålekker eksklusiv hytte med nydelig utsikt | 4 (6)
soverom | 3 bad | Badstue | Hems | Selveiertomt

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Sirdalsveien 7717, 4443
TJØRHOM

Gnr./Bnr.: Gnr. 5, bnr. 45, i Sirdal kommune

Prisantydning: 7.890.000,-

Omkostninger: 217.500,-

Kommunale avgifter: 11.859,-

Boligtype: Hytte

Eierform: Fritid - Hytte

Byggeår: 2023

Rom/soverom: 6/4

BRA: 173,0 m²

BRA-i: 161,0 m²

TBA: 98,0 m²

Tomt: 579,8 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul B.

Totalpris: 8.107.500,-

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	42	44
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
49	50	77	83
Vedlegg	Tilstandsrapport	Energiattest	Egenerklæring
148			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Jeg tar av meg hatten for Annelin Tangen Mjølne - som ikke bare innehar omfattende og solid kunnskap innen sitt fag, men også vilje og mot til å satse - og evne til å gjennomføre. Med stor ro, sin effektivitet, sitt vinnende og tillitsvekkende vesen, samt et herlig «glimt i øyet», har hun loset meg trygt gjennom salgsprosessens kronglete irrganger fra A til Å - og beholdt roen når jeg var i ferd med å miste min!

Jeg kan ikke få fullrost henne nok!

“Tusen takk for all hjelp som førte til salg. Og for at du beholdt "roen" når det gjaldt som mest. You rock”. Jeg kan med hånden på hjertet anbefale Annelin Tangen Mjølne på det varmeste!”

Nina Aseline Erichsen

“God kunnskap om eiendommen som skulle selges. Fantastisk flott markedsføring.”

Hans Anfinn Eide

“Veldig fornøyd med boligsalget! God veiledning og oppfølging gjennom hele salgsprosessen. Bilder og markedsføring var helt topp. Anbefales!”

Markus Bjørnsen

“God og blid service.”

Inger Johanne Ellingsen

“Salget gikk effektivt og ryddig. Solgt etter første visning.”

Torbjørn Figved

“Vi er så glade vi valgte deg som megler.”

Trym Falch

“Vi har opplevd å få veldig god oppfølging i forbindelsen med bolighandelen. Det har vært en dedikert, personlig, ryddig, profesjonell oppfølging og håndtering i alle ledd av prosessen. Det har betydd mye for oss at vi kunne spør om alt, siden vi skulle selge et hus vi hadde bodd i i 37 år, og ikke hadde inngående kjennskap til hva som skulle være ivarettatt før et salg. Dette fikk vi god, stødig hjelp til å få en oversikt på.”

Sofie Margrethe Selvikvåg

“Annelin hos Proaktiv hadde stålkontroll ved gjennomføring av salget av vår bolig.”

Sven Inge Wiig

“Hyggelig, fleksibel, hjelpsom med god støtte underveis og høy faglig kompetanse.”

Kåre Inge Hansen

“Jeg følte jeg fikk veldig god hjelp til kjøp av leilighet. Megler var utrolig god og behjelpelig. Kjempe flott og takk for hjelpen.”

Natasja Lorieri

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmeglerfullmektig:
Annelin Tangen Mjølne



Annelin Tangen Mjølne
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 915 35 504
E-post: mjolne@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sandnes
Edland, Mannes & Rege AS
Org. nummer: 920 839 878

EN NY HVERDAG

Annelin Tangen Mjølne er utdannet eiendomsmegler fra Handelshøyskolen BI og har en Master i serviceledelse fra UiS. Annelin har jobbet mye med salg og kundebehandling, og har flere års erfaring som interiørkonsulent.

Annelin ble ansatt i Proaktiv Eiendomsmegling i 2023, og stortrives med at hun nå får hjelpe både privatpersoner og profesjonelle med kjøp og salg av bolig.

Siden 2023 har Annelin Tangen Mjølne meglet boliger og vært på topp tre flere ganger blant Proaktiv sine eiendomsmeglerfullmektiger.

Annelin er pliktoppfyllende og grundig person, med genuin interesse for eiendom og faget eiendomsmegling. Hun har fornøyde kunder med en KTI på 98% i fjor. Tilbakemeldinger fra både kjøpere og selgere tyder på at Annelin er en tillitsvekkende person med bred faglig kompetanse, som reagerer i forkant.

Det er viktig for Annelin at kunden blir

godt ivarettatt. Gjennom hele prosessen skal selger føle seg sett og forstått, og produktet som blir levert skal være av høy standard. På den måten skal sluttresultatet bli optimalt, uten at noe styres av tilfeldigheter.

Velkommen til visning!

Eiendomsmeglerfullmektig
Annelin Tangen Mjølne

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

Vårt Sandneskontor finner du midt i Sandnes sentrum langs gågaten. I 2024 flyttet vi inn i splitter nye og moderne lokaler øverst i det historiske bygget Øglændhuset. Inngangen vår peker ut mot gåten, like ved restauranten Zouq, og man tar enkelt heisen opp til øverste etasje hvor du møter en av våre meglere alle hverdager mellom 08:30-16:00.

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00 / 94 83 24 52
E-post: sandnes@proaktiv.no

"Fornøyde kunder har gjort oss til et av de mest foretrukne eiendomsmeglerselskapene i Sandnes"

I 2018 ble tre av Sandnes beste eiendomsmeglere en del av Proaktivkjeden. Bjarne Edland, Torbjørn Mannes Johansen og Øyvind Rege valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv.

For det er deres tilnærming til faget som gjør at de har lyktes så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for alle involverte parter.

Ta kontakt med vårt team dersom du ønsker motiverte meglere med lang fartstid og dyp lokalkunnskap.

Du finner oss i Langgata 3, midt i sentrum (Øglændhuset, toppetasjen).

Velkommen til oss!



SIRDAL

Kommune: Sirdal / Område: Kvæven

Fra eiendommen er du rett ved nærmeste langrennsløype og golfbanen er bare et steinkast unna. Etter ca. 1 time og 15 minutter i bil fra Sandnes er du framme med hytta. Parker på egen tomt og sett bilen på ladning.

Beliggenhet

Velkommen til vakre Sirdal, et eldorado for friluft-interesserte året rundt. Man behøver ikke å dra langt for å oppleve noe av det beste Norge har å by på av naturopplevelser. Sirdal har de siste årene opplevd en eventyrlig vekst i antall besøkende og store aktører etablerer nye, flotte anlegg til både sommer og vinterbruk. Som skidestinasjon er Sirdal velkjent for de fleste, med skianlegg i Tjørhom/Ålsheia, Fidjeland og Ådneram, men visste du at det nå også er en rekke aktiviteter tilgjengelig i Tjørhom med klatrepark, Mountain Cart og sykling om sommeren? Utover dette er det selvsagt også mye uberørt naturlandskap, hvor man kan bruke hele ferien på vandring i flott fjellheim fra turisthytte til turisthytte eller dagsturer. På vinterstid, når fjelloverganger er stengt, er det bare å ta skiene fatt på oppkjørte spor fra Sirdalsløyper - En påsketur til Kvinen gir energi til å ta fatt på våren. Når Suleskarvegen åpnes for sommeren er den smale veien til Lysebotn en fantastisk start på reisen til Fjord



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Stavanger Sola	1 t 34 min 🚗
🚏 Kvæven Linje 883	9 min 🚶 0.7 km

DAGLIGVARE

Joker Sinnes PostNord, søndagsåpent	7 min 🚗 6 km
Joker Fjellbutikken Søndagsåpent	10 min 🚗 9.6 km

SPORT

⚽ Sinnes skule Aktivitetshall, ballspill, svømmehall	4 min 🚗 3.7 km
⚽ Tjørhom grendehus Ballspill, fotball	11 min 🚗 9.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Joker Sinnes	7 min 🚗
🚗 Fjellbutikken Sirdal	10 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet blir en del av deg



Norge og destinasjoner som Kjerag-bolten. Eller hva med en padletur til Rågeloni? En fantastisk fjordarm med sandstrand som er lett tilgjengelig både til fots fra Håheller, eller om en padler drøye 5 kilometer. Mulighetene er uendelige, og med en hytte på Kvæven har du et perfekt utgangspunkt for både fart og moro, eller vandreturer med hvilepuls. Valget er ditt - Sirdal leverer, året rundt!

Fra Kvæven kan du ta deg oppover mot Deggdammen, eller

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



mot Hønedalen og videre til Nesedalen, Fiskebudalen, Finnstølløypa og Instestølløypa. Her kan du oppleve det meste Sirdal har å by på, med ski på beina. Vil du gå utenfor de oppkjørte løypene, er Grubbå en populær topptur.

Sommerstid er området minst like flott, med golfbane, badevann og kulper i kort avstand fra hytten. Fotturene til Steinbu, Grubbå, Ånghellervatnet og flere andre kjente destinasjon starter på dørterskelen. Alt i alt en perfekt plassering for deg som vil utforske Sirdal, året rundt.

Bebyggelse
Spredt fritidsbebyggelse.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

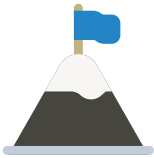


AVSTAND TIL BYER

Sandnes	1 t 24 min
Stavanger	1 t 35 min

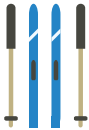
HØYDE OVER HAVET

575 m



VINTERSPORT

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 475 m
 - 113 km preparert løype innenfor 15 km



- Alpin
- Fidjeland skitrekk
 - Kjøretid: 4 min
 - Skitrekk i anlegget: 3



AKTIVITETER

Sirdal Fjellgolf 5 min



VELKOMMEN TIL SIRDALSVEIEN 7717

Vi starter utendørs – boligen har stor terrasse rett utenfor
kjøkken og stue.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt. I tillegg er det tinglyst to
parkeringsplasser på felles parkeringsplass.

Byggemåte

Fritidsboligen fremstår i god stand.

Det er registrert totalt 3 stk. TG-3, 9 stk. TG-2 og 2 stk. TGIU i
tilstandsrapporten. Dette er tilstandsgrader som angir avvik fra
normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og
lignende.

Bygningsdeler med TG 3 (avvik som krever tiltak):

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Terrasse er av trekonstruksjoner med dekke av terrassebord.
Terrasse var i hovedsak tildekket med snø på befaringsdagen,
og er derfor begrenset undersøkt på selve terrassegulvet.
Det mangler rekkverk der dette er påkrevd.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp i tre som er innekledd med
eikeparkett. Det er større åpninger enn 10 cm mellom trinn.
Det er ikke montert håndløpere på begge sider av trappeløp.
Det mangler rekkverk i trapp.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og
konstruksjon

Toalettrom med flis på gulv med varme, vegghengt toalett

som er lekkasjesikret og servant nedfelt i benkeskap. Rommet
har ikke etablert ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygningsdeler med TG 2 (avvik som kan kreve tiltak):

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunnInnvendig >
Etasjeskille/gulv mot grunn. Det er noe knirk i undergulv i
soverom/TV-rom på loft.

-Innvendig > Innvendige dører - 2. På skyvedør mellom
spisestue og gang er skyvedørskassett montert
utav lodd. Skyvedør mellom bad og hovedsoverom har litt
skjevt anslag mot anslagsbord. Det mangler også innlisting
rundt skyvefelt for å redusere åpning mellom kassett og
dørblad, samt skjule hjul øverst. Den ene
skyvedørsskålen er også litt løs.

-Våtrom > 1. Etasje > Bad v/hovedsoverom > Sluk, membran og
tettesjikt. Ut ifra bilder er det smurt membran under parkett på
vegg, men parkettoverflaten er ikke egnet i våtsonen.

Innfesting av parkett punkterer også tettesjiktet bak. Det er
også vindu som er plassert innenfor våtsonen.

-Våtrom > 1. Etasje > Bad v/hovedsoverom > Ventilasjon. Det er
ikke minst 15 mm oppbrett ved dørterskel og gulvet har
mindre fall enn 10 mm/m (1:100). Fallet varierer mellom 7
mm/m som er akseptabelt ihht toleranser, til 2 mm/m som er
for svakt.

-Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv. Det er ikke
minst 15 mm oppbrett ved dørterskel og gulvet har mindre fall
enn 10 mm/m (1:100). Fallet varierer mellom 7 mm/m som er
akseptabelt ihht toleranser, til 2 mm/m som er for svakt.

-Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.
Tettesjikt er ikke etablert på vegg i våtsonen.

-Våtrom > 1. Etasje > Bad m/badstue > Overflater Gulv. Det er



RÅLEKKER HYTTE!



ikke minst 15 mm oppbrett ved dørterskel og gulvet har mindre fall enn 10 mm/m (1:100). Elastisk fuge har sluppet litt fra gulvflis i dusjen.

-Våtrom > 1. Etasje > Bad mellom soverom > Overflater Gulv. Det er ikke minst 15 mm oppbrett ved dørterskel og gulvet har mindre fall enn 10 mm/m (1:100).

-Våtrom > 1. Etasje > Bad mellom soverom > Sluk, membran og tettesjikt. Ut ifra bilder er det smurt membran under laminat på vegg, men Laminatoverflaten er ikke egnet i våtsonen. Innfesting av laminat punkterer også tettesjiktet bak. Det er også vindu som er plassert innenfor våtsonen.

Bygningsdeler med TGIU (ikke undersøkt):

Spesialrom > 1. Etasje > Badstue > Teknisk anlegg

I badstue er det en Harvia badstuovn som ikke var ferdig installert enda.

Tomteforhold > Terrengforhold

Terreng var tildekket med snø på befaringsdagen. Eventuelt fall bort fra bygningen er derfor ikke undersøkt.

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningsskyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Informasjon om byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport som er vedlagt dette prospekt.

Tilstandsrapport

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger.

Elektrisk anlegg

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Arealer

Totalt bruksareal: 173,0 m²

- BRA-i: 161,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 98,0 m²
Terasse var i stor grad snødekt på befaringsdagen. Noe avvik på TBA kan derfor forekomme.

Totalt gulvareal (GUA) er 192,00 m², som er summen av totalt bruksareal + areal med lav himlingshøyde (ALH): 31,00 m².

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:

- Totalt BRA: 149 m²

- BRA-i: 149 m²

Hems/Loft:

- Totalt BRA: 12 m²

- BRA-i: 12 m²

- ALH: 31 m²

Utvendig bod:

- Totalt BRA: 12 m²

- BRA-e: 12 m²

Hems/loft har ikke måleverdig bruksareal. Arealet av ikke måleverdig areal og kommer frem som ALH på 31 kvm.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra

faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Den vurderte boligen er en romslig fritidsbolig med høy standard. Vurderte bygningsdeler er uten større skader og avvik har i hovedsak årsak i utførelse/prosjektering relatert til tekniske krav i byggt teknisk forskrift, eller avvik fra referansenivå etter forskrift til avhendingsloven med henvisning til NS 3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig».

UTVENDIG

Taktekking er av torv. Det er tekket med Protan sarnafilbelegg under torvtekking. Boligen har takrennesystem av sortlakkert aluminium. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Takkonstruksjon er valmtak som er konstruert med tresperrer. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ytterdører/balkongdør er av malt HDF e.l. og/eller malt tre. Terrasse er av trekonstruksjoner med dekke av terrassebord.

INNENDIG

Overflater utover våtrom som er spesifisert i eget punkt er i grove trekk følgende:

1. ETASJE

Parkett, teppe og flis på gulv. Trepanel på vegger. Trepanel i innvendige tak.



**LOFT**

Parkett og teppe på gulv. Trepanel på vegger. Trepanel i innvendige tak. Boligen har støpt gulv mot grunn og etasjeskiller av trebjelkelag. Boligen har stålppe og vedovn. Boligen har innvendig trapp i tre som er innekledd med eikeparkett. Innerdører er malte med speilprofil.

VÅTROM

Bad v/hovedsoverom

Det er parkett og flis på vegger og trepanel i innvendig tak. Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Rommet har plastsluk og som tettesjikt er det smøremembran. Rommet har innredning med nedfelt servant i servantskap, speil med lys, vegghengt toalett lekkasjesikret med drenshull og dusjhjørne med glassdører. Rommet har naturlig ventilasjon via veggventil.

Vaskerom

Det er trepanel på vegger og i tak. Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Rommet har plastsluk og som tettesjikt er det smøremembran på gulv. Rommet har innredning med benkeplate, skap og hyller. Det er utslagsvask nedfelt i benkeplate og opplegg/plass for vaskemaskin. Rommet har elektrisk vifte med periodisk avtrekk og spalte under dør for tilstrømming av tilluft.

Bad m/badstue

Det er laminat og flis på vegger og trepanel i innvendig tak. Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Rommet har plastsluk og som tettesjikt er det smøremembran. Rommet har innredning med nedfelt servant i servantskap, speil med lys, vegghengt toalett lekkasjesikret med drenshull og dusjhjørne med glassvegg. Rommet har elektrisk vifte med periodisk avtrekk og spalte under dør for tilstrømming av tilluft.

Bad mellom soverom

Det er laminat og flis på vegger og trepanel i innvendig tak. Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Rommet har plastsluk og som tettesjikt er det smøremembran. Rommet har innredning med nedfelt servant i servantskap, speil med lys, vegghengt toalett lekkasjesikret med drenshull og dusjhjørne med glassdører. Rommet har elektrisk vifte med periodisk avtrekk og spalte under/over skyvedører for tilstrømming av tilluft.

KJØKKEN

Kjøkken har slette fronter og benkeplate av laminat med planlimt vask. Det er pop up stikkontakter nedfelt i benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt komfyrvakt og med sensor under vask som



er trådløst tilknyttet magnetventil/automatisk lekkasjestopper ved boligens vanninntak.

Integrerte hvitevarer:

- kjøleskap
- microbølgeovn
- stekeovn
- koketopp
- kaffemaskin
- venskap
- oppvaskmaskin

Kjøkkenet har avtrekk som er integrert i koketopp.

SPESIALROM

Toalettrom med flis på gulv med varme, vegghengt toalett som er lekkasjesikret og servant nedfelt i benkeskap. Rommet har ikke etablert ventilasjon. Boligen har badstue med glassdører mot bad. Det er fliser på gulv og granpanel på øvrige overflater. I badstue er det en Harvia badstuovn som ikke var ferdig installert enda.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger er av rør i rør system. Fordelerskap er lokalisert på toalettrom og på vaskerom. Vanninntak med stoppekran og magnetventil er lokalisert på vaskerom. Synlige avløpsrør er av plast. Ventilasjonsløsning er naturlig tilluft via spalteventiler i vindu og periodisk mekaniskstyrt avtrekk fra vaskerom, enkelte bad og kjøkken. Boligen har installert en 194 liters varmtvannstank. Varmtvannstanken er lokalisert på vaskerom. Boligen har installert luft til luft varmepumpe i stue.

Sikringsskap har jordfeilautomater og er lokalisert i hall m/trapp. Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Boligen er oppført på ringmur med støpt gulv mot grunn/støpt plate på mark. Forstøtningsmur er av betong.

Tekniske installasjoner / utstyr

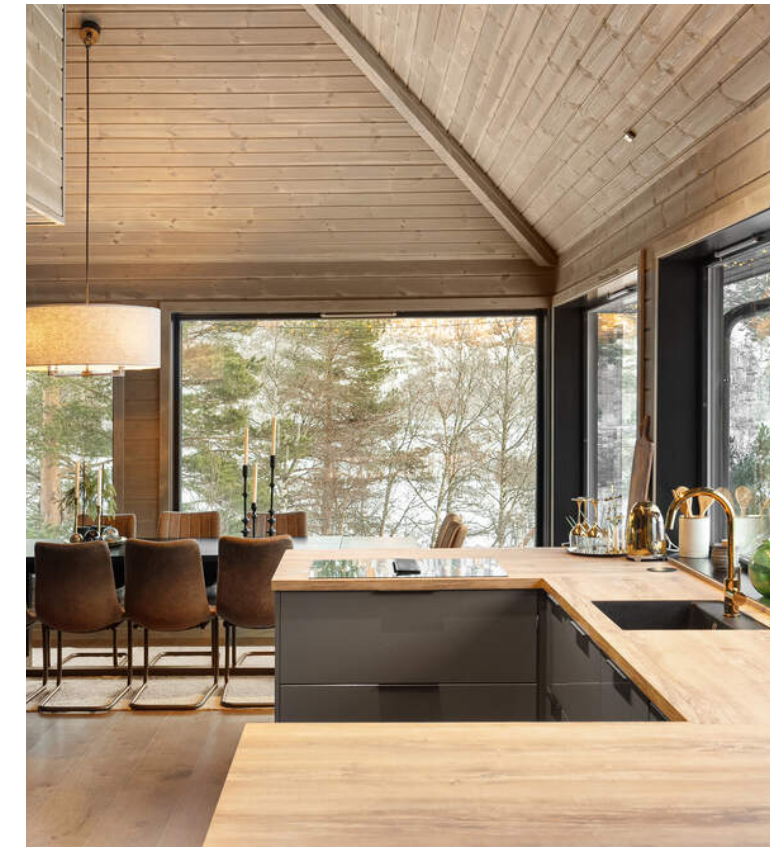
Integrerte hvitevarer:

- kjøleskap
- microbølgeovn
- stekeovn
- koketopp
- kaffemaskin
- venskap
- oppvaskmaskin

Energimerking

Energiattest med energimerke Gul B er vedlagt salgsoppgaven.





HØYT UNDER TAKET







HOVEDSOVEROM M/BAD

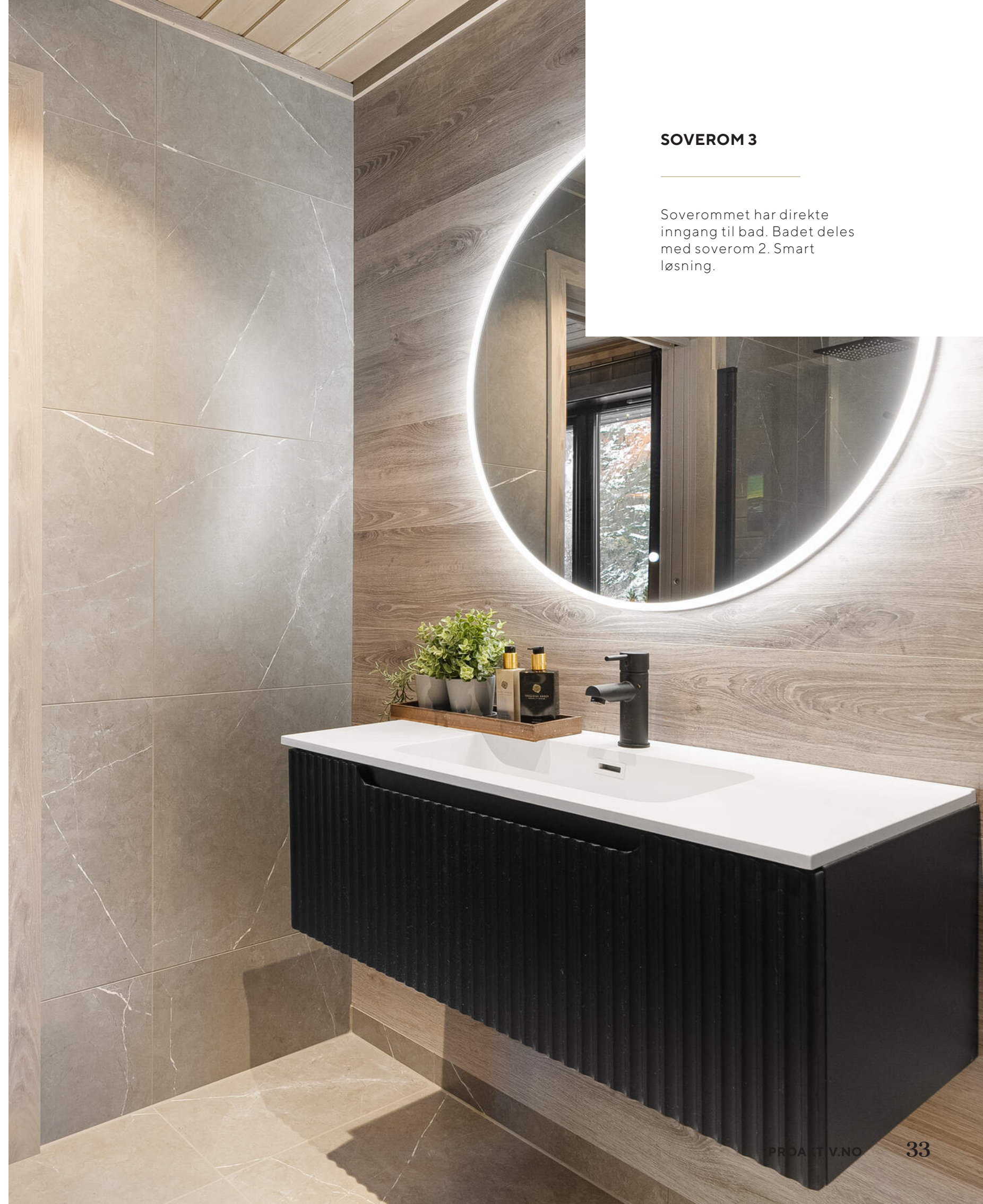
Soverom med god garderobe. Teppe på gulv er behagelig og mykt. Bad med fliser på gulv med varmekabler.





