

PROAKTIV

Solid fjellhytte

Overbevisende kvaliteter og
plassering innerst i blindvei



BRENDE HEIE 52





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.liier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



BRENDE HEIE

Lækker hytte med optimale solforhold innerst i blindvei | 4 sov/2
stuer/2 bad/badstue og skistall/bod | God parkering

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Brende heie 52, 4443 TJØRHOM

Gnr./Bnr.: Gnr. 7, bnr. 163, i TJØRHOM kommune

Prisantydning: 8.200.000,-

Omkostninger: 224.250,-

Totalpris: 8.424.250,-

Kommunale avgifter: 14.627,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2016

Rom/soverom: 6/4

BRA: 138 m²

BRA-i: 130 m²

Tomt: 982.1 m²

Energimerke:

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	32	37
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
90			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Vi opplevde prosessen svært effektiv og strukturert, og vi følte oss hele tiden inkludert og informert.”

“Gjennom vårt salg med Proaktiv erfarte vi en meget tilgjengelig, ærlig, informativ og kunnskapsrik megler På både eiendommen, salg/kjøpsprosessen og i etterspørselen på markede. På grunn av meglerens store nettverk fikk vi solgt boligen allerede før den ble lagt ut for salg. Opplevelsen av Proaktiv er veldig god og den kan varmt anbefales videre i både huskjøp og hussalg.”

- Astrid M Ellingsæther

"Jeg var veldig fornøyd med servicen. Hele opplegget var veldig ryddig og pent"

"Prospektet var veldig bra. Bjarne svarte alltid og kjapt på meldinger og mailer. Og når budene kom, så ga han seg ikke før jeg var fornøyd. Han holdt meg også veldig godt informert gjennom hele prosessen."

- Mats Nevland

“God service, lett å få tak i om jeg trenger hjelp."

"Hyggelige å dyktige, følger meg fint opp fra start til slutt."

- Trond Høgemark

“Dyktig og engasjert megler som var tilgjengelig og svarte på alle spørsmål vi hadde underveis.”

“Dyktig og engasjert megler som var tilgjengelig og svarte på alle spørsmål vi hadde underveis. Vi følte oss godt ivaretatt gjennom prosessen og er veldig fornøyd med råd og tips vi fikk underveis, både som kjøper og selger.”

- Elisabeth Tjetland

"Hyggelig, veldig ryddig å hjelpsom i alle «ledd» av boligsalget.”

"Lett tilgjengelig på Mail, tlf.kjappe tilbake melding når jeg hadde spørsmål . En fornøyelse å være til stede under fotografering , se hvordan de ordnet opp , uten at jeg selv trengte gjøre noe ."

- Wenche Håland Jørpeland

“En trygg og god salgs opplevelse.

"Megler med lang erfaring og gode råd. Både når det gjaldt salg og kjøp av ny bolig."

- Andreas Røssland

“Fra første møtet opplevde jeg å bli sett, megler brukte god tid til å informere om sin rolle og på å bli kjent.”

“Jeg har opplevd en fantastisk støtte av megler gjennom både salgsprosess og ved kjøp av ny bolig. Det er så kjekt å ha en megler som er interessert og engasjert og som er lett tilgjengelig for veiledning når det trengs! Jeg er ikke redd for å anbefale Proaktiv eiendomsmegling og kommer garantert til å bruke de igjen hvis det skulle bli aktuelt.”

- Elin Høiland Valseth

“Både kjøp og salg var veldig kjapt og profesjonelt utført.”

“Har fått god hjelp av Proaktiv. Først ved kjøp av bolig og så med salg av annen bolig. Bolig solgt langt over prisvurdering dagen etter første visning. Penger på konto første virkedag etter overlevering. Kunne ikke gått bedre!”

- Espen Bjelland

“Trygg og rolig megler som veileder kjøper.”

"Han er nøktern i sine beskrivelser og anbefalinger. Utstråler tillit."

- Morten Tobiassen

”

"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."