SOVEROM 2

Soverommet har direkte inngang til bad. Badet deles med soverom 3. Smart løsning.



SOVEROM 3

Soverommet har direkte inngang til bad. Badet deles med soverom 2. Smart løsning.



SOVEROM 4

Soverommet ligger i enden av gangen med lett tilkomst til bad. Et bad som gir spa følelsen. Badstue på badet til nytelse etter en runde på golfen eller i skisporet.





VASKEROM/GJESTETOALETT

Vaskerom med direkte utgang. I tillegg kan hytten by på gjestetoalett. Hele hytten er gjennomført i samme stil.



LOFT/HEMS

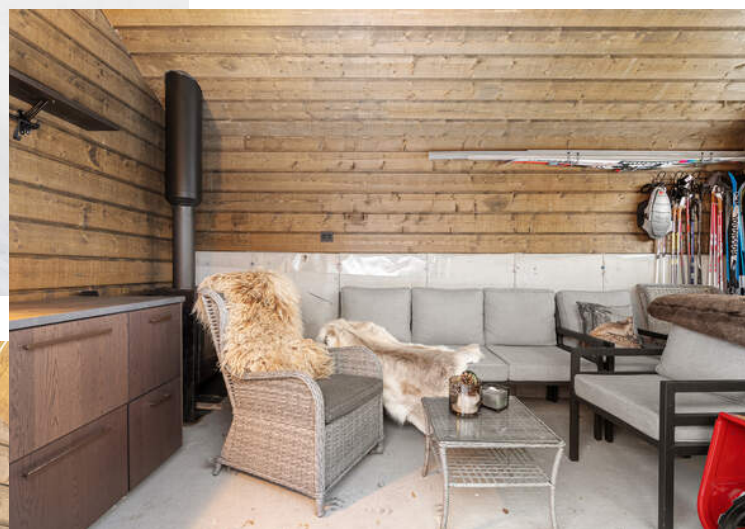
Oppe på hemsen er det romslig med gulvareal, men lavt under taket. Loftet er godkjent som hems og har ikke spesifisert rombenevnelse utover hems, men det er inntegnet senger. Videre er aktuelle rom i bruk som soverom og rom for varig opphold.





UTESTUEN

Koselig uestue, fint tilpasset. Her er mulighetene mange- alt etter behov.



HYTTELIVET

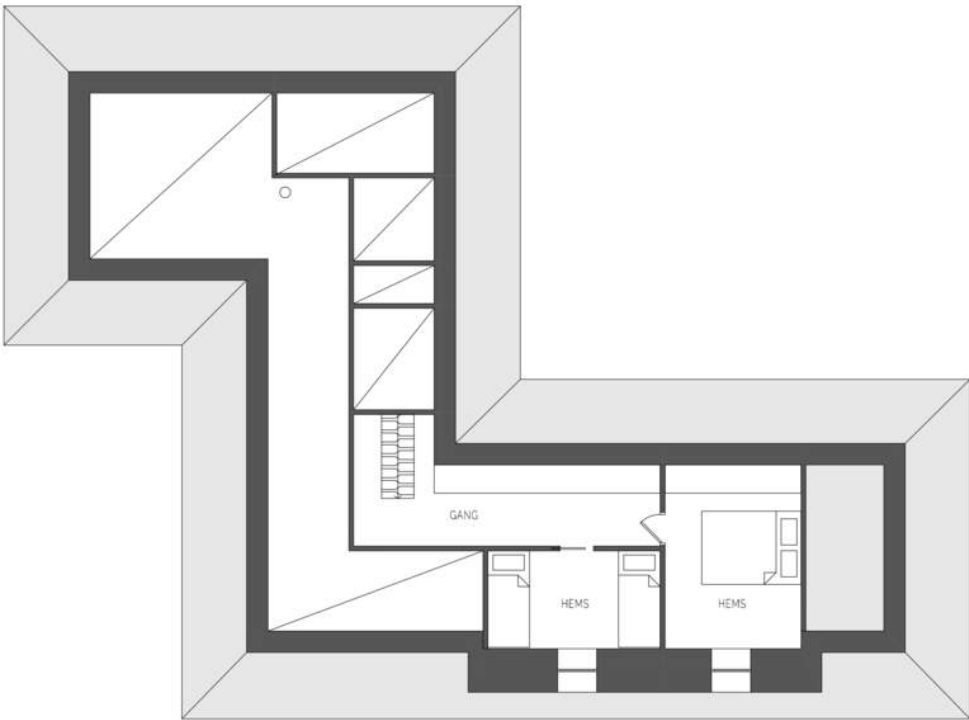
Smarte løsninger og lekre detaljer er gjennomgående.



PLANTEGNINGER



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

BESKRIVELSE

Innhold
Følgende rom inngår i internt bruksareal (BRA-i) :
Første etasje: Hall m/trapp, Toalettrom, Bad v/hovedsoverom, 4 Soverom, Stue, Kjøkken m/spisestue, Vaskerom, Bad ved badstue, Bad mellom soverom, Badstue, Gang.
Hems: Gang, Soverom, Soverom/TV-rom.
Utvendig bod

Oppvarming
Elektrisk.
Vedovn.
Luft/luft varmepumpe.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Tomten
579,80 m² eiet tomt.

Vei, vann og kloakk
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

ØKONOMI

Formuesverdi
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2023 kr. 1 800 000,00,-.
Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Faste løpende kostnader
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader:

Kommunale avgifter kr. 11 859 pr. år
Dette inkluderer: Feiegebyr, vannavgift, kloakk/tømmeavgift for år 2025.

Renovasjonsgebyr faktureres direkte av IRS Miljø IKS.
Hytterrenovasjon kategori 1, Sirdal (inkl. brukstillegg) for år 2025 er på kr. 2.856,-.

Ny eier må i tillegg beregne kostnader for strøm, forsikring, Tv/internett, medlemskap i velforening og brøyting. Nåværende eier har opplyst en kostnad på ca kr. 6000,- for brøyting i året. Det er tinglyst forpliktelse til å delta i alle

aktuelle vedlikehold og driftskostnader av alle tekniske anlegg, så som vei, vann, kloakk, kabler mm inkl. rep og utskifting.

Velforeningen
Eiendommen har pliktig medlemskap i velforening / veilag, og den til enhver tids eier av eiendommen vil være ansvarlig for å betale sin andel av utgiftene til drift av foreningen. Selger har opplyst at de i dag kun betaler for brøyting, se nærmere informasjon under "Faste løpende utgifter".

OFFENTLIGE FORHOLD

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Det foreligger ferdigattest datert 20.03.2023.
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Kontroll av byggetegninger
Byggetegninger fra kommunen datert 05.05.2022 samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.
Vinduer på loft har for liten effektiv åpning til å være godkjent som alternativ rømningsvei fra etasjen. Samlet mål på effektiv bredde og høyde er under 1,5 meter. Loftet er godkjent som hems og har ikke spesifisert rombenevnelse utover hems, men det er inntegnet senger. Videre er aktuelle rom i bruk som soverom og rom for varig opphold.

Evt. søknad om godkjenning av bruk av rom til varig opphold i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko.
Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunen sin side. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Regulering
Eiendommen er regulert til Fritidsbebyggelse – frittliggende iht. reguleringsplan planID 2012009.

For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
Kjørevei Annen veigrunn - grøntareal - parkeringsplass.
Grønnstruktur:
Friområde - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Hensynssoner
Frisikt
Høyspenningsanlegg
Flomfare

Kjerneinformasjon

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Rettigheter og heftelser
Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kjøper får ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på hovedbruket gnr. 3, bnr 5. Kjøpet endrer ikke beiterettigheter i området, og eier av hovedbruket gnr. 3 og bnr. 5 er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite.

Det er pliktig medlemskap i hytteforeningen som skal opprettes.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 389161, tgl. 02.05.2016 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om snu- og parkeringplass for 3 biler
Bestemmelse om vedlikeholds- og driftskostnader
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 389161, tgl. 02.05.2016 - Best. om vann/kloakkledn. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 563746, tgl. 25.05.2022 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om vedlikehold

Dnr. 563746, tgl. 25.05.2022 - Bestemmelse om parkering Rett til 2 parkeringsplasser

Dnr. 563746, tgl. 25.05.2022 - Erklæring/avtale Bestemmelse om påkobling til teknisk anlegg

Dnr. 563746, tgl. 25.05.2022 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie
Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

Radon
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å

gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

OM OPPDRAGET

Eiendommen

Sirdalsveien 7717, 4443 TJØRHOM
gnr. 5, bnr. 45 i Sirdal kommune
Type bolig: Hytte

Diverse

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten heftelser. Alle panthavere har pr salgsstart samtykket i å slette sitt pant. Budaksept og salg er betinget av at det ikke blir tinglyst nye heftelser, som ikke lar seg innfri/slette. Manglende sletting av heftelser kan medføre at handelen ikke lar seg gjennomføre.

KJØPSVILKÅR

Totalpris inkl. omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:
Dokumentavgift kr 197 250,00,-
Boligkjøperforsikring trekkes i oppgjør kr 18 900,00,-
Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-
Pantattest kjøper kr 260,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 8 107 500,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtagelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringen ligger alltid med som en del av salgsprospektet. Boligselgerforsikringen sikrer at selger er søkegod og en motpart som håndterer eventuelle reklamasjoner faglig og ryddig.

Boligkjøperpakke

Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Personvern

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir

forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtagelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Vi oppfordrer derfor til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud" på eiendommens hjemmeside på proaktiv.no. Budgiver kan også benytte budskjema, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform i forbindelse med budgivningen. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Som kjøper og selger vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene etter avtaleinngåelsen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

Løsøre og tilbehør

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal

meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Lovanvendelse og kontraktsbestemmelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Kjerneinformasjon

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Selger

Tom Sverre Falch og Sissel Vikse Falch

Finansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av: Aktiv Oppgjør AS, org.nr.:987281758. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier. Hvis interessenter

mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i budgivningen.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Kartutsnitt

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 68250008

Eiendomsmeglerfullmektig: Annelin Tangen Mjølnes
Ansvarlig megler: Bjarne Edland

Edland, Mannes & Rege AS
920 839 878

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:
Provisjon 1 % av salgssummen eks. mva (minimum 50 000 eks. mva)

Tilretteleggingsgebyr: 10 900,00
Oppgjørshonorar : 6 900,00
Foto m/ plantegning: 10 000,00
Spørregebyr elektronisk grunnbok: 750,00
Gebyr elektronisk signering: 1250,00
Visning pr. stk./ pr. time: 2 500,00
PROAKTIV DIGITAL Markedspakke: 23 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Dato salgsoppgave
24.1.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Fritidsbolig

Sirdalsveien 7717, 4443 TJØRHOM

SIRDAL kommune

gnr. 5, bnr. 45

Norsk takst

Tilstandsrapport

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 20.01.2025

Rapportdato: 22.01.2025

Oppdragsnr.: 21393-1721

Referansenummer: VU7656

Autorisert foretak: TAKST FAKTUM AS

Sertifisert Takstingeniør: Espen Knutsen

Vår ref:



TAKST FAKTUM AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

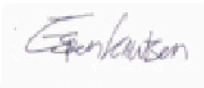
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst Faktum AS

Takst Faktum AS utfører ulike takseringsoppdrag i Rogaland med hovedvekt på teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger. Vi har bakgrunn med fagbrev, mesterbrev og flere år som næringsdrivende innen tømrerfaget. Videre kursbasert takstutdanning innen tilstandsanalyse, verditaksering og skadetaksering, samt 2-årig formell fagskoleutdanning innen fordypningsområdet bygningssakkyndig for tilstandsanalyse. Takst Faktum AS er organisert og sertifisert gjennom Norsk Takst, og er i tillegg sertifisert for taksering av naturskader gjennom Norsk Naturskadepool.



Rapportansvarlig



Espen Knutsen
Uavhengig Takstingeniør
espen@takstfaktum.no
412 93 576



Sirdalsveien 7717, 4443 TJØRHOM
Gnr 5 - Bnr 45
4228 SIRDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 21393-1721

Befaringsdato: 20.01.2025

Side: 3 av 27

Sirdalsveien 7717, 4443 TJØRHOM
Gnr 5 - Bnr 45
4228 SIRDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 21393-1721

Befaringsdato: 20.01.2025

Side: 4 av 27

Sirdalsveien 7717, 4443 TJØRHOM
Gnr 5 - Bnr 45
4228 SIRDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES



Beskrivelse av eiendommen

TOMT

Tomten er lokalisert i naturskjønne omgivelser med kort kjøreavstand til flere alpinanlegg. Det er kjørevei helt frem til fritidsboligen.

PARKERING

I gårdsrom.

BYGGEMÅTE

Bygning er oppført på ringmur av betong med støpt gulv mot grunn/støpt plate på mark. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Yttervegger er av lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Tak har valmet takform konstruert med tresperrer. Taket er tekket med torv.

OPPVARMING

Elektrisk.
Vedovn.
Luft/luft varmepumpe.

KONKLUSJON

Den vurderte boligen er en romslig fritidsbolig med høy standard. Vurderte bygningsdeler er uten større skader og avvik har i hovedsak årsak i utførelse/prosjektering relatert til tekniske krav i byggt teknisk forskrift, eller avvik fra referansenivå etter forskrift til avhendingsloven med henvisning til NS 3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig». Boligen er vurdert med tilstandsgrad på ulike punkter, og antall tilstandsgrader med ulik karakter står oppført under "sammendrag av boligens tilstand", hvor også betydningen av de ulike tilstandsgrader er nærmere beskrevet.

Fritidsbolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG

Taktekking er av torv. Det er tekket med Protan sarnafilbelegg under torvteking. Boligen har takrennesystem av sortlakkert aluminium. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Takkonstruksjon er valmtak som er konstruert med tresperrer. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ytterdører/balkongdør er av malt HDF e.l. og/eller malt tre. Terrasse er av trekonstruksjoner med dekke av terrassebord.

INNENDIG

Overflater utover våtrom som er spesifisert i eget punkt er i grove trekk følgende:

1. ETASJE

Parkett, teppe og flis på gulv.
Trepanel på vegger.
Trepanel i innvendige tak.

LOFT

Parkett og teppe på gulv.
Trepanel på vegger.
Trepanel i innvendige tak.

Boligen har støpt gulv mot grunn og etasjeskiller av trebjelkelag. Boligen har stålppe og vedovn. Boligen har innvendig trapp i tre som er innekledd med eikeparkett. Innerdører er malte med speilprofil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Sirdalsveien 7717, 4443 TJØRHOM
Gnr 5 - Bnr 45
4228 SIRDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES



Beskrivelse av eiendommen

Bad v/hovedsoverom

Det er parkett og flis på vegger og trepanel i innvendig tak. Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Rommet har plasts luk og som tettesjikt er det smøremembran. Rommet har innredning med nedfelt servant i servantskap, speil med lys, veggghengt toalett lekkasjesikret med drenshull og dusjhjørne med glassdører. Rommet har naturlig ventilasjon via veggventil.

Vaskerom

Det er trepanel på vegger og i tak. Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Rommet har plasts luk og som tettesjikt er det smøremembran på gulv. Rommet har innredning med benkeplate, skap og hyller. Det er utslagsvask nedfelt i benkeplate og opplegg/plass for vaskemaskin. Rommet har elektrisk vifte med periodisk avtrekk og spalte under dør for tilstrømming av tilluft.

Bad v/badstue

Det er laminat og flis på vegger og trepanel i innvendig tak. Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Rommet har plasts luk og som tettesjikt er det smøremembran. Rommet har innredning med nedfelt servant i servantskap, speil med lys, veggghengt toalett lekkasjesikret med drenshull og dusjhjørne med glassvegg. Rommet har elektrisk vifte med periodisk avtrekk og spalte under dør for tilstrømming av tilluft.

Bad mellom soverom

Det er laminat og flis på vegger og trepanel i innvendig tak. Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Rommet har plasts luk og som tettesjikt er det smøremembran. Rommet har innredning med nedfelt servant i servantskap, speil med lys, veggghengt toalett lekkasjesikret med drenshull og dusjhjørne med glassdører. Rommet har elektrisk vifte med periodisk avtrekk og spalte under/over skyvedører for tilstrømming av tilluft.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har slette fronter og benkeplate av laminat med planlimt vask. Det er pop up stikkontakter nedfelt i benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt komfyrvakt og med sensor under vask som er trådløst tilknyttet magnetventil/automatisk lekkasjestopper ved boligens vanninntak.

Integrerte hvitevarer:

- kjøleskap
- microbølgeovn
- stekeovn
- koketopp
- kaffemaskin
- vinskap
- oppvaskmaskin
Kjøkkenet har avtrekk som er integrert i koketopp.

SPESIALROM

Toalettrom med flis på gulv med varme, veggghengt toalett som er lekkasjesikret og servant nedfelt i benkeskap. Rommet har ikke etablert ventilasjon.

Boligen har badstue med glassdører mot bad. Det er fliser på gulv og granpanel på øvrige overflater. I badstue er det en Harvia badstuovn som ikke var ferdig installert enda.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger er av rør i rør system. Fordelerskap er lokalisert på toalettrom og på vaskerom. Vanninntak med stoppekran og magnetventil er lokalisert på vaskerom. Synlige avløpsrør er av plast. Ventilasjonsløsning er naturlig tilluft via spalteventiler i vindu og periodisk mekaniskstyrt avtrekk fra vaskerom, enkelte bad og kjøkken. Boligen har installert en 194 liters varmtvannstank. Varmtvannstanken er lokalisert på vaskerom. Boligen har installert luft til luft varmepumpe i stue. Sikringsskap har jordfeilautomater og er lokalisert i hall m/trapp. Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Boligen er oppført på ringmur med støpt gulv mot grunn/støpt plate på mark. Forstøtningsmur er av betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 21393-1721

Befaringsdato: 20.01.2025

Side: 5 av 27

Oppdragsnr.: 21393-1721

Befaringsdato: 20.01.2025

Side: 6 av 27

Sirdalsveien 7717, 4443 TJØRHOM
Gnr 5 - Bnr 45
4228 SIRDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES



Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

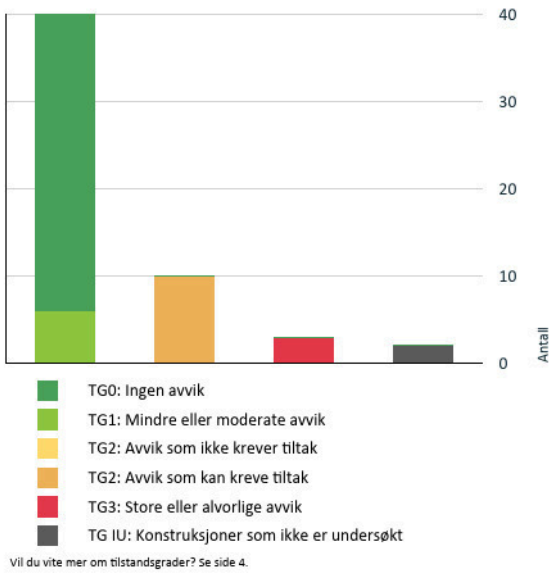
Sirdalsveien 7717, 4443 TJØRHOM
Gnr 5 - Bnr 45
4228 SIRDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

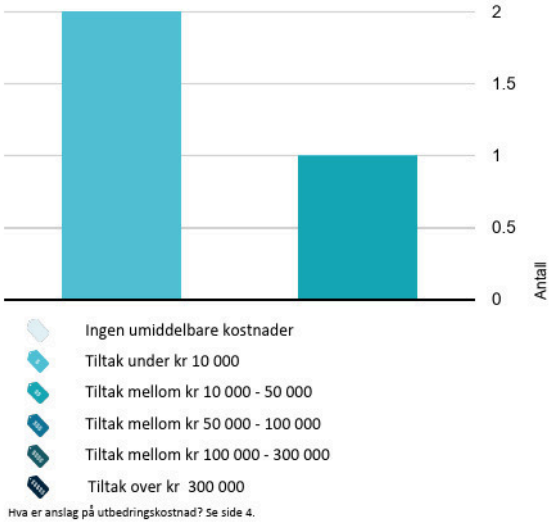


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Med avvik menes det at det er avvik fra referansenivå (TG-1 eller TG-0). Det betyr at avvik ikke nødvendigvis er et avvik ved byggeår, men en årsak til valgt tilstandsgrad. Dersom det er avdekket avvik ved bygningsdeler i denne rapporten vil avvikene være konkret spesifisert i vurderingen av de ulike bygningsdelene. Foran tekster i vurdering av avvik står et nummer. Dette nummeret har kun til hensikt å vise hvilke avvik, konsekvens og tiltak som hører sammen under den aktuelle vurderte bygningsdelen. Alle avvik som gir TG-2 eller TG-3 er i denne rapporten beskrevet med årsak, konsekvens og tiltak, i henhold til krav i forskrift til avhendingsloven. Forskrift til avhendingsloven setter krav til hvordan en tilstandsrapport skal utarbeides og hva som skal undersøkes. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Per dags dato er dette NS 3600:2018.

Rapporten må leses i sin helhet for tilstrekkelig informasjon om de vurderte bygningsdeler. Antall TG-2 og 3 forteller i liten grad nok til at det er mulig å få innsikt i boligens faktiske helhetstilstand. Tilstandsgrader forteller kun i hvilken grad funksjonen til den aktuelle bygningsdelen som blir vurdert er ivarettatt, og hvorvidt det er konstatert eller er symptomer på skader. Det kan også være flere avvik som gir en bestemt tilstandsgrad ved samme bygningsdel. Videre kan TG-2 være alt ifra kraftige symptomer på skader til beskjedne forhold som har liten konsekvens, men som er definert som et avvik i NS 3600, da det er forhold som er relevant for en potensiell kjøper å vite om.

TG-0 blir tatt i bruk i de tilfeller bygningsdelen er under 5 år og samtidig er uten merknader. I tillegg må det være lagt fram dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig. Ved enkelte kontrollpunkter skal likevel TG-0 og ikke TG-1 anvendes dersom det ikke er avvik. Eksempel på dette er branntekniske forhold, fuktmåling på våtrom, radon og terrengforhold.

Eventuelle tilleggsbygg uten innvendig tilkomst fra boenheten, slik som utvendige boder, garasje, uthus, naust og lignende er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten. Disse er kun arealmålt og beskrevet med byggemåte dersom slik beskrivelse vurderes å være hensiktsmessig. Åpenbare avvik som oppdages kan likevel bli bemerket.