Partner / Eiendomsmegler MNEF:
Bjarne Edland



Bjarne Edland
Partner / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 474 16 895
E-post: edland@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sandnes
Telefon: 51 66 88 00
Edland, Mannes & Rege AS
Org. nummer: 920 839 878

EN NY HVERDAG

Som eiendomsmegler er Bjarne en pliktoppfyllende og grundig person med fokus på fag, kvalitet og verdifull rådgivning.

Tidligere kunder omtaler Bjarne som: "Veldig positiv og imøtekommende", "Alltid tilgjengelig på tlf", "profesjonell fra start til slutt" og "En megler du kan stole på"

For Bjarne er det spesielt viktig at alle parter føler seg godt ivaretatt gjennom hele prosessen.

Produktet som blir levert skal være av høy standard og faglig kvalitet. På den måten skal også sluttresultatet bli optimalt, uten å overlate noe til tilfeldighetene!

Skal du eller noen du kjenner selge bolig ønsker Bjarne og beviser hvorfor akkurat han er den rette eiendomsmegleren for dere!

Bjarne Edland begynte som eiendomsmegler i 2007 med hovedfokus på boligmarkedet for Ålgård/Gjesdal, Sandnes og Sirdal.

Siden den gang har Bjarne opparbeidet seg en portefølje på over 1500 solgte eiendommer, dyp innsikt i lokalmarkedet og et stort nettverk av potensielle kjøpere for din bolig.

Med sin lange fartstid og brede erfaring innen alle typer oppdrag og eiendommer kan du føle deg trygg på at Bjarne vet hva han snakker om!

Med Bjarne bak rattet kan du forvente en pliktoppfyllende og

grundig megler som jobber knallhardt for å oppnå gode resultater.

Tilbakemeldinger fra både kjøpere og selgere tyder på at Bjarne er en tillitsvekkende og trygg megler med bred faglig kompetanse. Kunden skal føle seg sett og forstått, og produktet som blir le

Bjarne Edland

Partner / Eiendomsmegler MNEF
Bjarne Edland

«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 lykket 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!



HØNEDALEN

Kommune: TJØRHOM / Område: Hønedalen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Sirdal er et eldorado for friluftinteresserte 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 med hytte i Brende Heie som base. 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. Oppkjøringen til Sesilåmi



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Stavanger Sola	1 t 33 min 🚗
🚋 Haugen Linje 883	7 min 🚗 3.2 km
🚋 Sinnes Linje 883	7 min 🚗 3.5 km

DAGLIGVARE

Joker Sinnes PostNord, søndagsåpent	11 min 🚗 6.3 km
Joker Fjellbutikken Søndagsåpent	16 min 🚗 14.7 km

SPORT

⚽ Sinnes skule Aktivitetshall, ballspill, svømmehall	8 min 🚗 4 km
⚽ Tjørhom grendehus Ballspill, fotball	16 min 🚗 9.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Sirdal Handleriet	7 min 🚗
🚗 Sirdal, Norway	7 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



tar du i løypenettet like ved hytten. Når Suleskarvegen åpnes for sommeren er den smale veien til Lysebotn en fantastisk start på reisen til Fjord 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 i Brendelie har du et perfekt utgangspunkt for både fart og moro, eller



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



vandreturer med hvilepuls. Valget er ditt - Sirdal leverer, året rundt! Området har etablert seg til å bli den foretrukne beliggenhet til hyttefolket. Her bor du like ved Sesillåmitraseen, som tar deg til toppen av 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 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.
Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Hovedsakelig tilsvarende fritidsbebyggelse

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens

AVSTAND TIL BYER

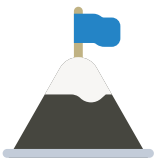
Sandnes	1 t 23 min
Stavanger	1 t 39 min



hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

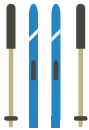
HØYDE OVER HAVET

678 m



VINTERSPORT

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 64 m
 - 113 km preparert løype innenfor 15 km



- Alpin
- Ålsheia skisenter
 - Kjøretid: 10 min
 - Skitrekking i anlegget: 7



AKTIVITETER

Sirdal Fjellgolf	9 min
Mountain Cart	13 min
Sirdal skiskole	13 min
Høyt & Lavt Sirdal	13 min