Kontroll av eventuelle tegninger begrenser seg i hovedsak til vurdering av romfunksjoner på byggegodkjente plantegninger for selve boligen.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Pga av snø er utvendige bygningsdeler begrenset undersøkt og delvis ikke undersøkt.

Oppsummering av avvik

Sirdalsveien 7717, 4443 TJØRHOM
Gnr 5 - Bnr 45
4228 SIRDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

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

Fritidsbolig	
3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
10	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Spesialrom > 1. Etasje > Badstue > Teknisk anlegg Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører - 2 Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad v/hovedsoverom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad v/hovedsoverom > Ventilasjon Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad v/badstue > Overflater Gulv Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad mellom soverom > Overflater Gulv Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad mellom soverom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Oppdragsnr.: 21393-1721

Befaringsdato: 20.01.2025

Side: 9 av 27

Sirdalsveien 7717, 4443 TJØRHOM
Gnr 5 - Bnr 45
4228 SIRDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Norsk takst

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt. Nyere bygg med begrenset behov for foreløpig vedlikehold.

UTVENDIG

0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er av torv. Det er tekket med Protan sarnafilbelegg under torvtekking. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker.

0 Nedløp og beslag

Boligen har takrennesystem av sortlakkert aluminium.

0 Veggkonstruksjon

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er valmtak som er konstruert med tresperrer. Konstruksjonen er gjenbygget og tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder, kjent konstruksjonsmateriale og at det er registrert luftespalte i takutstikk, samtidig som det ikke er avdekket symptomer på avvik i tak innvendig i boligen.

0 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

1 Dører

Ytterdører/balkongdør er av malt HDF e.l. og/eller malt tre. Det er enkelte småsår/skraper.

3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er av trekonstruksjoner med dekke av terrassebord. Terrasse var i hovedsak tildekket med snø på befaringsdagen, og er derfor begrenset undersøkt på selve terrassegulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1.3. Det mangler rekkverk der dette er påkrevd.

KONSEKVENS:

1.3. Manglende rekkverk medfører risiko for fallulykker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

1.3. Rekkverk etableres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser manglende rekkverk.

INNVEDIG

1 Overflater

Oppdragsnr.: 21393-1721

Befaringsdato: 20.01.2025

Side: 10 av 27

Sirdalsveien 7717, 4443 TJØRHOM
Gnr 5 - Bnr 45
4228 SIRDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES
Norsk takst

Tilstandsrapport

Overflater utover våtrom som er spesifisert i eget punkt er i grove trekk følgende:

1. ETASJE
Parkett, teppe og flis på gulv.
Trepanel på vegger.
Trepanel i innvendige tak.

LOFT
Parkett og teppe på gulv.
Trepanel på vegger.
Trepanel i innvendige tak.

Slitasjegrad på overflater vurderes som normal eller bedre for alderen.
Det er enkelte bruksmerker i parkettgulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt gulv mot grunn og etasjeskiller av trebjelkelag.

I henhold til regelverk er minst 2 relevante rom i hver etasje kontrollert for skjevheter, og avvik fra horisontalplanet (også ved TG-1) er angitt. Kort målelengde er innenfor 2 meter og lang målelengde er totalproduktet:

1.etg: Stue og kjøkken m/spisestue er målt. Største avvik fra horisontalplanet i stue er over kort målelengde og er 4 mm. Største avvik fra horisontalplanet på kjøkken m/spisestue er over kort målelengde og er 4 mm.

Loft: Gang og soverom/TV-rom er målt. Største avvik fra horisontalplanet i gang er over lang målelengde og er 10 mm. Største avvik fra horisontalplanet på soverom/TV-rom er over kort målelengde og er 5 mm.

Høydeforskjellene er ikke definert som vesentlige avvik ihht NS 3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig».

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 2. Det er noe knirk i undergulv i soverom/TV-rom på loft.

KONSEKVENS:

2. Knirk er ulyd som kan oppleves sjenerende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- 2. For å bli kvitt knirk må undergulv skrues over.

TG 0 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger. Ved byggeår var det krav å gjøre bygningsmessige tiltak for å redusere radonnivå inni bygninger og et ytelseskrav til at radonnivå ikke skal overstige 200 bq/m3. Dette vil si at bruk av radonsperre mot grunn var et krav. Det foreligger ferdigattest. I utgangspunktet skal ferdigattest borge for fagmessig utførelse er ivarettatt. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av ferdigattest og at samsvarserklæring for ansvarsområde da skal være oversendt til ansvarlig søker for arkivering.

TG 0 Pipe og ildsted

Boligen har ståpipe og vedovn.

Det er feiervesenet i kommunen som er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder. En eventuell utvidet kontroll utover enkle betraktninger bør derfor utføres av feiervesenet.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp i tre som er innekledd med eikeparkett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 2. Det er større åpninger enn 10 cm mellom trinn.

5. Det er ikke montert håndløpere på begge sider av trappeløp.

9. Det mangler rekkverk i trapp.

KONSEKVENS:

2. Småbarn har mulighet for å sette seg fast eller falle gjennom åpninger mellom trinn.

5. Manglende håndløper medfører økt fare for fallulykker/reduert trygghetsopplevelse for bruker av trappen.

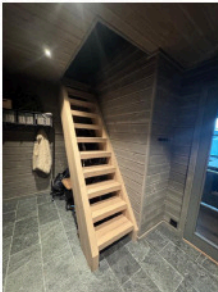
9. Manglende rekkverk medfører risiko for alvorlige fallulykker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- 2. Det må monteres sikringslister under trinn slik at åpninger blir redusert til maks 10 cm.
- 5. For å lukke avviket monteres håndløper slik at det er håndløper på begge sider av trappeløp. men det er ikke påkrevd med tiltak da håndløpere ikke var krav ved byggeår.

9. Rekkverk må monteres. Kostnadsestimat gjelder kun dette avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser manglende rekkverk i trapp.

TG 0 Innvendige dører

Innerdører er malte med speilprofil.

Oppdragsnr.: 21393-1721

Befaringsdato: 20.01.2025

Side: 11 av 27

Sirdalsveien 7717, 4443 TJØRHOM
Gnr 5 - Bnr 45
4228 SIRDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. På skyvedør mellom spisestue og gang er skyvedørskassett montert utav lodd.

22.1. Skyvedør mellom bad og hovedsoverom har litt skjevt anslag mot anslagsbord. Det mangler også innlissing rundt skyvefelt for å redusere åpning mellom kassett og dørblad, samt skjule hjul øverst. Den ene skyvedørsskålen er også litt løs.

KONSEKVENS:

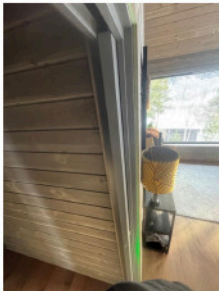
1. Avviket har kun ergerlig betydning. Dørbladet treffer skjevt mot anslagsbord ved lukking.

22.1. Skyvedør med skjevt anslag og manglende listverk har kosmetisk betydning. Skyvedørsskål kan løsne helt på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- 1. For å lukke avviket justere skyvedørskassett i lodd.

22.1. Skyvedør justeres slik at dørblad har rett anslag mot anslagsbord. Døren listes ferdig og skyvedørsskål festes bedre.



Bildet viser skyvedørskassett montert utav lodd.

TG 2 Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

23. Fritidsboligen har over 150 kvm oppvarmet bruksareal og det er ikke varmegjenvinning på ventilasjon.

KONSEKVENS:

23. For fritidsboliger som har et oppvarmet bruksareal på over 150 kvm gjelder hele energikapittelet i teknisk forskrift. Uten balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning på avtrekksluften, vil normalt ikke forskriftskrav til energieffektivitet kunne innfris. Det vil minst kreve ekstra gode varmetapstall knyttet til transmisjonsvarmetap og infiltrasjonsvarmetap for å kompensere for ventilasjonsvarmetapet. Det vil si at det krever ekstra lav U-verdi på vinduer, dører og øvrige ytterflater, samt lavt lekkasjetall gjennom utilsiktede åpninger for å kompensere for ventilasjonsvarmetapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- 23. Det må dokumenteres at krav til energieffektivitet er innfridd ved en energiberegning etter energirammemetoden. Dette er imidlertid en omfattende beregning som ligger utenfor undersøkelsesnivået, men generelt vurdert er det lite sannsynlig at det er foretatt kompenseringer som godtgjør for stort ventilasjonsvarmetap. Montering av balansert ventilasjonsanlegg vil kunne innfri krav. Montering av desentralisert ventilasjon, slik som romventilatorer der det er avtrekksvifter kan kunne innfri krav, men ikke nødvendigvis.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD V/HOVEDSOVEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Det foreligger ferdigattest. Ved søknad om ferdigattest må ansvarlig søker ha mottatt samsvarserklæring for prosjektering og utførelse på alle ansvarsbelagte fag. Samtidig må ansvarlig søker erklære at nødvendig FDV dokumentasjon er overlevert eier. Da det foreligger ferdigattest forutsettes det at nødvendige samsvarserklæringer er overlevert ansvarlig søker for arkivering, og at nødvendig FDV dokumentasjon er overlevert. Det er bilder av membranarbeid på boligmappa.no.

1. ETASJE > BAD V/HOVEDSOVEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Det er parkett og flis på vegger og trepanel i innvendig tak.

1. ETASJE > BAD V/HOVEDSOVEROM

TG 0 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Dusjsonen er ikke nedsenket, men falløsningen vurderes å være av likeverdig kvalitet som preaksepterte ytelser i veiledningen til teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD V/HOVEDSOVEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Oppdragsnr.: 21393-1721

Befaringsdato: 20.01.2025

Side: 12 av 27

Sirdalsveien 7717, 4443 TJØRHOM
Gnr 5 - Bnr 45
4228 SIRDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES



Tilstandsrapport

Rommet har plastsluk og som tettesjikt er det smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

4.1. Ut ifra bilder er det smurt membran under parkett på vegg, men parkettoverflaten er ikke egnet i våtsonen. Innfesting av parkett punkterer også tettesjiktet bak. Det er også vindu som er plassert innenfor våtsonen.

KONSEKVEN:

4.1. Våtsonen på vegg strekker seg fra gulv og opp til taket samt 1 meter til side for hvor dusjvegg/badekar slutter. I tillegg fra gulv og 50 cm over servant samt 50 cm til side for servant. Det er derfor risiko for fuktskader på overflaten, men risikoen for skader er ikke særlig stor.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

4.1. Avviket lukkes ved å behandle parkettoverflaten med forseglingsvæske. Det er ingen umiddelbar fare ved vindu i våtsonen. Dersom våtrommet ved en senere anledning skal renoveres må det tas spesielle hensyn hvordan tettesjikt skal tilsluttes vinduskarm for forskriftsmessig utførelse. Det kan f.eks være at tettesjikt føres helt inn til hovedkarm og fliser eller annet vannbestandig overflate i hele utforingen.



Bildet viser at tettesjikt synes å ha en tett forbindelse til sluk, klemt inn under klemring.



Bildet viser parkett i våtsonen.

1. ETASJE > BAD V/HOVEDSOVEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant i servantskap, speil med lys, veggengt toalett lekkasjesikret med drenshull og dusjhjørne med glassdører.

1. ETASJE > BAD V/HOVEDSOVEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon via veggventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Det er kun naturlig ventilasjon.

KONSEKVEN:

1. Fuktholdig inneluft blir nødvendigvis ikke skiftet ut i tilstrekkelig grad, da avtrekksvolum ikke kan behovsstyres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1. For å lukke avviket må det være installert mekaniskstyrt avtrekk.

1. ETASJE > BAD V/HOVEDSOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet er nyere enn 5 år og det foreligger ferdigattest. Før søknad om ferdigattest kan innvilges må det foreligge kontrollerklæring fra uavhengig kontrollør av våtrom i byggesaken. Kontrollerklæring skal arkiveres av ansvarlig søker og det er derfor ikke en dokumentasjon som huseier normalt har. Ferdigattest er en indirekte erklæring på at kontrollerklæring foreligger, og ferdigattest vurderes derfor å være tilstrekkelig dokumentasjon for unntaket hvor hulltaking kan unnlates på våtrom under 5 år. Det er videre foretatt søk med fuktindikator på overflater uten tegn til fukt. Dersom det IKKE er utslag på fukt på overflater er det heller ingen pågående lekkasjer.



Bildet viser ingen tegn til lekkasjer ved bruk av fuktindikator på veggoverflaten. Det er litt økt utslag, men det er naturlig på flislagt overflate, og skyldes restfukt i flislimet/fuge etter dusjing.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Sirdalsveien 7717, 4443 TJØRHOM
Gnr 5 - Bnr 45
4228 SIRDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES



Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Det foreligger ferdigattest. Ved søknad om ferdigattest må ansvarlig søker ha mottatt samsvarserklæring for prosjektering og utførelse på alle ansvarsbelagte fag. Samtidig må ansvarlig søker erklære at nødvendig FDV dokumentasjon er overlevert eier. Da det foreligger ferdigattest forutsettes det at nødvendige samsvarserklæringer er overlevert ansvarlig søker for arkivering, og at nødvendig FDV dokumentasjon er overlevert.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er trepanel på vegger og i tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

3. Det er ikke minst 15 mm oppbrett ved dørterskel og gulvet har mindre fall enn 10 mm/m (1:100). Fallet varierer mellom 7 mm/m som er akseptabelt ihht toleranser, til 2 mm/m som er for svakt.

KONSEKVEN:

3. Ved fall under 10 mm/m (1:100) uten oppbrett ved dørterskel på 15 mm er det en potensiell risiko for at lekkasjevann renner ut døren ved en eventuell lekkasje i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

3. For å lukke avviket må det tilordnes en oppkant på 15 med vanntett sjikt i døråpning. Dette innebærer partiell utbedring av membran, og er et inngrep som må utføres av spesialisert personell.



Bildet viser ingen membranoppbrett bak terskellist.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk og som tettesjikt er det smøremembran på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

4.1. Tettesjikt er ikke etablert på vegg i våtsonen.

KONSEKVEN:

4.1. Det er en potensiell risiko for fuktskader på overflater i våtsonen uten tettesjikt, og lekkasje inn i veggkonstruksjonen. Risikoen for slike skader er erfaringsmessig svært liten, men krav til tettesjiktet er lik i hele våtsonen uavhengig av vannbelastningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

4.1. Flater i våtsonen utbedres ved å etablere et tettesjikt med tilstrekkelig tetthet i området fra gulv og 50 cm over og til side for utslagsvask.



Bildet viser at tettesjikt synes å ha en tett forbindelse til sluk, klemt inn under klemring.



Bildet viser at det ikke er etablert tettesjikt på vegg i våtsonen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med benkeplate, skap og hyller. Det er utslagsvask nedfelt i benkeplate og opplegg/plass for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Rommet har elektrisk vifte med periodisk avtrekk og spalte under dør for tilstrømming av tilluft.

1. ETASJE > VASKEROM

Sirdalsveien 7717, 4443 TJØRHOM
Gnr 5 - Bnr 45
4228 SIRDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES



Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Rommet er nyere enn 5 år og det foreligger ferdigattest. Før søknad om ferdigattest kan innvilges må det foreligge kontrollerklæring fra uavhengig kontrollør av våtrom i byggesaken. Kontrollerklæring skal arkiveres av ansvarlig søker og det er derfor ikke en dokumentasjon som huseier normalt har. Ferdigattest er en indirekte erklæring på at kontrollerklæring foreligger, og ferdigattest vurderes derfor å være tilstrekkelig dokumentasjon for unntaket hvor hulltaking kan unnlates på våtrom under 5 år. Det er videre foretatt søk med fuktindikator på overflater uten tegn til fukt. Dersom det IKKE er utslag på fukt på overflater er det heller ingen pågående lekkasjer.



Bildet viser ingen tegn til lekkasjer ved bruk av fuktindikator på veggoverflaten.

1. ETASJE > BAD V/BADSTUE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Det foreligger ferdigattest. Ved søknad om ferdigattest må ansvarlig søker ha mottatt samsvarserklæring for prosjektering og utførelse på alle ansvarsbelagte fag. Samtidig må ansvarlig søker erklære at nødvendig FDV dokumentasjon er overlevert eier. Da det foreligger ferdigattest forutsettes det at nødvendige samsvarserklæringer er overlevert ansvarlig søker for arkivering, og at nødvendig FDV dokumentasjon er overlevert. Det er bilder av membranarbeid på boligmappa.no.

1. ETASJE > BAD V/BADSTUE

Overflater vegger og himling

Det er laminat og flis på vegger og trepanel i innvendig tak.

1. ETASJE > BAD V/BADSTUE

Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Falløsningen for bortledning av bruksvann er tilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

3. Det er ikke minst 15 mm oppbrett ved dørterskel og gulvet har mindre fall enn 10 mm/m (1:100).

16.1. Elastisk fuge har sluppet litt fra gulvflis i dusjen.

KONSEKVENS:

3. Ved fall under 10 mm/m (1:100) uten oppbrett ved dørterskel på 15 mm er det en potensiell risiko for at lekkasjevann renner ut døren ved en eventuell lekkasje i rommet. I dette rommet er det uansett noe nivåforskjell mellom topp sluk og topp overflate ved dør. Det er dermed redusert risiko for at vann renner ut i tilstøtende rom. Det er likevel vanskelig å fastslå om tettesjikt ved dør er avsluttet 25 mm over topp sluk. Tettesjiktet må minst være trukket opp til topp flis.

16.1. Elastisk fuge som har sluppet/sprukket har kun kosmetisk konsekvens, men er definert som et avvik som gir TG-2 ihht NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

3. For å lukke avviket må det tilordnes en oppkant på 15 med vanntett sjikt i døråpning. Dette innebærer partiell utbedring av membran, og er et inngrep som må utføres av spesialisert personell.

16.1. Elastisk fuge fjernes og etableres på nytt, eller utbedres partielt der det har sluppet.



Bildet viser ingen oppbrett ved dørterskel og mindre fall enn 10 mm/m på gulvet utenfor dusjen.



Bildet viser noen små slepp i elastisk fuge.

1. ETASJE > BAD V/BADSTUE

Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk og som tettesjikt er det smøremembran.

Oppdragsnr.: 21393-1721

Befaringsdato: 20.01.2025

Side: 15 av 27

Sirdalsveien 7717, 4443 TJØRHOM
Gnr 5 - Bnr 45
4228 SIRDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES



Tilstandsrapport



Bildet viser at tettesjikt synes å ha en tett forbindelse til sluk, klemt inn under klemring.

1. ETASJE > BAD V/BADSTUE

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant i servantskap, spill med lys, vegghengt toalett lekkasjesikret med drenshull og dusjhjørne med glassvegg.

1. ETASJE > BAD V/BADSTUE

Ventilasjon

Rommet har elektrisk vifte med periodisk avtrekk og spalte under dør for tilstrømming av tiluft.

1. ETASJE > BAD V/BADSTUE

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Rommet er nyere enn 5 år og det foreligger ferdigattest. Før søknad om ferdigattest kan innvilges må det foreligge kontrollerklæring fra uavhengig kontrollør av våtrom i byggesaken. Kontrollerklæring skal arkiveres av ansvarlig søker og det er derfor ikke en dokumentasjon som huseier normalt har. Ferdigattest er en indirekte erklæring på at kontrollerklæring foreligger, og ferdigattest vurderes derfor å være tilstrekkelig dokumentasjon for unntaket hvor hulltaking kan unnlates på våtrom under 5 år. Det er videre foretatt søk med fuktindikator på overflater uten tegn til fukt. Dersom det IKKE er utslag på fukt på overflater er det heller ingen pågående lekkasjer.



Bildet viser ingen tegn til lekkasjer ved bruk av fuktindikator på veggoverflaten.

1. ETASJE > BAD MELLOM SOVEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Det foreligger ferdigattest. Ved søknad om ferdigattest må ansvarlig søker ha mottatt samsvarserklæring for prosjektering og utførelse på alle ansvarsbelagte fag. Samtidig må ansvarlig søker erklære at nødvendig FDV dokumentasjon er overlevert eier. Da det foreligger ferdigattest forutsettes det at nødvendige samsvarserklæringer er overlevert ansvarlig søker for arkivering, og at nødvendig FDV dokumentasjon er overlevert. Det er bilder av membranarbeid på boligmappa.no.

1. ETASJE > BAD MELLOM SOVEROM

Overflater vegger og himling

Det er laminat og flis på vegger og trepanel i innvendig tak.

1. ETASJE > BAD MELLOM SOVEROM

Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Falløsningen for bortledning av bruksvann er tilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

3. Det er ikke minst 15 mm oppbrett ved dørterskel og gulvet har mindre fall enn 10 mm/m (1:100).

KONSEKVENS:

3. Ved fall under 10 mm/m (1:100) uten oppbrett ved dørterskel på 15 mm er det en potensiell risiko for at lekkasjevann renner ut døren ved en eventuell lekkasje i rommet. I dette rommet er det uansett noe nivåforskjell mellom topp sluk og topp overflate ved dør. Det er dermed redusert risiko for at vann renner ut i tilstøtende rom. Det er likevel vanskelig å fastslå om tettesjikt ved dør er avsluttet 25 mm over topp sluk. Tettesjiktet må minst være trukket opp til topp flis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 21393-1721

Befaringsdato: 20.01.2025

Side: 16 av 27

Sirdalsveien 7717, 4443 TJØRHOM
Gnr 5 - Bnr 45
4228 SIRDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES



Tilstandsrapport

3. For å lukke avviket må det tilordnes en oppkant på 15 med vannnett sjikt i døråpning. Dette innebærer partell utbedring av membran, og er et inngrep som må utføres av spesialisert personell.



Bildet viser ingen oppbrett ved dørterskel og mindre fall enn 10 mm/m på gulvet utenfor dusjen.

1. ETASJE > BAD MELLOM SOVEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk og som tettesjikt er det smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

4.1. Ut ifra bilder er det smurt membran under laminat på vegg, men Laminatoverflaten er ikke egnet i våtsonen. Innfesting av laminat punkterer også tettesjiktet bak. Det er også vindu som er plassert innenfor våtsonen.

KONSEKVEN:

4.1. Våtsonen på vegg strekker seg fra gulv og opp til taket samt 1 meter til side for hvor dusjvegg/badekar slutter. I tillegg fra gulv og 50 cm over servant samt 50 cm til side for servant. Det er derfor risiko for fuktskader på overflaten, men risikoen for skader er ikke særlig stor.

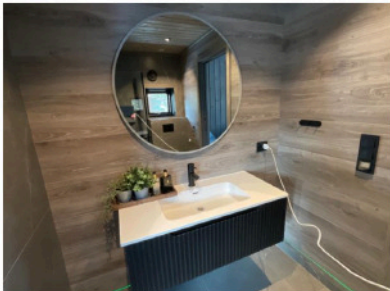
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

4.1. Avviket lukkes ved å behandle laminatoverflaten med forseglingsveske. Det er ingen umiddelbar fare ved vindu i våtsonen. Dersom våtrommet ved en senere anledning skal renoveres må det tas spesielle hensyn hvordan tettesjikt skal tilsluttes vinduskarm for forskriftsmessig utførelse. Det kan f.eks være at tettesjikt føres helt inn til hovedkarm og fliser eller annet vannbestandig overflate i hele utforingen.



Bildet viser at tettesjikt synes å ha en tett forbindelse til sluk, klemt inn under klemring.



Bildet viser laminat på vegg i våtsonen.

1. ETASJE > BAD MELLOM SOVEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant i servantskap, speil med lys, vegghengt toalett lekkasjesikret med drenshull og dusjhjørne med glassdører.

1. ETASJE > BAD MELLOM SOVEROM

TG 0 Ventilasjon

Rommet har elektrisk vifte med periodisk avtrekk og spalte under/over skyvedører for tilstrømming av tilluft.