VELKOMMEN TIL BRENDHE HEIE 52

Vi starter utendørs – hytten har nydelig plassering og en tomt med mange spennende muligheter

Tomtestørrelse
982 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet beregnes på grunnlag av registrerte eiendomsgrenser og hjelpelinjer i matrikkelen. Avvik kan forekomme, og arealet kan derfor ikke garanteres. Oppgitt tomteareal er hentet fra matrikkelen og ikke kontrollmålt av megler.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av hytten og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik og konsekvensen av disse.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Det er registrert totalt 2 stk. TG2 og 3 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Bygningen har fått følgende TG2:

Utvendig > Balkongdør
Det er registrert avflassing i den utvendige overflatebehandlingen på balkongdøren.

Våtrom > Etasje > Bod/teknisk bod > Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Boligen har fått følgende TG-IU:

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Tomteforhold > Terrengforhold

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Andreas Espeland Meling (befaringsdato: Onsdag, 25. februar 2026)





VELKOMMEN INN!

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

Innhold

1. etasje: Entré/hall, Skistall, Vaskerom/skistall, Bad, Badstue, 3 soverom, Stue/kjøkken

Loft: Gang, Bad, Loftstue, Soverom

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 87 kvm

Total BRA: 87 kvm

2. etasje

BRA-i: 43 kvm

BRA-e: 8 kvm

Total BRA: 51 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

Hytten fremstår generelt i god og normal stand sett i forhold til byggeår (2016). Det er registrert enkelte forhold med behov for vedlikehold og oppfølging, men det er ikke avdekket alvorlige eller akutte skader på befaringsdagen.

Tak og tomt var snødekt under befaringen, noe som begrenset full vurdering av disse områdene. Det anbefales kontroll når forholdene ligger til rette for det. Det foreligger avvik mellom

godkjente tegninger og dagens romløsning. Dette bør undersøkes nærmere med kommunen for å avklare om endringene er godkjent. Våtrom er kontrollert med fuktmåling og hulltaking uten funn av forhøyede verdier, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Samlet sett fremstår hytten som funksjonell og godt vedlikeholdt, men kjøper må påregne normalt vedlikehold og enkelte avklaringer. Forøvrig vises det til punktene i rapporten.

UTVENDIG

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Nedløp og beslag er av aluminium Pipebeslag er besiktet fra bakkenivå. Muligheten får finne eventuelle avvik er begrenset. Tilstandsgrad er satt i basis av alder. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det påpekes at kontroll av musetetting i lufting bak kledning kun er utført som punktkontroll. Der veggkonstruksjoner er helt gjenbygget, har takstmann begrensede muligheter til å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Takstmann vurderer likevel synlige spor, merker og



STUE

Hjertet i hytten med samlingsplass for hele familien. Mønt himling og skikkelig hyttefølelse

indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av konstruksjonsløsning og manglende dokumentasjon er slike avvik imidlertid vanskelig å avdekke.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er registrert vedlikeholdsbehov på utvendig belistning og vannbord. Manglende vedlikehold kan over tid medføre økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner og redusert levetid på bygningsdelene. Det anbefales at vedlikehold utføres i nær fremtid.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er registrert vedlikeholdsbehov på utvendig belistning og vannbord. Manglende vedlikehold kan over tid medføre økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner og redusert levetid på bygningsdelene. Det anbefales at vedlikehold utføres i nær fremtid. Bygningen har malt ytterdør i tre. Det er registrert oppsvulming i innvendige foringer nederst mot terskel. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved kontroll med fuktindikator på befaringsdagen. Innvendige foringer er utført i MDF. Dette materialet er mer fuktømfintlig enn heltre og har økt sannsynlighet for oppsvulming ved fuktpåvirkning. Plasseringen nær terskel og i område med normal bruksslitasje kan medføre økt belastning og påvirkning over tid. Registrert skade fremstår som lokal, men forholdet indikerer at materialet har vært utsatt for fukt eller belastning. Videre utvikling kan ikke utelukkes dersom fuktpåvirkning vedvarer.