1. ETASJE > BAD MELLOM SOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet er nyere enn 5 år og det foreligger ferdigattest. Før søknad om ferdigattest kan innvilges må det foreligge kontrollerklæring fra uavhengig kontrollør av våtrom i byggesaken. Kontrollerklæring skal arkiveres av ansvarlig søker og det er derfor ikke en dokumentasjon som huseier normalt har. Ferdigattest er en indirekte erklæring på at kontrollerklæring foreligger, og ferdigattest vurderes derfor å være tilstrekkelig dokumentasjon for unntaket hvor hulltaking kan unnlates på våtrom under 5 år. Det er videre foretatt søk med fuktindikator på overflater uten tegn til fukt. Dersom det IKKE er utslag på fukt på overflater er det heller ingen pågående lekkasjer.

Sirdalsveien 7717, 4443 TJØRHOM
Gnr 5 - Bnr 45
4228 SIRDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES



Tilstandsrapport



Bildet viser ingen tegn til lekkasjer ved bruk av fuktindikator på veggoverflaten.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPIESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken har slette fronter og benkeplate av laminat med planimt vask. Det er pop up stikkontakter nedfelt i benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt komfyrvakt og med sensor under vask som er trådløst tilknyttet magnetventil/automatisk lekkasjestopper ved boligens vanninntak. Det er mindre bruksmerker på enkelte fronter.

Integrerte hvitevarer:

- kjøleskap
- microbølgeovn
- stekeovn
- koketopp
- kaffemaskin
- vinskap
- oppvaskmaskin

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPIESTUE

TG 0 Avtrekk

Kjøkkenet har avtrekk som er integrert i koketopp.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flis på gulv med varme, vegghengt toalett som er lekkasjesikret og servant nedfelt i benkeskap. Rommet har ikke etablert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

2.1. Det er ikke etablert ventilasjon i rommet.

KONSEKVEN:

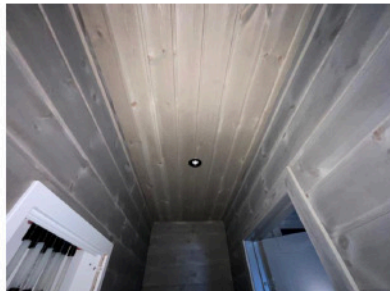
2.1. Manglende ventilasjon medfører at forurenset luft i rommet ikke blir skiftet ut. Etter dagens krav skal det være et visst avtrekksvolum fra toalettrom, og avtrekksvolumet skal kunne økes ved behov/når rommet er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

2.1. For å lukke avviket må det være installert mekaniskstyrt avtrekk. Etablering av naturlig ventilasjon gir TG2.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser ingen avtrekksløsning eller vindu i rommet.

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Boligen har badstue med glassdører mot bad. Det er fliser på gulv og granpanel på øvrige overflater. Badstuen er ikke ventilt iht anvisninger for badstuer, men rommet fungerer mer som en en del av badet og ikke som et selvstendig badstuerom.

1. ETASJE > BADSTUE

TG IU Teknisk anlegg

I badstue er det en Harvia badstuovn som ikke var ferdig installert enda.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vannledninger er av rør i rør system. Fordelerskap er lokalisert på toalettrom og på vaskerom. Begge med overløp for drenering av eventuelt lekkasjevann som ledes til gulv med tettesjikt og sluk. Funksjonen til overløp fra skap er testet med vann og fungerer som tiltenkt. Vanninntak med stoppekran og magnetventil er lokalisert på vaskerom. Stoppekran er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG 0 Avløpsrør

Sirdalsveien 7717, 4443 TJØRHOM
Gnr 5 - Bnr 45
4228 SIRDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES



Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør er av plast. Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan uansett utføres via sluk, toalett eller andre installasjoner med avløp.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonsløsning er naturlig tiluft via spalteventiler i vindu og periodisk mekaniskstyrt avtrekk fra vaskerom, enkelte bad og kjøkken. Det vurderes ikke å være avvik fra krav ved byggeår, som er referansenivå når det gjelder generell ventilasjon i boligen, men det vurderes å være anbefalt med klaffventil i oppholdsrom. Se ellers enkelte rom i rapporten hvor ventilasjon er spesielt vurdert etter føringer i NS 3600 som referansenivå.

TG 0 Varmtvannstank

Boligen har installert en 194 liters varmtvannstank. Varmtvannstanken er lokalisert på vaskerom med sluk og tettesjikt på gulv, og har fast strømtilkobling etter dagens krav.

TG 0 Andre installasjoner

Boligen har installert luft til luft varmepumpe i stue.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap har jordfeilautomater og er lokalisert i hall m/trapp. Det foreligger samsvarserklæring for nyinstallasjon ved byggeår. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse på fagområdet, og anlegget er derfor ikke teknisk kontrollert. Anleggets alder tilsier ingen behov for ytterligere kontroll på nåværende tidspunkt.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring for nyinstallasjon ved byggeår.

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

TG 0 Branntekniske forhold

Sirdalsveien 7717, 4443 TJØRHOM
Gnr 5 - Bnr 45
4228 SIRDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES



Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 0 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår. Drenering er en skjult bygningsdel og vurderes hovedsakelig på bakgrunn av alder. Boligen er oppført på ringmur med støpt gulv på grunn/støpt plate på mark. Drenering har først og fremst en sekundær betydning.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på ringmur med støpt gulv mot grunn/støpt plate på mark.

TG 0 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur er av betong.

TG IU Terrengforhold

Terreng var tildekket med snø på befaringsdagen. Eventuelt fall bort fra bygningen er derfor ikke undersøkt.

Sirdalsveien 7717, 4443 TJØRHOM
Gnr 5 - Bnr 45
4228 SIRDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES



Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår
2023

Kommentar

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt. Nyere bygg med begrenset behov for foreløpig vedlikehold.

Beskrivelse

Utvendig bod er oppført på ringmur med støpt gulv mot grunn/støpt plate på mark. Yttervegger er av lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Tak har saltak oppført med tresperr og teknet med torv. Det er installert vedovn med stålppe i boden. Bod er ikke tilstandsvurdert, men skyvedør synes å ha noe galt med låsen. Det lot seg ikke gjøre å låse døren på befaringsdagen. Det er ellers enkelte merker i skyvedøren, blant annet etter at vrideren har tatt borti.

Sirdalsveien 7717, 4443 TJØRHOM
Gnr 5 - Bnr 45
4228 SIRDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

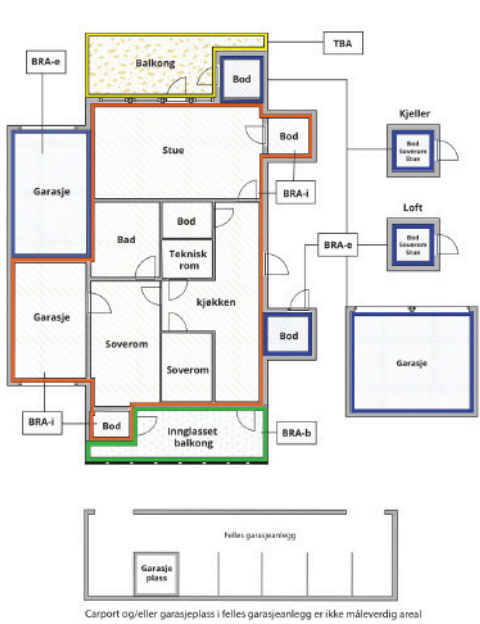
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-c + BRA-b

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-c)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Sirdalsveien 7717, 4443 TJØRHOM
Gnr 5 - Bnr 45
4228 SIRDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES



Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	149			149	98		149
Loft	12			12		31	43
SUM	161				98	31	192
SUM BRA	161						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp, Toalettrom , Bad v/hovedsoverom, 4 Soverom , Stue , Kjøkken m/spisestue , Vaskerom , Bad v/badstue, Bad mellom soverom, Gang , Badstue		
Loft	Gang , Soverom , Soverom/TV-rom		

Kommentar

Terrasse var i stor grad snødekt på befaringsdagen. Noe avvik på TBA kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er bygget innenfor de siste 5 år, men det er ikke foretatt tilleggstjenester utover dette. Det foreligger ferdigattest. Det er ikke fremvist fullstendig FDV dokumentasjon, men det foreligger noe dokumentasjon knyttet til elektro, rør og bad på boligmappa.no.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer på loft har for liten effektiv åpning til å være godkjent som alternativ rømningsvei fra etasjen. Samlet mål på effektiv bredde og høyde er under 1,5 meter. Loftet er godkjent som hems og har ikke spesifisert rombenevnelse utover hems, men det er inntegnet senger. Videre er aktuelle rom i bruk som soverom og rom for varig opphold.

Oppdragsnr.: 21393-1721

Befaringsdato: 20.01.2025

Side: 23 av 27

Sirdalsveien 7717, 4443 TJØRHOM
Gnr 5 - Bnr 45
4228 SIRDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES



Utvendig bod

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM
1. Etasje		12		12
SUM		12		
SUM BRA	12			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	161	0
Utvendig bod	0	0

Oppdragsnr.: 21393-1721

Befaringsdato: 20.01.2025

Side: 24 av 27

Sirdalsveien 7717, 4443 TJØRHOM
Gnr 5 - Bnr 45
4228 SIRDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2025	Espen Knutsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4228 SIRDAL	5	45		0	579.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sirdalsveien 7717

Hjemmelshaver
Falch Sissel Vikse, Falch Tom Sverre

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Plantegning 1.etg	20.01.2025	Datert: 05.05.22	Gjennomgått	1	Nei
Plantegning loft/hems	20.01.2025	Datert: 05.05.22	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	20.01.2025	Datert: 20.03.23	Gjennomgått	2	Nei

Oppdragsnr.: 21393-1721

Befaringsdato: 20.01.2025

Side: 25 av 27

Sirdalsveien 7717, 4443 TJØRHOM
Gnr 5 - Bnr 45
4228 SIRDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Oppdragsnr.: 21393-1721

Befaringsdato: 20.01.2025

Side: 26 av 27

Sirdalsveien 7717, 4443 TJØRHOM
Gnr 5 - Bnr 45
4228 SIRDAL

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal siltasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omstuttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsdagspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#).

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VU7656>

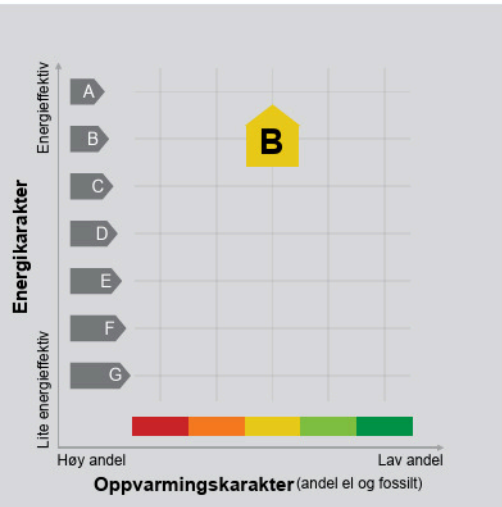
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



ENERGIATTEST

Adresse	Sirdalsveien 7717
Postnummer	4443
Sted	TJØRHOM
Kommunenavn	Sirdal
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	45
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301072010
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-69847
Dato	22.01.2025



Energimerket angir boligens energistandard.

Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

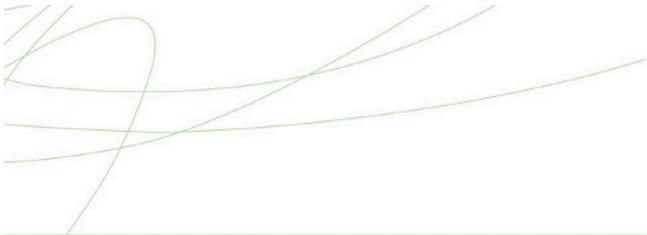
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

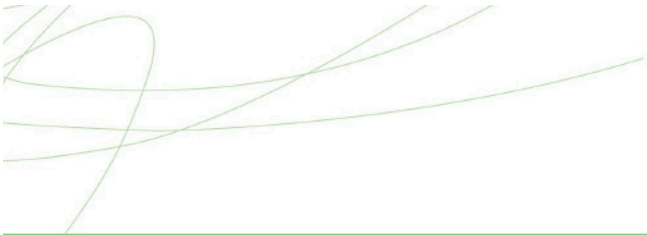
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

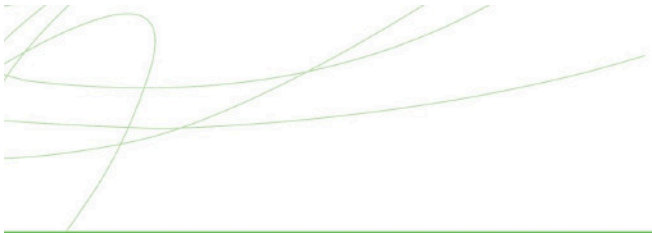
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	161
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Platen til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Egenerklæring

Sirdalsveien 7717, 4443 TJØRHOM

09 Jan 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Sirdalsveien 7717

Postadresse

Sirdalsveien 7717

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Boligen var ferdig til innflytting Des 22.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Det er en fritidsbolig (Hytte) som benyttes i helger og på fritid.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39

Informasjon om selger

Hovedselger

Falch, Sissel Vikse

Medselger

Falch, Tom Sverre

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Side 1

82

SIRDALSVEIEN 7717

PROAKTIV.NO

83

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 94445821

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Falch, Sissel Vikse	2025-01-09	Falch, Tom Sverre	2025-01-09
Identification		Identification	
 Falch, Sissel Vikse		 Falch, Tom Sverre	



Sirdal kommune

Enhet for arealforvaltning

Delegert vedtak

Nr.: 23/97

Refereres i: TLM - delegerte saker

Vestly arkitektur AS

DERES REF:	VAR REF:	SAKSBEHANDLER:	ARKIVKODE:	DATO:
	2428/2023 - 2022/487	Marit Ingeborg Roe	5/45/L42	20.03.2023

5/45. TOM FALCH. FERDIGATTEST FOR TILTAK.

Saksopplysninger

Tillatelse til tiltaket ble gitt den 15.06.2022 med vedtaksnummer DS 22/396. Søknad om brukstillatelse for tiltaket er mottatt 07.02.2023. I følge søknad manglet det sosi-fil for tiltaket.

Saken var komplett den 20.03.2021 da det ble gitt brukstillatelse for vva-anlegget på gnr. 5, bnr. 3. Det er i tillegg motatt sosi-fil for stikkledningsanlegget, jfr. vilkår gitt i egen sak. Ferdigattest kan dermed gis.

Byggested	Kvæven
Adresse	Sirdalsveien 7717
Gnr/bnr/tomt	5/45
Tiltakshaver	Tom Falch
Ansvarlig søker	Vestly arkitektur AS

VEDTAK:

Ansvarlig søker har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har ansvarlig søker, Vestly arkitektur AS, bekreftet at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav som er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygning eller deler av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. plan- og bygningslovens § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Kommunens avgjørelse om utferdigelse av ferdigattest er et enkeltvedtak som kan påklages til kommunen, (jfr. forvaltningslovens § 28).

I følge forskrift om eiendomsregistrerings § 57 er eier ansvarlig for at bygningen blir merket med adressenummeret. Adressenummeret skal være satt opp før bygningen tas i bruk. Deres adressenummer er 7717.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	38 37 90 00	Internett:	www.sirdal.kommune.no
Rådhuset	Rådhuset, Tonstad	Telefaks:	38 37 90 01	E-post:	post@sirdal.kommune.no
4440 Tonstad		Bank kto.:	28014608062	Org.nr.:	964964165



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Med hilsen

Marit Røe
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket, oppgi vedtaket det blir klaga over, den eller de endringer som er ønskelige, og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så seint at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid blir du også bedt om å oppgi når denne meldingen kom fram.

Dersom noen med klageadgang vil bestride gyldigheten av vedtaket, herunder fremme krav om erstatning, er det et vilkår for å reise sak for domstolene at vedkommende har benyttet sin adgang til å påklage vedtaket og at klagen er avgjort av høyeste klageinstans som står åpen. Det vises til forvaltningsloven § 27 b.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	38 37 90 00	Internett:	www.sirdal.kommune.no
Rådhuset	Rådhuset, Tonstad	Telefaks:	38 37 90 01	E-post:	post@sirdal.kommune.no
4440 Tonstad		Bank kto.:	28014608062	Org.nr.:	964964165



Sirdal kommune

Enhet for arealforvaltning

Delegert vedtak

Nr.: 22/396

Refereres i: TLM - delegerte saker

VESTLY ARKITEKTUR AS v/ Anders Westlye Sølvberg
Valberget 11

4006 STAVANGER

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	ARKIVKODE:	DATO:
	8777/2022 - 2022/487	Yara Louisa Richani	5/45/L42	15.06.2022

5/45. TOM FALCH. OPPFØRING FRITIDSBOLIG. KVÆVEN TOMT 8

Saksopplysninger

Ansvarlig søker har den 26.05.2022 søkt om tillatelse til oppføring av fritidsbolig på gnr. 5 bnr. 45, tomt 8, Kvæven, plan ID2012009. Søknaden var komplett den 15.06.2022.

Tiltakshaver: Tom Falch.

Vedlegg til søknaden:

- tegninger
- situasjonskart
- gjenpart av nabovarsel
- erklæring om ansvarsrett
- gjennomføringsplan.

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 21-3. Ved varslingsfristens utløp er det ikke innkommet merknader til saken.

Plangrunnlag og utforming

Angjeldende eiendom omfattes av detaljreguleringsplan for Kvæven, med tilhørende reguleringsbestemmelser, stadfestet den 22.11.2018, plan ID2012009.

I henhold til søknad har bygningen et bebygd areal på 170 m². I tillegg kommer areal til parkering med 36 m² og uthus 16 m². Maks tillatt BYA er ifølge bestemmelsene 256 m².

Fritidsbolig skal plasseres på kote 570,6.

Det er sjekket at tiltaket tilfredsstiller teknisk forskrifts (TEK17) krav til sikkerhet for naturfarer.

Tiltaket er i henhold til plan og bestemmelser.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	38 37 90 00	Internett:	www.sirdal.kommune.no
Rådhuset	Rådhuset, Tonstad	Telefaks:	38 37 90 01	E-post:	post@sirdal.kommune.no
4440 Tonstad		Bank kto.:	28014608062	Org.nr.:	964964165

Hjemmelsgrunnlag:

Plan – og bygningsloven med forskrifter
Detaljreguleringsplan for Kvæven, plan ID2012009.
Kommunedelplan Sirdal nord, plan ID2016008
Naturmangfoldlovens §§ 8 - 12
Delegasjonsreglement for Sirdal kommune

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker, prosjekterende og kontrollerende av prosjektering for det omsøkte tiltaket må oppfylle kvalifikasjonskravene i henhold til Byggesaksforskriften (SAK10).

Det er levert inn erklæring om ansvarsrett for følgende funksjoner:

Ansvarsområde	Fagområde	Foretak
Søker		VESTLY ARKITEKTUR AS
Prosjektering	Arkitekturprosjektering, begrenset til plan, snitt og fasade, samt inntegning på situasjonskart	VESTLY ARKITEKTUR AS
Prosjektering	Bygningsfysikk (trekonstruksjoner)	Drag Arkitektur og byggteknikk AS
Prosjektering	Konstruksjonssikkerhet, trekonstruksjoner	Drag Arkitektur og byggteknikk AS
Prosjektering	Prosjektering av stikningsplan	Terratec AS
Prosjektering	Innvendig sanitæranlegg	Bryne Rør as
Prosjektering	Prosjektering av graving, grunn- og terreng. Prosjektering av forstøtningsmurer av naturstein. Landskapsutforming. Utvendig sanitærarbeid og tilkobling.	Hauge Maskin AS
Prosjektering	Plasstøpte betongkonstruksjoner	Gilje Betongservice AS
Utførelse	Innmåling og utstikking	Terratec AS
Utførelse	Grunnarbeid og landskapsutforming. Oppføring av forstøtningsmurer i naturstein. Utvendig sanitærarbeid og tilkobling.	Hauge Maskin AS
Utførelse	Våtromsarbeider, samt montering av pipe og ildsted	Skretting Flis AS
Utførelse	Forskaling, armering og utstøpingsarbeider	Gilje Betongservice AS
Utførelse	Montering av trekonstruksjoner, tekking av tak	Kvæven bygg
Utførelse	Innvendig sanitæranlegg	Bryne Rør as

Ansvarlig søker skal overfor bygningsmyndigheten innestå for at alle funksjoner er belagt med ansvar fra ansvarlige foretak med tilstrekkelige kvalifikasjoner. Alle som erklærer ansvarsrett skal ha styringssystemer for å oppfylle krav gitt i plan- og bygningslovgivningen.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	38 37 90 00	Internett:	www.sirdal.kommune.no
Rådhuset	Rådhuset, Tonstad	Telefaks:	38 37 90 01	E-post:	post@sirdal.kommune.no
4440 Tonstad		Bank kto.:	28014608062	Org.nr.:	964964165

Vurdering

Det er i egen sak 2022/461 med DS 22/388 gitt tillatelse til tilkobling til kommunalt vann- og avløpsanlegg. Hele stikkledningsanlegget skal innmåles, jfr. punkt 3.9 i VA-normen for Sirdal kommune. Dette må utføres før det gis ferdigattest for fritidsboligen.

I henhold til lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) av 2009, skal det ved behandling av søknader vurderes om naturmangfoldet berøres. Når naturmangfold berøres skal prinsippene, nedfelt i lovens §§ 8-12, legges til grunn som retningslinjer.

Etter en gjennomgang av tilgjengelig kunnskap (§ 8), er det vurdert at denne saken ikke berører naturmangfold. Det er ikke gjort registreringer i viltkartet, Naturbase, Artskart eller miljøregistreringer i skog (MiS), som tilsier at verdifull natur kan bli negativt påvirket. En er ikke kjent med annen informasjon som sannsynliggjør forekomst av verdifulle arter eller naturtyper i dette området. En kan ikke se at det er behov for å gå gjennom de resterende prinsippene (§§ 9 -12). Omsøkt tiltak er vurdert til ikke å gi særlige uheldige skader på naturmangfoldet.

Ifølge PBL § 27-1 fremgår det at bygning ikke må tas i bruk til opphold av mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til slokkevann. Dette er et materielt krav som må ses i sammenheng med de øvrige krav til tomten.

Kommunen forutsetter at ansvarlig prosjekterende for tiltaket har avklart hvilke rammebetingelser som gjelder slik at det ferdige tiltaket oppfyller disse. Tilgang til tilstrekkelig slokkevann er et forhold som prosjekterende skal ha avklart i forkant av søknad ettersom det kan ha betydning for valg av brannteknisk løsning. Det er ikke bygningsmyndighetenes oppgave å vurdere de tekniske sidene i forbindelse med sin saksbehandling, men legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav, jf. pbl. § 21-4 første ledd, TEK17 § 15-7 og § 11-7.

Kommunen vil vurdere gjennom tilsyn be om dokumentasjon av prosjekterte løsninger. Det er tiltakshaver selv som er ansvarlig for at det foreligger tilstrekkelig slokkevann for bygningens behov, herunder til sprinkling der dette er påkrevd eller ønskelig.

Gebyr

Søknad om tiltak	Behandlingsgebyr:	15.900,-
	Sum gebyrer.	<u>15.900,-</u>

Vedtak

I medhold av kommunedelplan Sirdal nord, planID2016008, Detaljreguleringsplan for Kvæven, plan ID2012009 og plan- og bygningslovens § 20-1, godkjennes søknad fra VESTLY ARKITEKTUR AS om tillatelse til oppføring av fritidsbolig på gnr. 5, bnr. 45, tomt 8, Kvæven. Tillatelsen betinges av at alle arbeider utføres i samsvar med reguleringsplan og bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter og for øvrig på følgende vilkår:

1. Tegninger datert 26.05.2022 godkjennes.
2. Parkering skal skje på opparbeidet plass i henhold til reguleringsplan.
3. Fritidsboligen skal innmåles på tomten i henhold til situasjonskart. Koordinatfila sendes inn digitalt til kommunen. Dette gjelder og innmåling av stikkledninger, se eget punkt.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	38 37 90 00	Internett:	www.sirdal.kommune.no
Rådhuset	Rådhuset, Tonstad	Telefaks:	38 37 90 01	E-post:	post@sirdal.kommune.no
4440 Tonstad		Bank kto.:	28014608062	Org.nr.:	964964165

- Ved bygging i nærheten av strømførende linjer/kabler, er det ansvarshavende sin plikt å kontakte eier angående avstandsbestemmelser for slike linjer.
- Fyringsanlegg må utføres i henhold til gjeldende branntekniske lover og forskrifter.
- Fritidsboligen skal utstyres med typegodkjent røykvarsler og manuelt slukkeutstyr.
- Fritidsboligen skal tilkobles det kommunale vann- og avløpsnett. Vilkår gitt i egen sak gjelder. Hele stikkledningsanlegget skal innmåles, jfr. punkt 3.9 i VA-normen for Sirdal kommune. Dette må utføres før det gis ferdigattest for fritidsboligen.
- Fritidsboligen må gis nøytrale fargesettinger.
- Når arbeidet er ferdig må signert gjennomføringsplan sendes inn. Dersom denne er i orden vil ferdigattest/brukstillatelse bli utstedt. Fritidsboligen må ikke tas i bruk før ferdigattest/brukstillatelse foreligger.
- Renovasjonsavgift vil løpe fra 1. år etter at byggetillatelse er gitt. Dersom fritidsboligen ikke er tatt i bruk innen gitte tidspunkt, kan det søkes IRS Miljø AS om utsettelse av betaling av renovasjonsavgift.
- I henhold til PBL § 21-9 bortfaller tillatelsen etter 3 år dersom tiltaket ikke er satt i gang.
- Ansvarlig søker har ansvar for å overlevere dambruddsvarselet til tiltakshaver. Dette skal henges opp i bygget.
- Ved parkering på egen tomt er det krav om å klargjøre føringsveier og plass for elektrisk infrastruktur for ladeanlegg til elbil.

Med hilsen

May Britt Ousdal for Sven Magne Ousdal
Enhetsleder arealforvaltning

Yara Louisa Richani
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

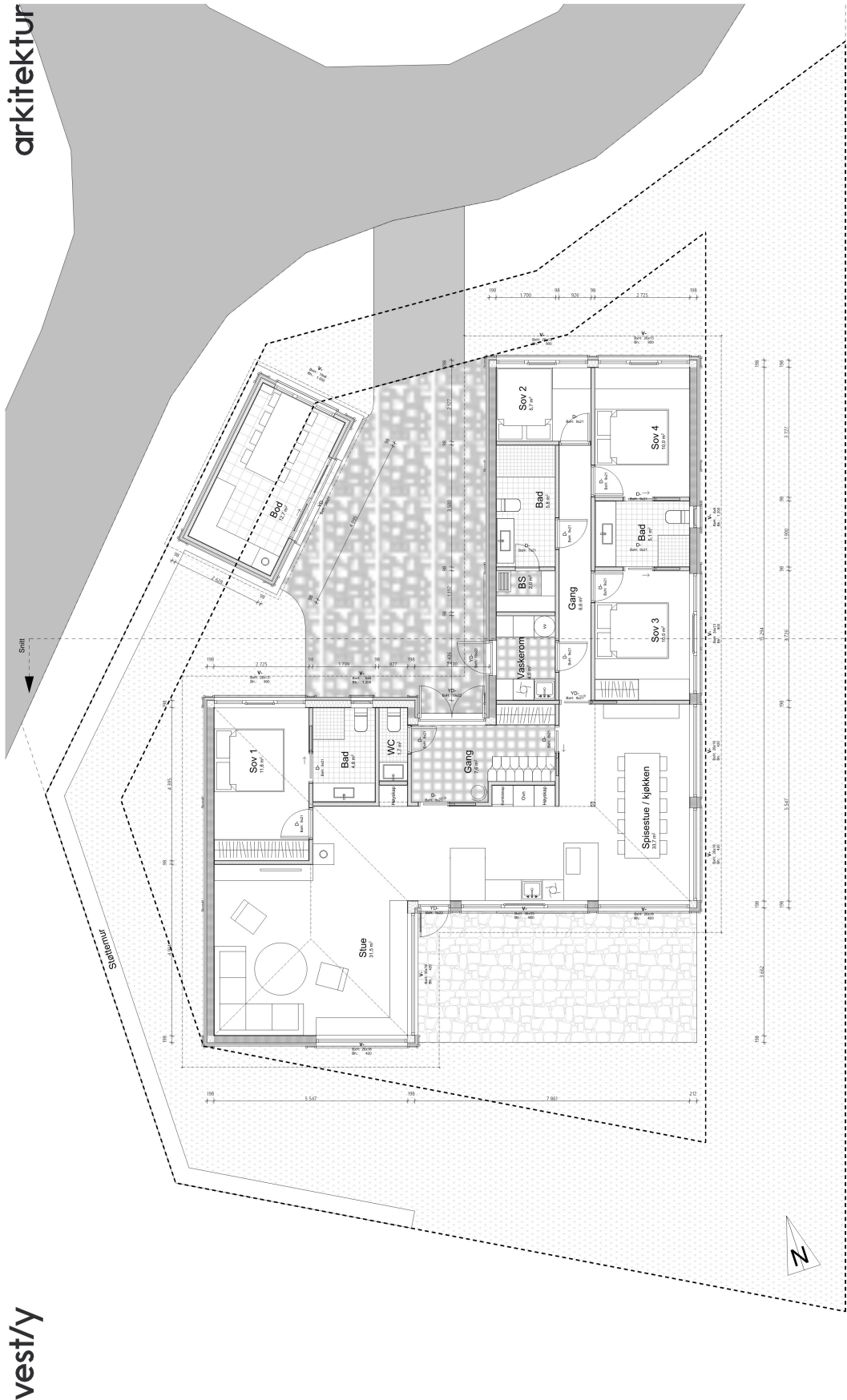
Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket, oppgi vedtaket det blir klaga over, den eller de endringer som er ønskelige, og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så seint at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid blir du også bedt om å oppgi når denne meldingen kom fram.

Dersom noen med klageadgang vil bestride gyldigheten av vedtaket, herunder fremme krav om erstatning, er det et vilkår for å reise sak for domstolene at vedkommende har benyttet sin adgang til å påklage vedtaket og at klagen er avgjort av høyeste klageinstans som står åpen. Det vises til forvaltningsloven § 27 b.

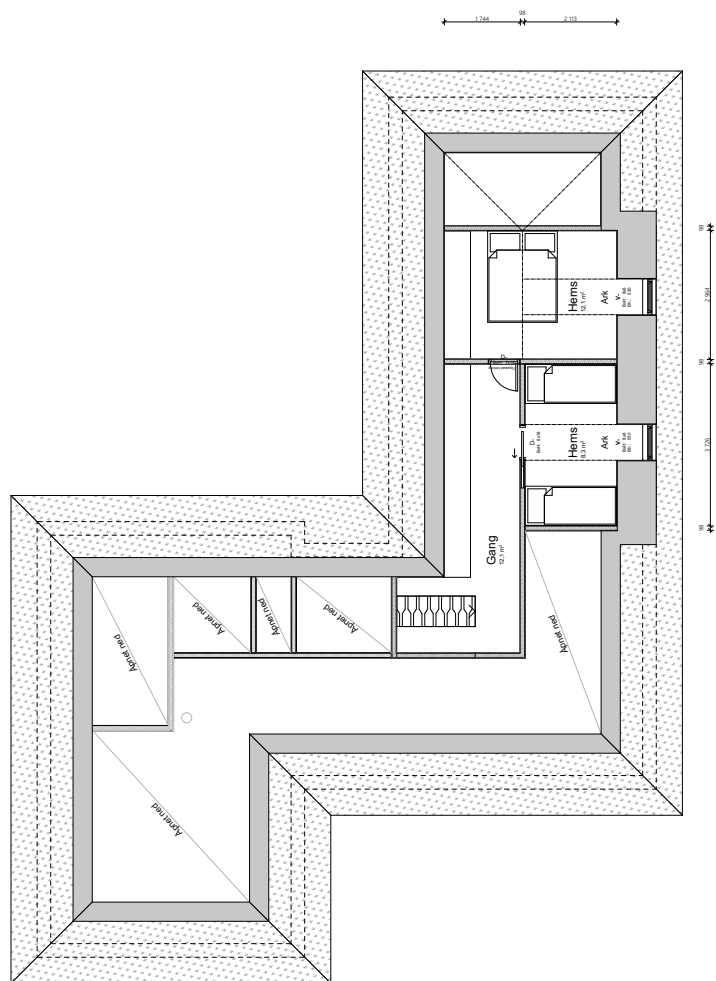
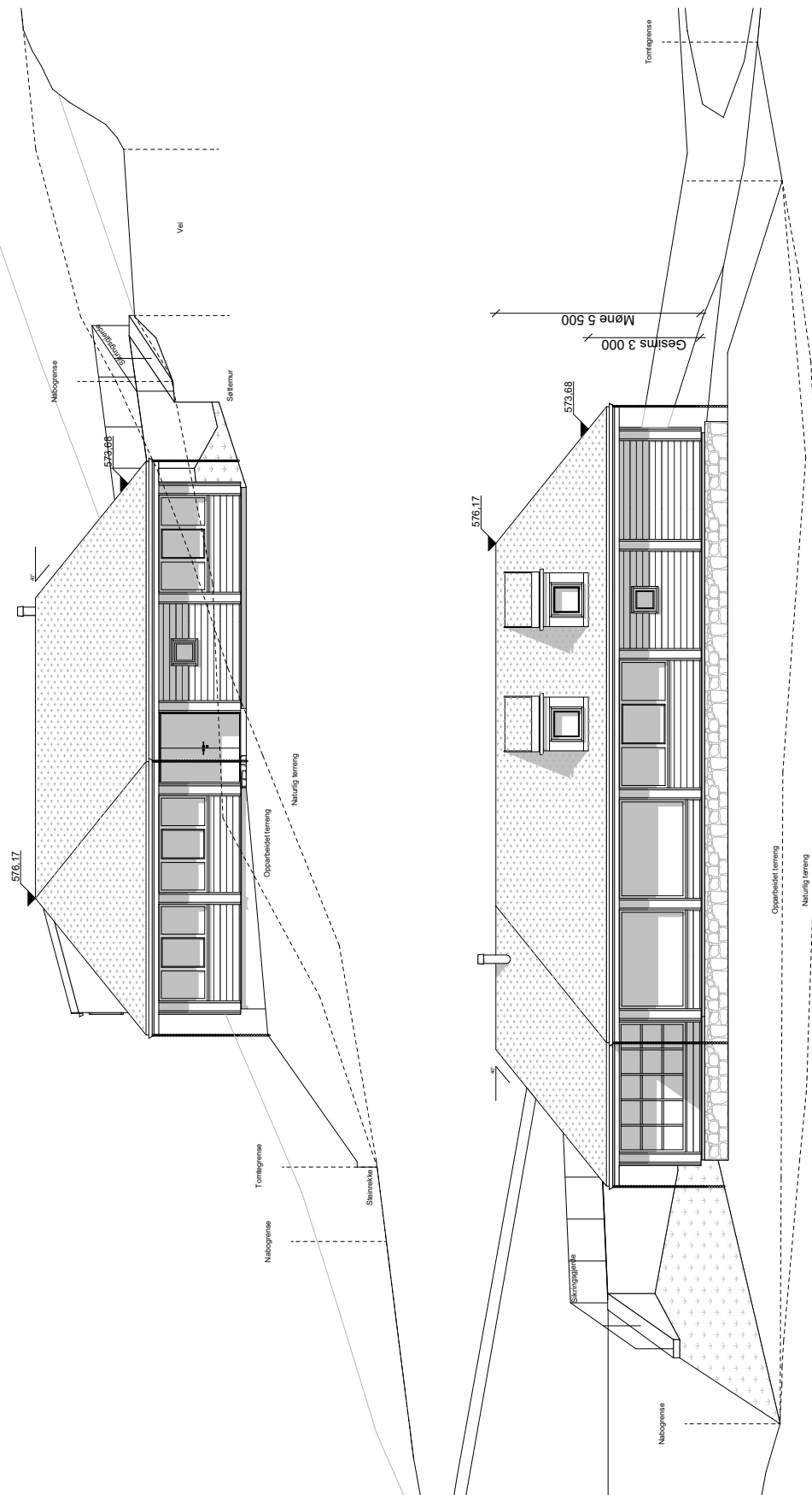
Kopi sendt til:
Tom Falch

Vedlegg
1 Dambruddsvarsling Grydalen - Kvævemoen

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	38 37 90 00	Internett:	www.sirdal.kommune.no
Rådhuset	Rådhuset, Tonstad	Telefaks:	38 37 90 01	E-post:	post@sirdal.kommune.no
4440 Tonstad		Bank kto.:	28014608062	Org.nr.:	964964165



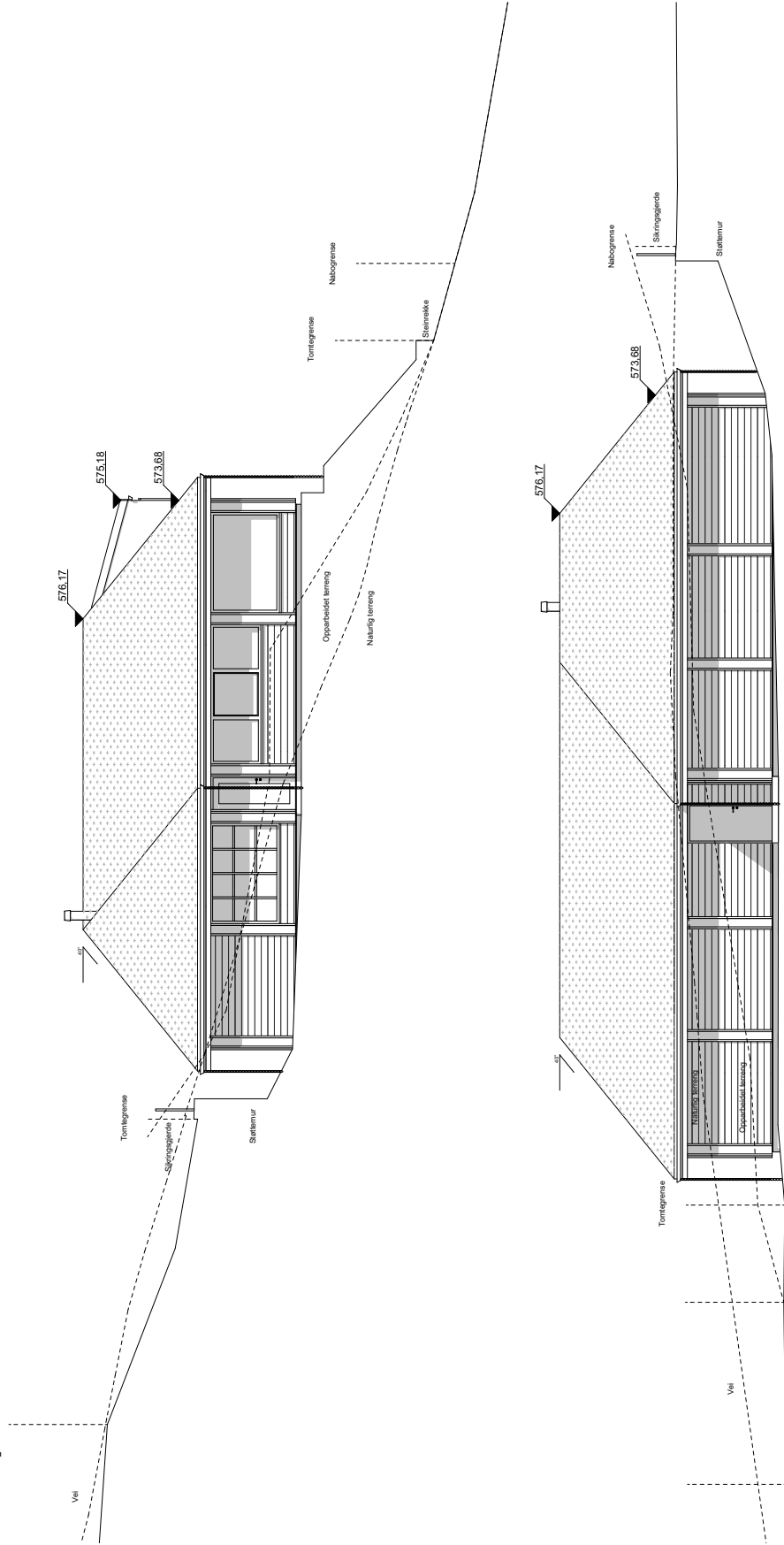
Tegning Plan 1. etasje Sirdalveien Sissel og Tom Falch Sirdal kommune	Rnr	Nr	Eiendomsnr	Dato	Kontroll	Fase	Sign.	Dato opprettet	Grav./Rnr./Fasenn.	Mål	Tommestørrelse	BVA/hvite	Sum BVA		www.vestbyarkitektur.no t. 467 31 45 99 f. 467 31 45 99 www.vestbyarkitektur.no
													170,0 m²		
													161,5 m²		
															</

[illegible][illegible]

vest/y

arkitektur

Vedlegg

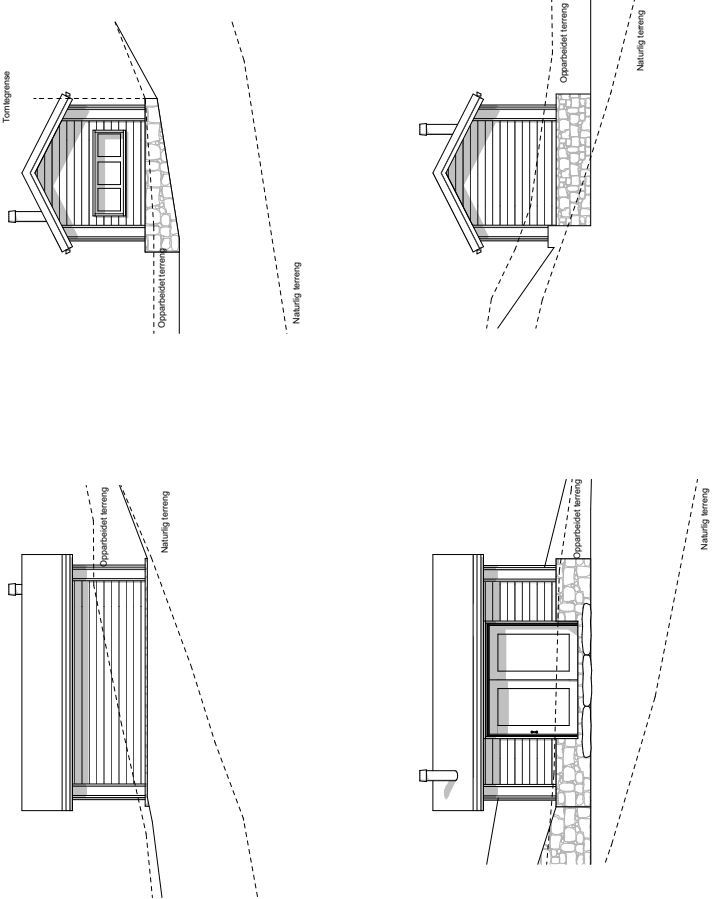


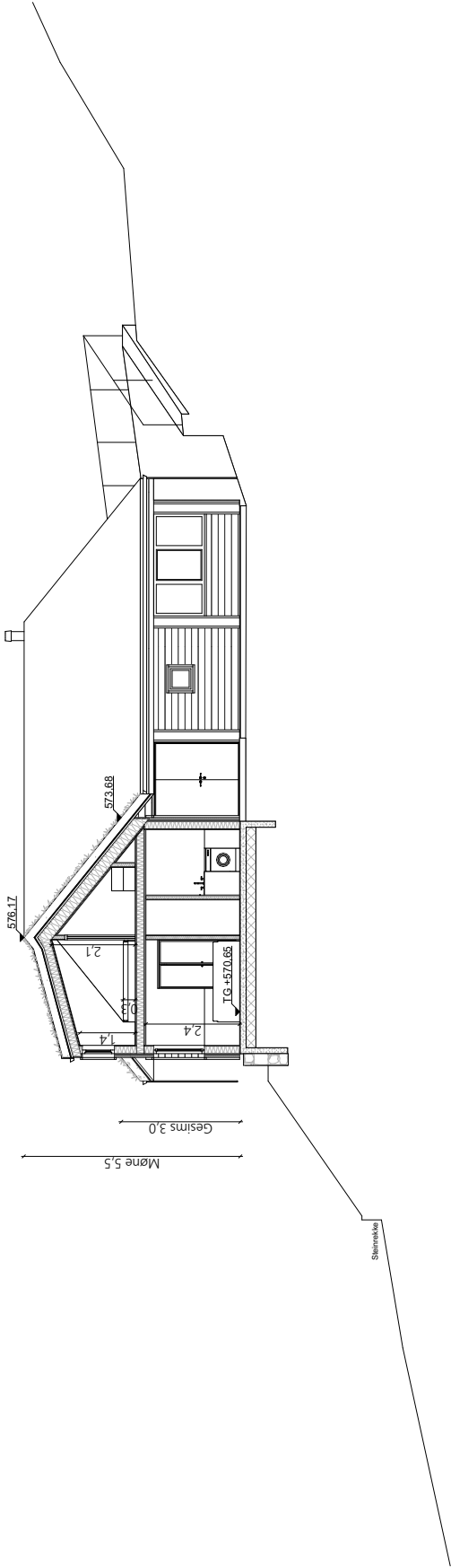
Tegning Faseplan Sirdal kommune	Bygghetning 703	Faseplan Remmesaknod	Sign. AV	Dato 05.05.2022	Kontroll AWS	Skr./Brev/Person 5/4/5	Mål 1:100	Tegning 579.8 m²	Bakke 270.0 m²	Torggrense 16.0 m²	Sum BTA 166.0 m²	veily arkitektur as /ander@veilyarkitektur.no / +47 78 34 59 92 / www.veilyarkitektur.no

vest/y

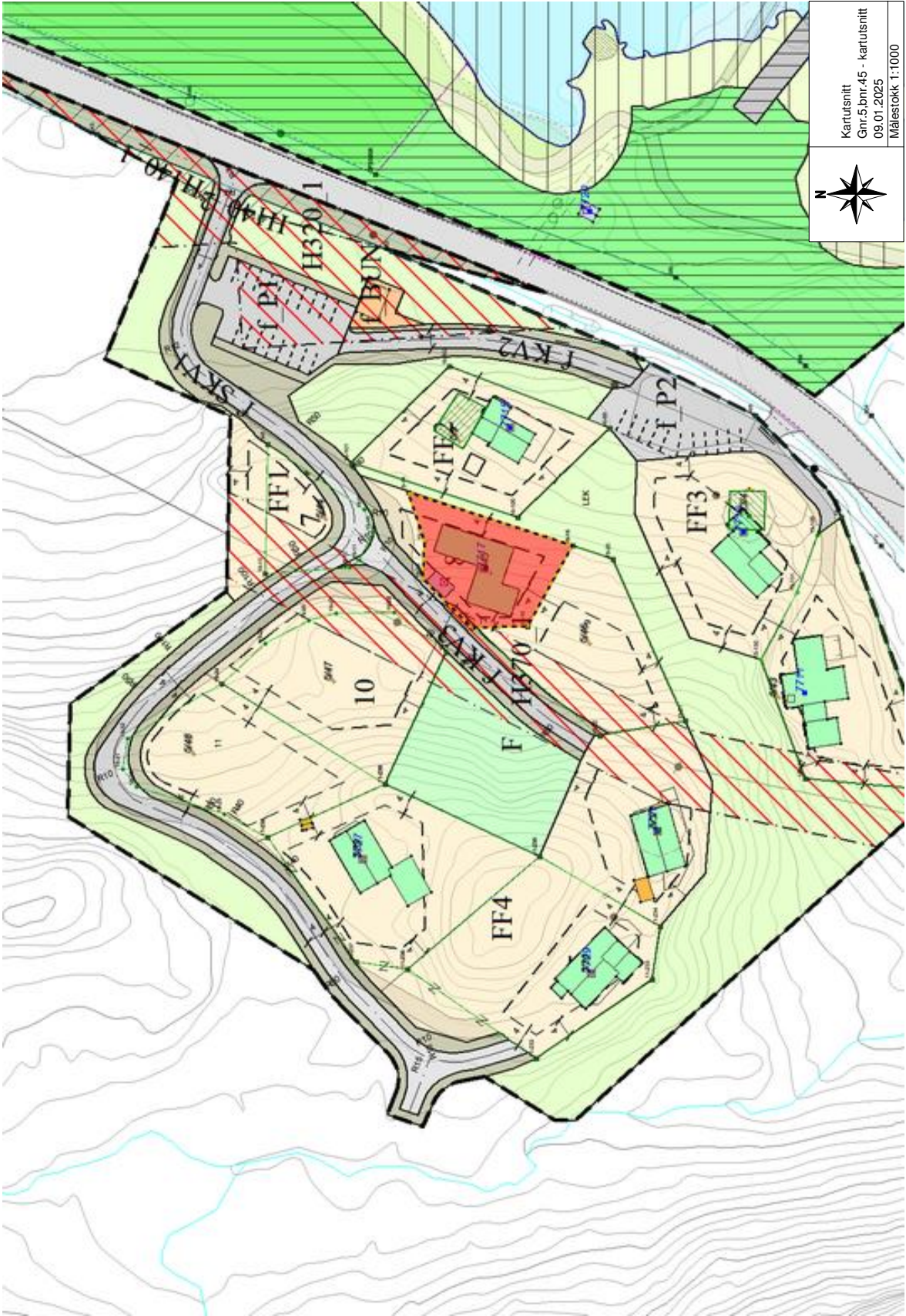
arkitektur

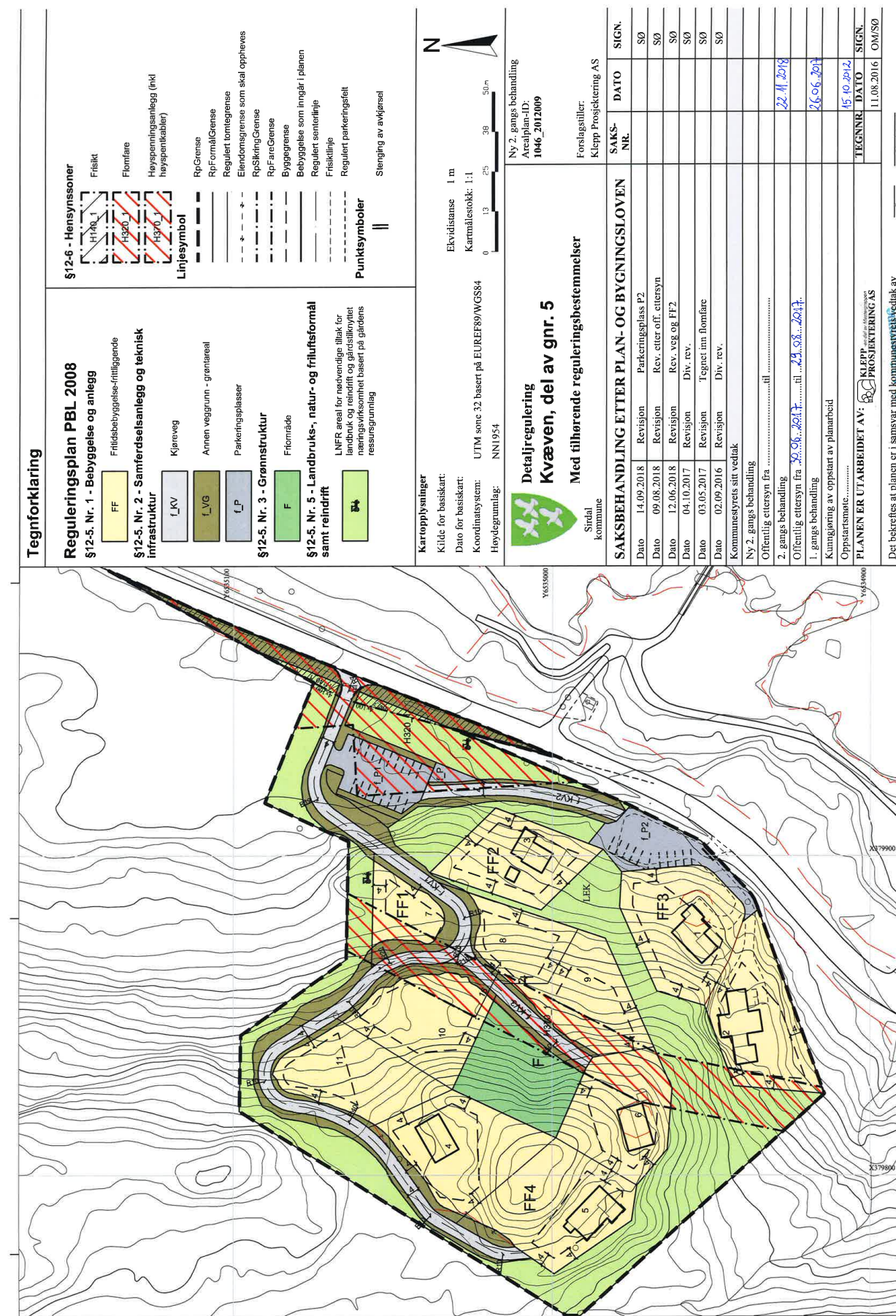
Vedlegg





Tegning Sirdalsveien Sirdal kommune	Rev. Nr.	Rev. Dato	Rev. Beskrivelse	Sign.	Fase	Tegningsnr. 773	Dato godkjent 05.05.2022	Godkj. Byr./Forsvar. 5/45	LSD 1:100	Tegningsnr. 579.8 m²	BBA hylte 148.6 m²	Tegningsnr. BVA 16.0 m²	Sum BVA 166.0 m²	veily arkitektur as / ande@veilyarkitektur.no / +47 78 3 43 992 / www.veilyarkitektur.no





REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERINGSPLAN FOR KVÆVEN, DEL AV GNR. 5 BNR. 3
PLAN ID 2012009

Bestemmelsene tilknyttet plankart

Datert: 14.09.2018

Revidert: 12.07.2024 iht DS-sak 24/264

Formål med reguleringsplanen.
Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for fortetting med 5 fritidsboliger, flytte avkjøring fra fv. 975 og kunne anlegge kjørevei frem til tomtene.

- § 2. Reguleringsformål.**
Bebyggelse og anlegg:
 Fritidsbebyggelse – frittliggende
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 Kjørevei
 Annen veigrunn - grøntareal
 Parkeringsplass
Grønnstruktur
 Friområde
Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift:
 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
Hensynssoner
 Frisikt
 Høyspenningsanlegg
 Flomfare

§ 2 Fellesbestemmelser

- § 2.1 Renovasjon skal tilknyttes kommunal ordning.
- § 2.2 Spillvannsavløp og vannforsyning skal tilkoples kommunalt nett.
- § 2.3 Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

§ 2.4 Dersom det under anleggs- eller byggearbeider treffes på automatisk fredete kulturminner skal arbeidet stanses og fylkeskonservatoren varsles jfr. Lov om kulturminner.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Alle bygg skal ha en harmonisk utforming mht. arkitektur og materialer. Fritidsboligene skal plasseres innenfor viste byggesoner. De skal ha mønetak med maksimal gesimshøyde 3m og maksimal mønehøyde 5,5m målt fra ferdig gulv. Antall tillate bygninger og fordeling av BYA:

Tomt nr.	Maks tillatt BYA						Ant. bygninger pr. tomt	Ant. enheter pr. tomt
	Totalt pr. tomt (m2)	Fritids-bolig enhet (m2)	Garasje (m2)	Frittliggende bod/uthus/ grillhytte (m2)	Anneks (m2)	Parkering utenfor garasje pr. plass (m2)		
1-11	256	170	50	15	15	18	3	1

Tilleggsbygg skal tilpasses hovedbygning med hensyn til form og farge og ha gesimshøyde maksimalt 2,6m og mønehøyde maksimalt 4,5m målt fra ferdig gulv.

Tilleggsbygg som iht. pbl er unntatt søknadsplikt tillates plassert utenfor byggegrense inntil 1 m fra tomtegrense, med unntak av byggegrense mot fv som skal overholdes. Bygningene skal planlegges og utføres i tråd med formingsveilederen.

§ 3.2 Der det opparbeides biloppstillingsplass eller bygges garasje inne på tomta skal atkomsten fra denne til inngangsdøra tilfredsstille prinsipp om tilgjengelighet der hvor terrenget gjør dette mulig.

§ 3.3 Det tillates ikke satt opp gjerde rundt hyttene.

§ 3.4 Nødvendige fyllinger og skjæringer langs veiene er vist som eget formål på plankartet, men inngår som del av tomta.

§ 3.5 Innenfor f_BUN tillates opparbeidelse av felles redskapshus for fritidsboliger innenfor planen. Bebyggelse skal ha mønetak maksimal gesimshøyde 3m og maksimal mønehøyde 4,5m målt fra ferdig gulv. BYA tillates inntil 35m 2. Byggegrense innenfor f_BUN er tilsvarende formålsgrense.

§ 3.6 Det tillates ikke solcelle- eller solfangeranlegg på fritidsboligene innenfor planområdet.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

§ 4.1 Veier og parkeringsplasser er felles for alle innenfor planområdet. Veiene kan også nyttes til nødvendig drift av tiliggende LNFR-område.

§ 4.2 Det tillates ikke direkte avkjørsler fra hovedveien, fv. 975 enn den som er vist nord i planområdet. Teknisk plan for avkjørselen må være godkjent av vegvesenet før opparbeidelsen og godkjent før den tas i bruk.

§ 4.3 Der det er nødvendig med fjellskjæringer skal disse renskes, sikres og ferdigstilles slik at naturlig vegetasjon kan etableres. Veiene skal opparbeides etter tekniske planer utarbeidet i tråd med kommunen sine retningslinjer.

§ 4.4 Alle veiene skal tilfredsstille retningslinjene for helårsvei. Begge parkeringsplassene, vei KV2 mellom parkeringsplassene og nedre del av KV1 mellom tilknytting til fv. 975 og parkeringsplass P1 skal brøytes om vinteren.

§ 4.5 Parkeringsplass f_P1 skal ha 19 parkeringsplasser.

Hytte nr. 4 og 5 skal ha 3 parkeringsplasser hver.
Hytte nr. 7, 8, 9, 10 og 11 skal ha 2 parkeringsplasser hver.
3 parkeringsplasser er felles for alle innenfor planområdet.

Parkeringsplass f_P2 skal ha 10 parkeringsplasser.
Hytte nr. 1, 2 og 3 skal ha 2 parkeringsplasser hver
Hytte nr. 6 skal ha 3 parkeringsplasser.
2 parkeringsplasser er felles for alle innenfor planområdet

§ 4.6 De private veiene skal være tilgjengelige for alle til bruk som ski- og turløyper og som atkomst til områdene utenfor planområdet.

§ 5 Grøntstruktur, friområde.

§ 5.1 Område F er uteoppholdsareal som er felles for alle hytter innenfor planområdet.

§ 6 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift.

§ 6.1 LNFR-områdene er åpne for allmenheten.

§ 6.2 På areal mellom tomtene 1 og 3 kan det opparbeides lekeplass beregnet for sommerbruk.

§ 7 Hensynssoner

§ 7.1 Det er byggeforbud innenfor hensynssonen langs høyspentlinjen. Hensynssonen er 16m bred.

§ 7.2 Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende veiers nivå. Beplantningen på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates dersom denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

§ 7.3 Ved detaljplanlegging og opparbeiding av den nye avkjørselen i nord og den nye parkeringsplassen f_P1 må det ivaretas at deler av arealene ligger innenfor hensynssone for flomfare.

§7.4 Det må foreligge dokumentasjon på at tiltak innenfor hensynssone H320 tilfredsstiller forskriftens krav om sikkerhet mot flom jf. TEK17 § 7-2.

§ 8 Rekkefølgekrav

§ 8.1 Før det gis tillatelse til oppføring av nye bygninger i planområdet må det være sikret tilstrekkelig vannforsyning og forsyning av slukkevann.

§ 8.2 Det kan ikke gis brukstillatelse for nye hytter før avkjørselen er opparbeidet og godkjent, og før det er opparbeidet 2 parkeringsplasser for hver hytte. Eksisterende avkjørsel til parkeringsplass f_P2 skal stenges samtidig med at ny avkjørsel fra fv. 975 nord i feltet tas i bruk. Når avkjørselen stenges skal vegen f_KV2 mellom de to parkeringsplassene være ferdig.

§ 8.3 Lekeplass på arealet som er vist på plankartet skal opparbeides før det blir gitt byggetillatelse til den 3. nye hytta.

§ 8.4 Det skal tilrettelegges/ryddes trace for tilkomstløype/tursti fra planområdet vestover mellom Storekvævknuten og Heimre Stamtjønn og frem til eksisterende hovedløypenett. Nøyaktig trace gjøres i dialog med hytteeierne innenfor planområdet og grunneier. Ca. trace er vist på kart i planbeskrivelsen. Tilretteleggingen/ryddingen av tilkomstløypa/turstien skal være gjort før det blir gitt ferdigattest for den 2. av de nye hyttene.



SIRDAL KOMMUNE
Enhet for arealforvaltning

Delegert vedtak

Mestergruppen Arkitekter As
Snefrid Østråt
Postboks 1043
8001 Bodø

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	23/2242 - 10	11.07.2024
Saksnr.	Utvalg	
24/264	Utvalg for teknikk, landbruk og miljø	

Saksnummer i saken: 24/264

Endring av reguleringsplan for Kvæven, plan ID 2012009
1.Bakgrunn

Mestergruppen Arkitekter har på vegne av Helge Thorbjørnsen fremmet forslag om endring av reguleringsplan for gnr. 5, bnr. 3, Kvæven. Thorbjørnsen er selv hytteeier i hyttefeltet som nå foreslås endret. Grunneier er Per Kvæven. Det foreligger en generalfullmakt fra Per Kvæven til Helge Thorbjørnsen om å bistå i spørsmål og prosesser som gjelder eiendommen GB 5/3.

Reguleringsplan for Kvæven ble vedtatt 22.11.2018. Veianlegget ble ferdigstilt i 2023. Veianlegget er ikke bygget iht. godkjent reguleringsplan. For å få hjemmel til tiltaket må det gjennom prosess med endring av reguleringsplanen.

Endringen gjelder:
Endring av trasee/formål for atkomstvei mv.

Forslag til reguleringsendring er førstegang mottatt 28.10.2022. Det er gitt en tilbakemelding fra kommunen til forslagstiller om feil/mangler som rettes opp datert 07.07.2023. Forslag til reguleringsendring ble varslet november 2023. Justert forslag ble oversendt kommunen 22.12.2023.

Det er mottatt plandokumenter: planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser som er oppdatert iht. forslag om endring.

2.Hjemmelsbakgrunn

- PBL – gjeldende fra 01.07.2017, § 12-14

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	38 37 90 00	Internett:	www.sirdal.kommune.no
Rådhuset, Tonstadveien 28	Rådhuset, Tonstad			E-post:	post@sirdal.kommune.no
4440 Tonstad				Org.nr.:	964964165

- Kommunedelplan Sirdal nord, plan ID 2016008

- Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030

- Reguleringsplan med ID 2012009
- Naturmangfoldloven §§ 8-12
- Vannressursloven
- Forvaltningsloven
- Delegasjon iht. k-sak 18/20 av 22.03.2018

3. Vurdering

I henhold til PBL § 12-14 gjelder:

«For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.»

Det er vurdert at foreslåtte endring kan behandles etter forenklet prosess, jfr. PBL § 12-14, 2. ledd.

3.1 Forhold til overordnet plan – kommunedelplan Sirdal nord, plan ID 2016008

I kommunedelplan for nord er dette området lagt inn med følgende:

Nåværende fritidsbebyggelse og idrettsanlegg.



Figur 1: Utsnitt av kommunedelplan nord og forslag til reguleringsendring.

Som utsnittet over viser, er hele planområdet flyttet litt mot nord i forhold til kommuneplanen.

3.2 Formålet med endringen av planen

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2018 som en fortetting med 5 fritidsboliger i et område bestående av 6 eksisterende fritidsboliger. I tillegg ble avkjørsel ut på fylkesveien flyttet og det ble regulert vei frem til alle hyttetomter.

Med opparbeidelse av veien har ikke regulert trace/formål til f_KV1 og f_KV3 iht reguleringsplanen blitt fulgt. Sirdal kommune har derfor satt krav om en reguleringsendring for gjennom planprosess vurdere om endring av formål kan godkjennes.



Figur 2 Utbygging av vei sett fra fylkesveien. (Google Streetview)

I hovedsak er de kartmessige endringene som følger:

- Veiformål og annen veggrunn har fått en mer strømlinjet form. Den krappe svingen på figur nedenfor er flyttet litt mot nord og inn på tomt FF1.
- Sistnevnte tomt (FF1) er utvidet helt opp til plangrense slik at størrelsen på FF1 opprettholdes. Det vil si at et mindre LNFR-areal blir gjort om til fritidsformål. Denne tomten har en begrensning i forhold til kraftledning som går over den vestlige delen av tomten.
- F_KV3 blir også noe forlenget som følge av at svingen er flyttet litt mot nord. Helt vest i planen, er plangrensen utvidet og det er foreslått å regulere inn en vendehammer på f_KV1. Dette gjør at det er mulig å snu inne på området uten at man må bruke de private tomtene for å snu.
- Det foreligger en eiendomsgrense mellom GB 5/3, 38 og 39. Denne foreslås opphevet og areal som naturlig vil høre til GB 5/38 og 39 etter justering av veien, er foreslått lagt til nevnte eiendommer (se figur nedenfor).
- Det er bygd et redskapshus mellom parkeringsplassene f_P1 og f_P2. Dette er ikke omsøkt og det er heller ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan. Det er foreslått et nytt formål uthus/naust/badehus (BUN).

Utsnitt av gjeldende plan og endret plan:



Utsnitt av gjeldende plan Forslag til planendring

Figur 3: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan og endringsforslaget



Figur 4. Vei i foreslått endring er uthøvet. Gjeldende plan vises som sammenligningsgrunnlag

Ved endret veiføring er det ved oversendelsen til kommunen lagt ved vegprosjektering. Vegprosjektering datert 21.12.2023 inkluderer Tverrprofiler og lengdeprofil og er utarbeidet av Mellemstrand Anleggsservice.



Figur 5: Eiendomsgrense som slettes, vises innenfor rød markering.

Ved flytting av vei, er noe areal som tidligere har vært en del av regulert vei, blitt en del av GB 5/39 og GB 5/38.



Figur 6: FF1 er utvidet mot nord siden svingen på veien er flyttet litt mot nord

FF1 er justert siden svingen på veien er endret i forslag til endring. Areal regulert LNFR er foreslått endret til fritidsformål. Avstand til eiendomsgrense er 4 meter. Halve tomten inneholder faresone høyspent som gjør tomten liten.



Figur 7: Redskapshus som er ført opp nede ved fylkesveien

Redskapshuset er ført opp i forbindelse med utbygging av hyttefeltet. Helge Thorbjørnsen har i e-post 16.10.2023 redegjort for redskapshuset. Bygget er ment som et sted for lagring av grus/sand, brøyteutstyr og verktøy slik at man kan være mest mulig selvforsynt og ikke må leie tjenesten. I forslag til endring er bygget gitt formålet uthus/naust/badehus. Det er foreslått nye bestemmelser for formålet § 3.5. Ifølge merknad fra fylkeskommunen er det planert ut sør for redskapshuset. Det skal ifølge fylkeskommunen ikke være noe parkering nærmere fylkesveien enn redskapsboden. Parkering skal ifølge planen være på f_P1 og f_P2. Det er ikke tillatt med parkering rundt BUN-formålet.

Ifølge bestemmelsene er det tillatt bebygd areal 256 m2 pr.tomt. Dette skal fordeles på hovedhytte, parkering og tilleggsbygg som anneks eller garasje. Parkering skal som utgangspunkt skje på f_P1 og f_P2. Parkeringsplassene og vei fram til disse blir brøytet vinterstid, men ikke resten av veisystemet. Størstedelen av veisystemet er å anse som en sommervei. Bestemmelsen vedrørende antall og plassering av tilleggsbebyggelse er presisert i forhold til gjeldende bestemmelser. Det vil si at tilleggsbygg (maks 3 bygg hvor hovedbygget er hytta) som iht. pbl er unntatt søknadsplikt tillates plassert utenfor byggegrense inntil 1 m fra tomtengrense, med unntak av byggegrense mot fv. som skal overholdes.

3.3 Forhold til gjeldende reguleringsplan plan ID

Utbygging av veisystemet har gått utover formålsgrenser i gjeldende reguleringsplan. Det er også bygget en vendehammer i enden av veien, vendehammer er ikke regulert inn. Kommunen har i et oppstartsmøte krevd at det må søkes reguleringsendring iht. prosess i pbl § 12-14.

3.4 Konsekvenser for barn og unge

Det vurderes at forslag til endring ikke får konsekvenser for barn og unges interesser.

3.5 Konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og beredskap

Det er lagt inn en bestemmelse for hensynssone flom vedrørende bebyggelse i flomsone (§7.4). Det er bygd et redskapshus uten å søke om dette og plasseringen av redskapshuset er heller ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan. I forslag til endring foreslås det et uthus/naust/badehus med plassering slik det er plassert i dag. Plasseringen ligger innenfor flomsone i plankartet, men siden det ikke er bygg for beboelse, så legges Q20 til grunn. Se kommunedirektørens vurdering under merknad fra Agder fylkeskommune. Utover dette får ikke forslag til endring noen konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og beredskap.

3.6 Naturmangfold

Det vurderes at forslag til endring ikke får konsekvenser for naturmangfold.

4. Utbyggingsavtale

Endringen av reguleringsplanen påvirker ikke gjeldende utbyggingsavtale.

5. Medvirkning og varsling.

Endring av reguleringsplan er varslet iht. krav i PBL § 12-14. Varsling ble gjennomført 01.11.2023 med frist for merknader til 23.11.2023. Til saken er det registrert 1 innkommen merknad. Dette er fra Agder Fylkeskommune.

Agder Fylkeskommune datert 15.11.2023

Fylkeskommunen har ingen merknader til at planen endres, forutsatt at formålsgrense for f_U/N/B samsvarer med faktisk plassering for bygget.

Kommunedirektørens vurdering:

Redskapshuset ligger innenfor areal for aktsomhetssone flom og flomsone i reguleringsplan, men redskapshuset skal ikke benyttes til beboelse. Dimensjonerende flom vil være Q20. Flom fra Kilen-Handeland vassdraget er aktuelt i området, men Q20 vil ikke berøre redskapshuset.

I tillegg er det kommet et innspill fra en hytteeier (Steinar Dalva 23.01.2024) om å rette opp en skrivefeil/regnefeil. Det går på parkering f_P2 hvor det er tillatt med 10 plasser og som skal fordeles på hytter, samt plass(er) til felles parkering. I bestemmelsene er det sagt at det skal være 2 plasser som felles og med fordeling av resterende plasser til hytter, vil man få 11 plasser. Ifølge Dalva er det ikke plass til 11 biler på nevnte parkeringsplass. Det foreslås at antall fellesplasser reduseres fra 2 til 1 og at det totale antallet fortsatt er 10 plasser.

Kommunedirektørens vurdering:

Bestemmelsen justeres på dette punktet.

Merknadene er ikke oppsummert eller kommentert fra tiltakshaver eller konsulent.

6. Økonomiske konsekvenser av forslag til vedtak

Vedtak om endring av reguleringsplanen for Kvæven, plan ID 2012009 vil ikke ha direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

7. Konklusjon

Kommunedirektøren mener at den samlede vurdering viser at endringene i liten grad påvirker gjennomføringen av planen og går ikke utover hoveddrammene (intensjonen) i planen.

Etter en samlet vurdering av forholdene har kommunedirektøren en kommet frem til at det i denne saken vil den foreslåtte reguleringsendring kunne godkjennes, jfr. pbl § 12-14.

Vedtak:

I henhold til kommuneplan og plan- og bygningslovens § 12 – 14 godkjennes endring av reguleringsplan for gnr 3, bnr. 5, ID 2012009 som følger:

Plankart:

Det vises til reguleringsplankart med plan ID 2012009 revidert 20.10.2023.

Planbestemmelser:

- Tillegg i § 3.1
- Tillegg 2. ledd

Antall tillate bygninger og fordeling av BYA:

Tomt nr.	Maks tillatt BYA						Ant. bygninger pr. tomt	Ant. enheter pr. tomt
	Totalt pr. tomt (m2)	Fritids-bolig enhet (m2)	Garasje (m2)	Frittliggende bod/uthus/ grillhytte (m2)	Anneks (m2)	Parkering utenfor garasje pr. plass (m2)		
1-11	256	170	50	15	15	18	3	1

- Tillegg 3. ledd
Tilleggsbygg som iht. pbl er unntatt søknadsplikt tillates plassert utenfor byggegrense inntil 1 m fra tomtegrense, med unntak av byggegrense mot fv. som skal overholdes.

- Ny § 3.5
Innenfor f_BUN tillates opparbeidelse av felles uthus/naust/badehus for fritidsboliger innenfor planen. Bebyggelse skal ha mønetak maksimal gesimshøyde 3m og maksimal mønehøyde 4,5m målt fra ferdig gulv. BYA tillates inntil 35m2. Byggegrense innenfor f_BUN er tilsvarende formålsgrense.
- Ny § 3.6
Det tillates ikke solcelle- eller solfangeranlegg på fritidsboligene innenfor planområdet.
- Endring i § 4.5

1 felles parkeringsplass
- Ny § 7.4
Det må foreligge dokumentasjon på at tiltak innenfor hensynssone H320 tilfredsstiller forskriftens krav om sikkerhet mot flom jf. TEK17 § 7-2.

Begrunnelsen for vedtaket er følgende:

Det er avklart at endring av reguleringsplanen iht. krav i pbl § 12-14 ikke påvirker gjennomføringen av planen eller går utover hoveddrammene (intensjonen) i planen iht. krav i pbl § 12-14. Godkjenningen begrunnes med at det i prosessen for gjennomføring av endring av reguleringsplanen ikke er avdekket forhold som tilsier at endringen ikke kan godkjennes.

Med hilsen

Stig Erik Ørum
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket, oppgi vedtaket det blir klaga over, den eller de endringer som er ønskelige, og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så seint at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid blir du også bedt om å oppgi når denne meldingen kom fram.

Dersom noen med klageadgang vil bestride gyldigheten av vedtaket, herunder fremme krav om erstatning, er det et vilkår for å reise sak for domstolene at vedkommende har benyttet sin adgang til å påklage vedtaket og at klagen er avgjort av høyeste klageinstans som står åpen. Det vises til forvaltningsloven § 27 b.

Kopi til			
Agder Fylkeskommune	Postboks 788 Stoa	4809	Arendal
Alf Sjørdal	Kvernelandsveien 60	4323	SANDNES
Elisabeth Madland Paulsen	Gamle Somavei 115	4313	SANDNES
Helge Thorbjørnsen	Austrevigå 1	4085	HUNDVÅG
Hilde Monica Klungtvedt	Sandvedbøen 129	4318	SANDNES
Keth Marit Thorbjørnsen	Austrevigå 1	4085	HUNDVÅG
Per Jarle Tjessem	Prestheiveien 43	4325	SANDNES
Per Kvæven	Selandsvegen 247	4473	KVINLOG
Sissel Vikse Falch	Skaret 6	4326	SANDNES
Statsforvalteren i Agder	Postboks 504	4804	Arendal
Steinar Dalva	Novvegen 11	4044	HAFRSFJORD
Sven Egil Tjørhom	Høvdingtunet 11	4320	SANDNES
Thea Regine Sjørdal	Lunde 2	4323	SANDNES
	Haugen 16 Leil 111		
Tom Sverre Falch	Skaret 6	4326	SANDNES
Turid Dalva	Novvegen 11	4044	HAFRSFJORD
Turid Sjørdal	Kvernelandsveien 60	4323	SANDNES

PLANBESKRIVELSE			
DETALJREGULERINGSPLAN FOR KVÆVEN, DEL AV GNR. 5 BNR. 3			
Planbeskrivelsen tilknyttet plankart	Datert:	11.08.2016	
	Revidert:	05.12.2017	
	Revidert:	12.06.2018	
	Revidert	09.08.2018	
	Revidert	14.09.2018	
	Revidert	27.10.2023	

1. Sammendrag og bakgrunn for reguleringsarbeidet
2. Planprosessen
3. Planstatus og rammebetingelser
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold
5. Beskrivelse av planforslaget
6. Merknader ved begrenset høring.
7. Virkninger av planforslaget
8. Risiko- og sårbarhetsanalyse.
9. Beskrivelse av endring etter forenklet prosess

1. Sammendrag og bakgrunn for reguleringsarbeidet.
Planforslaget er utarbeidet for kunne fortette eksisterende hyttefelt med 5 nye hytter. Det skal også etableres ny atkomst fra fv. 975 og ny felles parkeringsplass. Den eksisterende parkeringsplassen skal beholdes, men direkteavkjørselen til fylkesvei 975 skal stenges. Videre legger planen opp til å kunne etablere kjørevei frem til hyttene, kombinert med at veien også kan være en jordbruksvei. Stigning og bredde på veiene er i samsvar med kommunen sine retningslinjer for private helårsveier i hyttefelt. Men det planlegges ikke at alle veiene skal brøytes om vinteren. Det som skal brøytes er den nye atkomsten fra fv. 975, de to parkeringsplassene og veien mellom disse. Snøen ved brøyting kan deponeres på friområder langs veiene og parkeringsplassene.

2. Planprosessen.

Planleggingen ble formelt igangsatt med oppstartmøte den 15.12.2012. Det ble sendt ut brev som varslet planstarten, men det ble ikke annonsert planstart i avis. Planleggingen ble ikke videreført og Klepp Prosjektering AS overtok planleggingen i begynnelsen av 2015. Formelt ble dette gjort med påskrift og signatur den 2.1.2015 på referat fra oppstartmøtet. Planstarten ble deretter annonsert i Stavanger Aftenblad den 7.1.2015. Siden planområdet ble noe utvidet i forhold til det som ble avertert ble det den 23.06.16 sendt nytt oppstartvarsel til berørte parter med ny frist for å komme med innspill eller komplettere tidligere innspill. Kopi av dette varslet vedlegges og viser hvem som har fått varselet.

Innkomne innspill og planleggers kommentarer til disse:

1. Agder Energi Nett, mail 19.2.2015.

På forespørsel har de opplyst at hensynssone langs høyspentlinje skal være 16 m, dvs. 8 m til hver side fra midten av masten.

Kommentar: Dette er hensyntatt i plankartet og bestemmelsene.

2. Statens vegvesen, brev av 18.01.2013.

Vegvesenet ser positivt på at eksisterende avkjørsel blir erstattet av ny avkjørsel lenger mot nord og anviser at frisiktsone skal være minst 4 x 100m. De vil i videre behandling ellers legge vekt på byggegrenser for eventuelle hytter nær fv. 975.

Kommentar: Innspillene fra vegvesenet er det tatt hensyn til. Dette har medført en mindre endring av plangrensen slik at frisiktsone inngår i planområdet.

Det planlegges ikke nye hytter nærmere enn 50m fra center av fylkesvegen. På de bebygde tomtene som ligger langs fylkesvegen er byggegrensene lagt slik at de ikke berører de eksisterende hyttene.

3. Fylkesmannen i Vest-Agder, Miljøvernavdelingen. Brev av 04.01.2013.

Miljøvernavdelingen oppsummerer at gjeldende reguleringsplaner vedtatt i 2003 og at planområdet er vist som regulert område i kommuneplanen. I følge gjeldende bestemmelser skal det være gangveier fra fellesparkeringsplassen frem til hyttene. Miljøvernavdelingen anfører at de mener at veibygging og flere hytter avviker vesentlig fra gjeldende plan og at planområdet først bør vurderes i forbindelse med revisjon av kommuneplanen.

Kommentar: Hensikten med reguleringsarbeidet er som opplyst i oppstartvarslet mellom annet å legge til rette for å etablere kjørbare vei frem til hyttene. Det er også lagt vekt på at veien skal nyttes til drift og skjøtsel av tilliggende landbruksarealer.

Veien vil ikke bli brøytet, og dette er også grunnen til at det etableres tilstrekkelig antall felles parkeringsplasser.

Det er også vesentlig å etablere en mye sikrere kjøreatkomst til området enn slik situasjonen er i dag.

Plasseringen av den nye avkjørselen er nøye vurdert. Det er utarbeidet tekniske planer for de nye veiene. Veiene er planlagt for å medføre minst mulig terrenginngrep, men stikkveien frem til tomt 6 vil medføre en fjellskjæring på en kort strekning. Traceen for denne stikkvegen er også valgt for å minske ulempene for tomt 3 da veien nå planlegges lengre fra denne tomta enn det som først var tenkt.

De 5 nye hyttetomtene er planlagt slik at de blir liggende i tilknytning til de eksisterende hyttene. 4 av tomtene ligger på innsiden av den nye veien. Ferdig utbygd vil feltet fremstå med en naturlig avgrensning mot LNFR-området.

Planområdet er ikke utvidet i forhold til det som er vist i forhåndsvarslet.

4. Vest-Agder fylkeskommune, Plan og miljø. Brev av 14.01.2013.

Fylkeskommunen uttaler at de ikke har spesielle merknader til at det igangsettes reguleringsarbeid, men har noen innspill. De har ikke noen vesentlige innvendinger mot at det etableres kjørevei frem til hyttene, men peker på at hyttetomter og veitraceer må

vurderes nøye ut fra topografi og plassere dem der terrenginngrep kan holdes på et minimum.

Kommentar: De forholdene fylkeskommunen har påpekt er ivaretatt ved utforming av planforslaget og i tekniske planer.

5. Brev fra Turid og Steinar Dalva. 3 brev datert 24. juli, 1. aug. og 5. juni 2017 og 5. april 2018.

Familien Dalva eier tomt nr. 3 i planområdet og har på forespørsel fått kopi av planforslaget med tilhørende materiell som tidligere er sendt til kommunen. De forholdene Dalva tar opp er direkte knyttet til dette planforslaget. I tillegg gjelder Dalva sin uttalelser privatretslige forhold som ikke skal behandles i reguleringssaken.

På bakgrunn av tilbakespill fra kommunen til det innsendte planforslaget, og også grunnet nærmere vurderinger av vegatkomsten til hyttene har vi omarbeidet både planen, bestemmelsene og planbeskrivelsen. Det planforslaget Dalva har fått tilsendt er følgelig ikke lenger aktuelt.

Uttalelsene fra Dalva kommenteres derfor ikke enkeltvis. Dalva får på vanlig måte anledning til å komme med uttale til vedtatt planforslag når dette blir lagt ut til offentlig ettersyn.

Siste justering av plankartet er gjort som en følge av oppmålingsforretning av Dalva sin tomt. Denne justeringen innebærer at tomta er korrekt plassert og ikke blir berørt av den planlagte veien.

6. E-post 06.04.2018 til Sirdal kommune fra Per Jarle Tjessem

Innspillet er kommet som svar på begrenset høring. Innspillet går bl.a. på behovet for stor parkeringsplass når det planlegges kjørevei frem til hyttene.

Kommentar: Det er behov for ekstra parkeringsplass for å få tilstrekkelig antall parkeringsplasser både til eksisterende og fremtidige hytter. Det legges opp til at det alltid skal brøytes kjørevei til begge parkeringsplassene. At det i tillegg planlegges kjørevei med stigning innenfor kommunen sine retningslinjer for helårsvei åpner for at hytteeierne hver for seg eller i fellesskap kan brøyte disse. Men planen og bestemmelsene krever ikke dette.

3. Planstaturs og rammebetingelser.

For området gjelder Plan 2004040, Reguleringsplan – Kvæven, del av gnr. 5 bnr. 3, godkjent av kommunestyret 19.06.2003.

I kommuneplanens arealdel er arealet i det nye planforslaget vist som byggeområde for fritidsbebyggelse, LNF-område og som LNF-område med spredt fritidsbebyggelse.

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.

Innenfor planområdet er det 6 hytter. Kjørbare atkomst er fra fv. 975 til felles parkeringsplass. Det er stier fra parkeringsplassen frem til de enkelte hyttene.

Diagonalt gjennom området går høyspentlinje i luftstrekk. 3 av de eksisterende hyttene ligger rundt en kolle vest for høyspentlinjen. De 3 andre ligger langs fylkesveien i en minsteavstand på ca. 25m fra centerlinjen. Topografisk er nordøstre del av planområdet flatt og i nivå med fylkesveien. Herfra stiger terrenget opp mot kollen i vest ca. 30m høyere enn fylkesvegen. Flaten i nordøst er noe myrlendt uten vesentlig vegetasjon. Ellers er det løvtre unntatt under høyspentlinjen hvor vegetasjonen er holdt nede. Det er lagt vannledning og spillvannsledning frem til hyttene. Ledningene er tilknyttet kommunalt nett. Byggesonene på tomtene er lagt slik at nye hytter ikke kommer i konflikt med ledningene.

5. Beskrivelse av planforslaget.



Planområdet omfatter de 6 bebygde hyttetomtene og fortetting med 5 nye tomter. I tillegg viser planen ny kjøreatkomst til feltet og ny og større parkeringsplass i tillegg til den eksisterende parkeringsplassen som fremdeles skal beholdes. Den nye avkjørselen legges på rettstrekning og får god oversikt. Eksisterende avkjørsel skal stenges.

Planen legger til rette for å opparbeide kjørevei frem til alle tomtene, både de eksisterende og de nye. Det er utarbeidet tekniske planer for parkeringsplass og nye veier. Planene er i samsvar med retningslinjene for private helårsveier i hyttefelt. Begge parkeringsplassene, vei KV2 mellom parkeringsplassene og nedre del av KV1 mellom tilknytning til fv.975 og parkeringsplass P1 skal brøytes om vinteren. Etter begrenset høring etter offentlig ettersyn er det gjort en justering av parkeringsplass P2 slik at også tomt 3 får mulighet for kjørbare atkomst til sin tomt. Dette var ikke fanget opp i planen som var utlagt til offentlig ettersyn.

I tilknytning til gjeldende reguleringsplan har de enkelte eksisterende hyttetomtene tinglyste parkeringsplasser på parkeringsplassen som heter P2 på det nye plankartet. Men det er tinglyste flere plasser enn det er plass til. I det nye planforslaget er det ikke gjort noen endringer når det gjelder parkeringsplasser tilhørende hyttene nr. 1, 2, 3 og 6. De øvrige er innforstått med og godkjent at de får sine plasser på den nye parkeringsplassen, P1.

Parkeringsplass P1 har 19 parkeringsplasser. Hytte nr. 4 og 5 har 3 plasser hver. Hyttene nr. 7, 8, 9, 10 og 11 har 2 plasser hver. 3 plasser er felles for alle innenfor planområdet.

Parkeringsplass P2 har 10 parkeringsplasser. Hyttene nr. 1, 2 og 3 har 2 plasser hver. Hytten nr. 6 har 3 plasser. 1 plass er felles for alle innenfor planområdet. Det er opparbeidet privat kjørevei til hytte nr. 1 og 2 slik at disse har privat parkeringsplass på egen tomt. Men disse kommer i tillegg til de minimum 2 som kreves i følge reguleringsbestemmelsene.

Det er gjennomført oppmålingsforretning for eiendommen gnr. 5 bnr. 3. Denne eiendommen er vist som FF2 i planen. Oppmålingsforretningen viser at eiendommen ligger noe lengre fra fylkesveien enn det som var vist i kartgrunnlaget da reguleringskartet ble utarbeidet. Som en følge av oppmålingen er plankartet justert for å vise korrekte eiendomsgrenser. Justeringen av veitraceen medfører også at gnr. 5 bnr. 3 ikke berøres.

Den eksakte plangrensen har små avvik i forhold til det som kommuneplanen viser. Denne justeringen er gjort for å passe til detaljplanlagt veitrace og tilhørende frisktsoner. Plangrensen er slik at en randsone er regulert til LNFR-område. Det faktiske byggeområdet er derfor mindre enn det totale planområdet.

Et mindre areal ved den nye avkjørselen ligger innenfor hensynssone for flomfare. Dette arealet ligger opp til hvor terrenget er på cote 559,5. Parkeringsplassen kommer på dette nivået og det vil ikke bli flomfare på parkeringsplassen.

Endringen medfører ikke at intensjonen i kommuneplanen endres, og justeringen vurderes å ligge innenfor rammene for det kommunen kan godkjenne. Som kartet på neste side viser er planområdet omtrent like stort som i kommuneplanen, men trukket litt mot nord.

6. Merknader ved begrenset høring.

Som følge av ny oppmåling av tomt 3 i planen (gnr. 5 bnr. 9) og etter offentlig ettersyn ble det gjort mindre endringer av planen.

Plan med disse endringene ble sendt på begrenset høring.

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder har i brev den 31.08.2018 uttalt at de ikke har noen spesielle merknader til foreslåtte endringer.

Vest-Agder fylkeskommune har i brev den 11.09.2018 uttalt at de ikke har noen merknader.

Turid og Steinar Dalva har kommet med merknader i brev av 07.09.2018. De ønsker at deres tomt gnr. 5 bnr. 9 får samme mulighet til atkomst og parkering på egen tomt som de andre tomtene i planområdet. Kommunen har også kommet med ønske om å gi tomta mulighet for atkomst og parkering.

Plankartet er så revidert 14.09.2018 og viser en justering av parkeringsplass P2 og skaffer dermed kjøremulighet inn til Dalva sin tomt.



Stiplet rød linje viser grensene for hytteområdet i kommuneplanen.

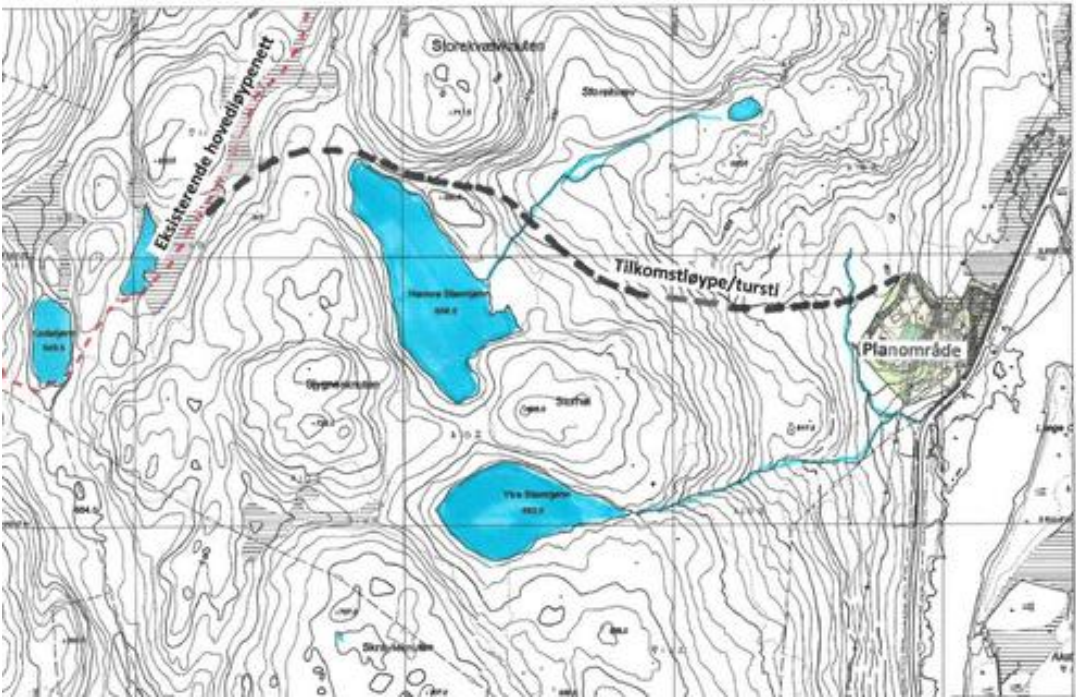
7. Virkninger av planforslaget.

En positiv virkning av planen er at den rydder i parkeringsforhold og fjerner den trafikkfarlige avkjørselen fra fylkesveien. Videre legger planen opp til en høyere utnyttning av et allerede delvis utbygd hyttefelt.

At det i tillegg planlegges kjøreatkomst til hyttene betyr at de blir lettere tilgjengelige for personer som er bevegelseshemmede. Vinterstid vil veiene bli gode skiløyper og akebakker.

Tomtene langs fylkesveien er allerede bebygde. Sett fra fylkesveien vil de nye hyttetomtene bli liggende bak disse og nye hytter vil ikke bli eksponert fra veien.

Fortettingen vil også føre med seg at arealet i et eksisterende hyttefelt blir høyere utnyttet.



Planområdet ligger i nærheten av hovedløypenett. I reguleringsbestemmelsene er det tatt inn som rekkefølgekrav at det skal tilrettelegges/ryddes trase for tilkomstløype. Dette er vist i kartet ovenfor. Traceen må ses på som en illustrasjon og må fastlegges detaljert i dialog

med hytteeierne og grunneier. På naturlig sted langs løypa vil det bli etablert en rasteplass med benk og bord.

I tillegg til den viste tilkomstløypa er det lett atkomst fra planområdet på østsiden av og langs fylkesvegen nordover til Kvæventunet som er et knutepunkt for hovedløypenett.

8. Risiko og sårbarhetsanalyse

Sjekkliste for Lister:

Risiko og sårbarhet i arealplan

Område:	Kvæven		
Dato:	11.08.16	Saksbehandler/-e:	D. Mellemstrand

Arealet (slik det er i dag og slik det blir ved ev utbygging) skal vurderes opp mot ei rekke forhold og uønska hendelser.

	Forhold/uønska hendelse	Vurdering		Vedlegg nr
		Behov for nærmere vurdering/utredning (Sett x)	Ikke behov for nærmere vurdering/utredning (Begrunn)	
Naturgite forhold	Snøskred		x	
	Steinskred		x	
	Utglijding (geoteknisk stabilitet)		x	
	Springflo		x	
	Flom i sjø eller vann		x	
	Flom i elv/bekk/lukka bekk		x	
	Øvervann		x	
	Radon i grunnen	x		
	Takras (snø/is) mot fortau, sykkelvei, gate		x	
	Annet		x	
	Infrastruktur	Vegtrafikk		
• uønska hendelse			x	
• gående, syklende og kjørende til/fra barnehage og skole, idrettsanlegg, forretning, busstopp m.m.			x	
Jernbane			x	
Sjøtrafikk og transport på vann/elv			x	
Lufttrafikk			x	
Gang- og sykkelstier			x	
Elektrisitet:				
• bortfall			x	
• stråling			x	
• klatrefare i master			x	
Teletjenester, bortfall			x	
Vannforsyning, bortfall		x		
Renovasjon, bortfall			x	
Varsling og evakuering ved katastrofer e.l.			x	
Spillvann			x	
Annet			x	
kso mh ete	Giftige gasser/væsker		x	
	Eksplisjonsfare		x	

	Brannfare:			
	• farlige anlegg		×	
	• tilstrekkelig forsyning av brannvann (mengde og trykk)		×	
	• atkomst for brannbil		×	
	Spredning av Legionella		×	
	Støy/rystelser/vibrasjoner		×	
	Visuell forurensing		×	
Annet				
Tidligere bruk	Forurensa grunn		×	
	Sjakter, steintipper, farlige strukturer		×	
	Militære anlegg		×	
	Annet		×	
Omgivelser	Regulerte vannmagasiner		×	
	Farlige terrengformasjoner		×	
	Støy fra anleggsperiode:		×	
	Sol/skygge relatert til godt bomiljø		×	
	Elv/vann/sjø og fare for drukning		×	
	Allmenn fri ferdsel		×	
	Grøntstruktur		×	
	Barns lekeareal		×	
	Annet		×	
Ulovlig virksomhet	Kriminalitet: utrygge områder, lite oversiktlige arealer			
	Sabotasje og terror:			
	• Er tiltaket et potensielt mål		×	
	• Potensielle mål i nærheten		×	
	Annet		×	

Kommentarer til de enkelte avsnitt:

Naturgitte forhold:

Området ligger utenfor område hvor det er registrert rasfare og topografien tilsier heller ikke at det skal være slik fare. Mindre deler av den nye parkeringsplassen og av atkomstveien ligger innenfor hensynssone for flomfare i kommuneplanen. I reguleringsbestemmelsene er det stilt krav om at dette hensynstas ved planlegging og opparbeiding. Dersom det skulle komme flom over

fylkesveien og delvis inn på det viste hensynssoneområdet vil dette ikke under noen omstendighet kunne komme opp i byggeområdet. Det er ikke gjort undersøkelser med hensyn til fare for radonstråling. Men radonsikring blir ivaretatt ved prosjektering og bygging av nye hytter. De nye hyttene blir ikke liggende slik i terrenget at de medfører noen visuell forurensing.

Infrastruktur:

Både eksisterende og nye hytter ligger så langt fra fylkesveien at det ikke kan anses som sannsynlig at hendelser på veien vil få noen innvirkninger på feltet. Bortfall av elektrisitet, teletjenester, vannforsyning og renovasjon vurderes til ikke å være kritiske. Dette dreier seg ikke om boliger men hytter som ligger ved kjørevei og med kort avstand til annen bebyggelse og senterfunksjoner. Det er lagt 63mm vannledning frem til hytte nr. 4 og 5. Dette forbedrer tilgang til sløkkevann. El-mastene er sikret mot klatring.

Tidligere bruk:

Det er ikke kjent og ikke noe synlig som tilsier at noe av grunnen er forurensa.

Omgivelser:

Det er ikke regulerte vannmagasin i slik nærhet at det påvirker bruken av hytteområdet. I reguleringsbestemmelsene er det tatt inn at allmenheten har fri atkomst til LNFR-områdene.

Klepp Prosjektering AS
O. Mellemstrand

9. Beskrivelse av endring etter forenklet prosess

Saksnr: 2011/252
Planens navn: Kvæven, del av gnr. 5 bnr. 3
PlanID: 2012009
Gjeldende plan vedtatt: 22.11.2018



Flyfoto/oversiktskart som viser området som omfattes av endringene (avgrenset med rød linje)

Bakgrunn for planendringen

Plankartet til gjeldende reguleringsplan Kvæven, del av gnr. 5 bnr. 3, planID 1046_2012009, datert 22.11.2018, samsvarer ikke med utbygging gjennomført for vegtrase. Utbyggingen av vegtraseen har ikke fulgt formålsgrensene til f_KV1 og f_KV3 på plankartet, og Sirdal kommune har derfor satt krav om en reguleringsendring for å kunne tilpasse plankartet til dagens vegstruktur.

Beskrivelse av planendringen

Oppført vegtrase er noe endret i forholdet til det vedtatte plankartet grunnet høyspentmaster i området ved tomt 7 (FF1). Foreslått nytt plankart følger den oppførte vegtraseen, som medfører en endring for f_KV1 og f_KV3. f_KV3 vil kun omfatte en forlengelse ettersom krysset er lokalisert mer nord for det oppførte vegnettet.

Endret vegstruktur bidrar videre til en ringvirkning, der annen veggrunn endres ved å følge det nye vegnettet. Også omliggende formål vil få noe endret form grunnet ny utforming av f_KV1 og f_KV3. Det er i tillegg lagt til en snuplass i enden av f_KV1, som medfører en planutvidelse mot vest, hvor planen tidligere omfattet et areal på 22 585 m², og nå omfatter 22 870 m².

Ettersom FF1 mister noe areal fra endret vegstruktur, vil areal fra LNFR innlemmes i tomten for å gjøre opp for reduksjonen. Ny vegstruktur vil utgjøre en liten tomteutvidelse for tomt 4 og 5 innenfor FF4, mens byggegrensen videreføres. Byggegrense for tomt 11 utvides til 4 meter fra omliggende tomtegrenser mot tomt 10 og 4. Eksisterende bebyggelse er regulert med juridisk linje, og omfatter endringer på plankart innenfor tomt 3 og 8.

Oppført redskapshus ligger delvis innenfor parkeringsformål og LNF-formål, og det foreslås endring til arealformål bebyggelse og anlegg – BUN, som omfatter redskapshuset. Dette formålet erstatter det eksisterende f_P, samt noe av LNFR-området.

Utsnitt av gjeldende plan og endret plan:



Utsnitt av gjeldende plan



Forslag til planendring

Endring av bestemmelser:

Det foreslås mindre endringer i bestemmelsene som vurderes å ikke gå ut ifra hoveddrammene til eksisterende reguleringsplan. Det er ønskelig fra kommunen å spesifisere rammene for §3.1:

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Alle bygg skal ha en harmonisk utforming mht. arkitektur og materialer. Fritidsboligene skal plasseres innenfor viste byggesoner. De skal ha mønetak med maksimal gesimshøyde 3m og maksimal mønehøyde 5,5m målt fra ferdig gulv.

Maksimalt BYA (bebyggd areal) på hver tomt er 256 m². Dette skal fordeles med 36 m² for 2 parkeringsplasser, inntil 170 m² til hytta og inntil 50 m² til tilleggsbygg som uthus/anneks. Parkeringsareal kan overbygges med garasje.

Antall tillatte bygninger og fordeling av BYA:

Tomt nr.	Maks tillatt BYA						Ant. bygninger pr. tomt	Ant. enheter pr. tomt
	Totalt pr. tomt (m2)	Fritids-boliq enhet (m2)	Garasje (m2)	Frittliggende bod/uthus/ grillhytte (m2)	Anneks (m2)	Parkering utenfor garasje pr. plass (m2)		
1-11	256	170	50	15	15	18	3	1

Tilleggsbygg skal tilpasses hovedbygning med hensyn til form og farge og ha gesimshøyde maksimalt 2,6m og mønehøyde maksimalt 4,5m målt fra ferdig gulv. Tilleggsbygg som iht. pbl er unntatt søknadsplikt tillates plassert utenfor byggegrense inntil 1 m fra tomtegrense, med unntak av byggegrense mot fv som skal overholdes. Tilleggsbygg kan tillates utenfor de viste byggesonene men ikke nærmere fylkesveien enn byggesonene viser. Bygningene skal planlegges og utføres i tråd med formingsveilederen.

Videre sikres det tilpassing til det nye arealformålet f_BUN:

§ 3.5 Innenfor f_BUN tillates opparbeidelse av felles redskapshus for fritidsboliger innenfor planen. Bebyggelse skal ha mønetak maksimal gesimshøyde 3m og maksimal mønehøyde 4,5m målt fra ferdig gulv. BYA tillates inntil 35m². Byggegrense innenfor f_BUN er tilsvarende formålsgrense.

For å sikre god estetisk utforming for hytteområdet tillates det ikke solcelle- solfangeranlegg:

§ 3.6 Det tillates ikke solcelle- eller solfangeranlegg på fritidsboligene innenfor planområdet.

Iht. ønske fra kommunen legges det ved bestemmelse knyttet til hensynssonen for flom:

§7.4 Det må foreligge dokumentasjon på at tiltak innenfor hensynssone H320 tilfredsstiller forskriftens krav om sikkerhet mot flom if. TEK17 § 7-2.

Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

Det henvises til dialog med Sirdal kommune, datert 04.10.2022, hvor det vurderes at endringene av planen ikke vil påvirke viktige naturressurser. LNFR formålet i nord er noe endret i forhold til endring av f_KV1, og tomtejustering for tomt 7 (FF1), samt tilretteleggelse for felles redskapshus – BUN. Det vurderes at tomtejusteringen i nord var nødvendig for å videreføre kvalitetene for tomten til den nye planen ettersom tomten mister noe areal i sør ved ny vegtrase.

Endringene som forklares i punktet over går ikke utover hoveddrammene i planen hvor eksisterende formål videreføres med små justeringer i forhold til oppført situasjon. Endret vegtrase tar hensyn til eksisterende høyspentmaster, som medfører noe ringvirkninger på omliggende formål. Det vurderes at ny foreslått plan tilpasses omgivelsene på en bedre måte uten å vanskeliggjøre gjennomføring av planen for øvrig. Revisjon i reguleringsbestemmelsene sikrer mer tydelige og presise bestemmelser for området, og legges inn som et ønske fra Sirdal kommune. Det vurderes at forslag til reviderte bestemmelser ikke er omfattende, og bidrar til å sikre en mer presis videreutvikling av området.

Ettersom foreslått plan ikke går ut over hoveddrammene i den vedtatte planen, ikke påvirker viktige naturressurser eller hindrer gjennomføring av planen, vurderes det som uproblematisk å gjennomføre endringene av gjeldende reguleringsplan etter forenklet prosess etter PBL § 12-14 andre ledd.

Mestergruppen Arkitekter AS, 27.10.2023



Sirdal kommune

Adresse Tonstad, 4440
Telefon

Utskriftsdato: 10.01.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7	Tilknytning til vei, vann og avløp	Kilde: Sirdal kommune
---------	------------------------------------	-----------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4228 Gårdsnr.: 5 Bruksnr.: 45
Adresse: Sirdalsveien 7717, 4443 TJØRHOM
Referanse: e2b325ed-2c14-469d-9621-8a8bee86b97b

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



PROAKTIV EIENDOMSMEGLING SANDNES
LANGGATA 3
4306 SANDNES

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Annelin Tangen Mjølne Sirdalsveien
Vår referanse: 3651460/25516297
Bestilling: C3 2025-01-10 (4) 16

Dato
10.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
389161	200	2.5.2016	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4228 SIRDAL	5	3	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2016/389161/200
Uthentet 2025-01-10 09:49

Side 1 av 4

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekurrent): Odd Sverre Madland Adresse: Reinsdyrveien 12 Postnummer: Poststed: 4323 Sandnes Fødselsnr./Org. nr. Ref.nr. 180138	Plass for tinglysingstempel  Doknr: 389161 Tinglyst: 02.05.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
--	--

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Per Kvæven	

2. Elendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1046	Sirdal	5	3		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) *				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	1046	Sirdal	5	39	
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato	Hjemmelshavers underskrift ³		
27.4.16	Per Wæver		
Statens kartverk – veileiende skema (Bokmål)		Erklæring om rettighet i fast eiendom	
Side 1 av 1			



Attestert kopi av dok.nr. 2016/389161/200
Uthentet 2025-01-10 09:49

Side 2 av 4

4. Beskrivelse av rettigheten ²	
Veirett/Parkeringsrett Eier av Gnr 5 Bnr 39 har rett til å benytte adkomstvei med tilhørende snu og parkeringsplass for 3 biler samt rett til adkomst til 5/39 over Gnr 5 Bnr 3. Eier av Gnr 5 Bnr 39 er økonomisk forpliktet til å delta forholdsmessig i alle aktuelle vedlikeholdskostnader/drifstkostnader vedrørende felles adkomstvei og parkeringsplass. Eier av Gnr 5 Bnr 39 har rett til å benytte beltekjøretøy for nødvendig transport til og fra hytten over Gnr 5 Bnr 3. Vann og Avløpsledning Eier av Gnr 5 Bnr 39 har rett til å ha liggende vann og avløpsledning over Gnr 5 Bnr 3 som vist på vedlagt kart (Vedlegg 1) Vedavtale Eier av Gnr 5 Bnr 39 har rett til uttak av ved i tidsrommet 2016 - 2046 . Avtalen begrenses 30 favner bjørk og furu i tildelt teig nr 2. (vedlegg 2)	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato 27.04/6	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ Per Wavelg

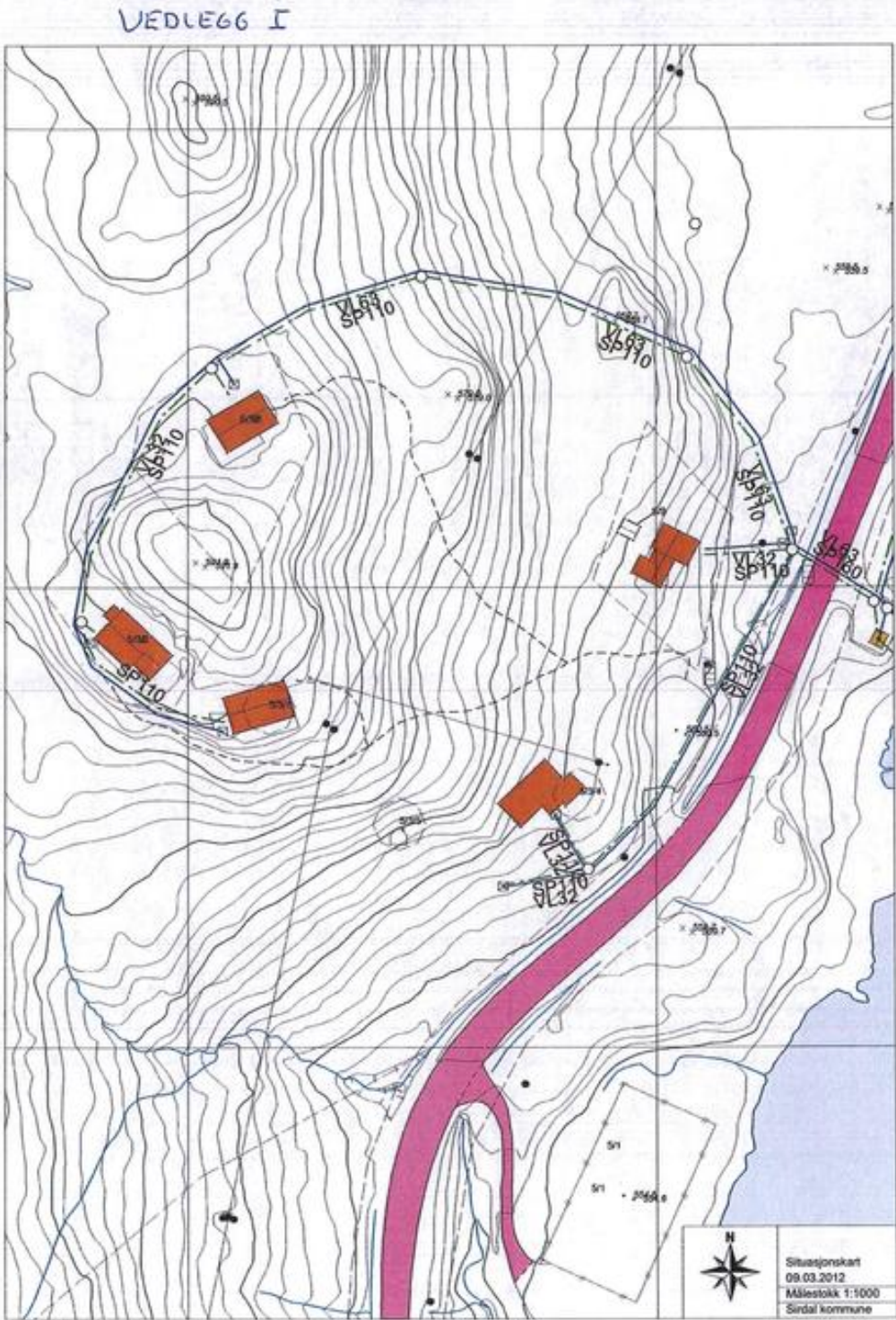
Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes ved tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veinett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Attestert kopi av dok.nr. 2016/389161/200
Uthentet 2025-01-10 09:49

Side 3 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2016/389161/200
Uthentet 2025-01-10 09:49

Side 4 av 4





PROAKTIV EIENDOMSMEGLING SANDNES
LANGGATA 3
4306 SANDNES

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Annelin Tangen Mjølne Sirdalsveien
Vår referanse: 3651457/25516282
Bestilling: C3 2025-01-10 (4) 11

Dato
10.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 563746 Embete: 200 Registrert: 25.5.2022 Rettsstiftelse:
BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEI
BESTEMMELSE OM PARKERING
BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4228 SIRDAL	5	3	0	0

- ☒ Dokumentet følger vedlagt.
☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seieiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2022/563746/200
Uthentet 2025-01-10 09:45

Side 1 av 5

Skjøte¹⁾

Innsenders navn: Adelcat Monica Selleg-Lender
Adresse: pb 603 Sentrum
403 Stavanger
(Under: i organisasjonsnummer nr. 971 040 238)
927/62706

Plass to: 
Doknr.: 563746 Tinglyst: 25.05.2022
STATENS KARTVERK

Opplysningene i nivåene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)
Kommunen: 1046 Sirdal Gnr: 5 Bnr: 45 Fasteid: 1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja Overdragelsen omfatter transport av fasteier ☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfører er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja Bortfører har godkjent overdragelsen og underskrevet i løst for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder erstatning, skal andelen stilles oppgjør ☐ Sammen ideell andel Eiendommen ligger til en annen eiendom som ligger eller avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstave d ☐ Nei ☐ Ja
Beskaffenhetsart: ☐ 1 Bebyggelse ☒ 2 Ubebyggelse
Bruk av grunn: ☐ B Bolig eiendom ☒ F Fritids eiendom ☐ V Fornyings/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vel ☐ A Annet
Type bolig: ☐ FB Fritids bolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum
kr. 1.650.000,- Utsatt til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype: ☒ 1 Fritids salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspansjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Oppgjør av samboerskap ☐ 8 Annet
Kjøpesummen er oppgjørt på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag
kr. 1.650.000,-

4. Overdras fra
Fødselsnr./Org. nr.: 151146 Navn: PER KVÆVEN Ideell andel: 1/1

5. Til
Fødselsnr./Org. nr.: Navn: BISSEL VIKSE FALCH Fast bosatt i Norge: ☒ Ja ☐ Nei Ideell andel: 1/2
TOM SVERRE FALCH ☒ Ja ☐ Nei 1/2
☐ Ja ☐ Nei

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Gnr 5 bnr. 45 har rett til adkomstvei for bil over gnr. 5 bnr. 3 i henhold til reguleringsplan fra FV 975 og frem til gnr. 5 bnr. 45. Rett til 2 parkeringsplasser på ny parkeringsplass P1 på bnr. 3 i henhold til reguleringsplan, samt rett til å benytte felles v.v.s og vannanlegg.

Dato: 02.09.2020 Utsenderens underskrift: Per Kvaev
GA-5400 B Godkj. (02 07) Elektronisk utgave Skjøte Side 1 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2022/563746/200
Uthentet 2025-01-10 09:45

Side 2 av 5

Andre avtaler (som ikke skal inngisles)
se side 4

7. Kjøper/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ¹⁾
Jeg/vi erklærer at mit/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.
Dato: 02.09.2020 Sted: *Per Kvæven*
Kjøper/erverters underskrift: *PER KVÆVEN* Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. ²⁾
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefelle(n)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser
Dato: 02.09.2020 Sted: *Per Kvæven*
Utsteders underskrift ³⁾: *PER KVÆVEN* Gjenta med maskin eller blokkbokstaver

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen
Dato: Ektefelles/registrert partners underskrift: Gjenta med blokkbokstaver

⁴⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mit/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.
1. Vånes underskrift: *Hilde K. Lindøfjeld* *HILDE K. LINDØFJELD* Gjenta med blokkbokstaver
Adresse: *Kvineshusveien 23 4480 Kvinesdal*
2. Vånes underskrift: *Svein Terje Lindøfjeld* *SVEIN TERJE LINDØFJELD* Gjenta med blokkbokstaver
Adresse: *Kvineshusveien 23 4480 Kvinesdal*
Bortfesterers underskrift: Gjenta med blokkbokstaver

Dato: 02.09.2020 Utstederens underskrift: *Per Kvæven*
GA-5400 B Skjete Side 2 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2022/563746/200
Uthentet 2025-01-10 09:45

Side 4 av 5

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver ¹⁾
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefelle(n)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser
Som eierfester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen
Sted, dato:
Fødselsnr./Org nr.: Underskrift: Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen
Dato: Ektefelles/registrert partners underskrift: Gjenta med blokkbokstaver
⁴⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mit/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.
1. Vånes underskrift: Gjenta med blokkbokstaver
Adresse:
2. Vånes underskrift: Gjenta med blokkbokstaver
Adresse:

Noter:
1) Skjøtet skal utledes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholderes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvare salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fyller begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift.
4) Det er Enhetsskifterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan slettes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gite, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato: 02.09.2020 Utstederens underskrift: *Per Kvæven*
GA-5400 B Skjete Side 3 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2022/563746/200
Uthentet 2025-01-10 09:45

Side 5 av 5

Kjøper får ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på hovedbruket. Kjøpet endrer ikke beiterettighetene i området, og eier av hovedbruket gnr. 3 bnr. 5 er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite.

Kjøper er økonomisk forpliktet til å delta i alle aktuelle vedlikehold og driftskostnader av alle tekniske anlegg, så som vei, vann, kloakk, kabler mm inkl. rep og utskifting.

På tomten forbeholder Helge Thorbjørnsen p.nr. [redacted] eller den han gir fullmakt, rett til å vedlikeholde kummer, ledninger, vann og avløp m.m.

Kjøper kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veier, parkeringsplasser, kraftledninger m.v, forutsatt at ikke anleggene legges på en utilbørlig og sjenerende måte.

Eier av hovedbruket gnr. 3 bnr. 5 eller den han gir tillatelse til, kan uten vederlag koble nye hytter utover de nå planlagte, til alle tekniske anlegg.

Det er pliktig medlemskap i hytteforeningen som skal opprettes.

Dato
02.09.2020

Per Wæver

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken	Leilighetspakken	Hyttepakken
	<i>For eiendommer med felles bygningsforsikring</i>	
Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.
18 900,-	9 900,-	18 900,-
	<i>Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.</i>	

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Les mer om Boligkjøperpakken

I samarbeid med  Söderberg & Partners

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Sirdalsveien 7717, 4443 TJØRHOM. Gnr. 5, bnr. 45, i Sirdal kommune, oppdragsnr.: 68250008
Megler: Bjarne Edland, mobil: undefined, e-post: edland@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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



proaktiv.no



Annelin Tangen Mjølne
Eiendomsmeglerfullmektig
MNEF
915 35 504
mjolne@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes
Langgata 3, 4306 SANDNES, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no