INNSENDIG

Innwendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Boligen har isolert stålppe og vedovn. Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM

Bod/teknisk bod

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødigg. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Veggene har panel/tømmer. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.



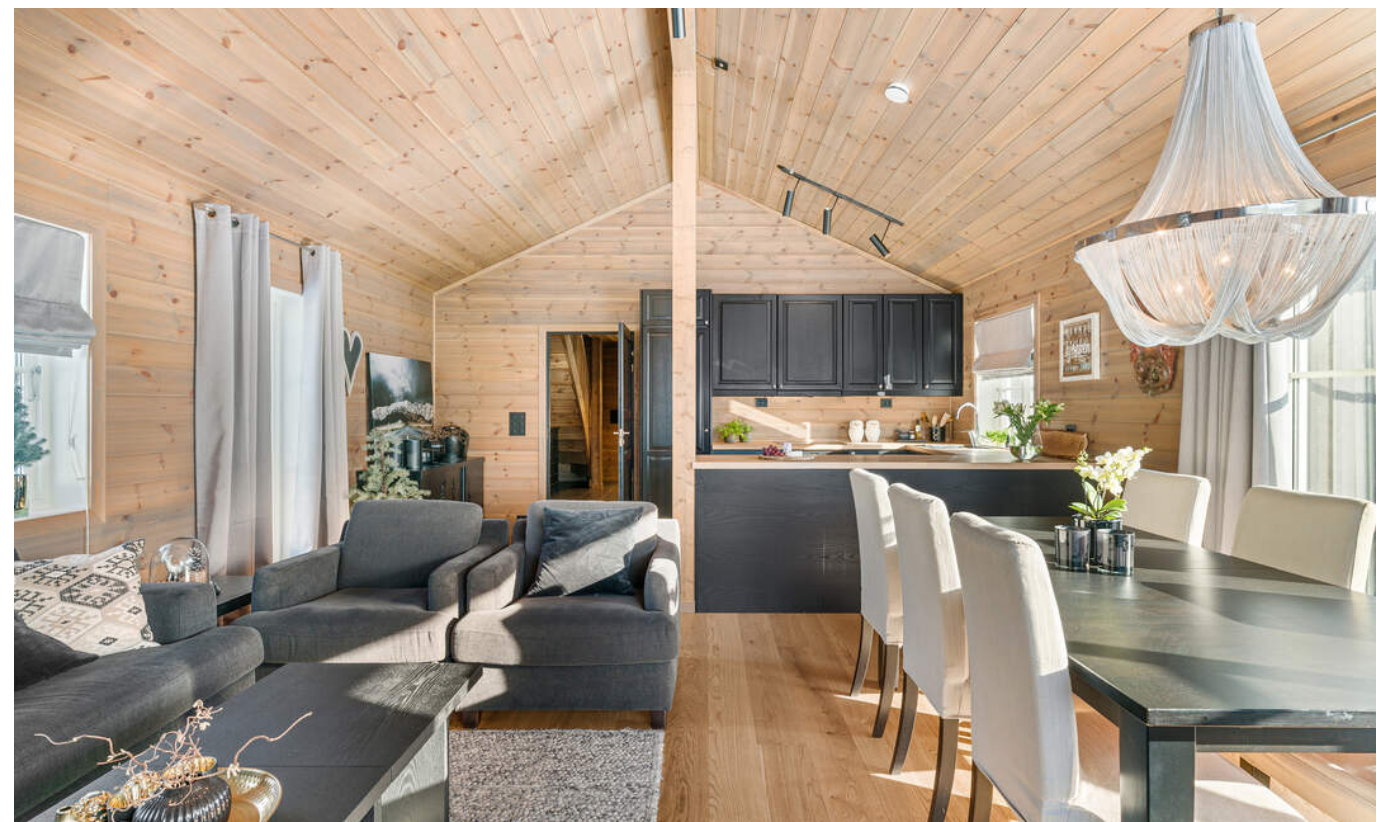
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Rommet har 2 stk veggventiler og har naturlig ventilering. Vurdering av tilstandsgrad på ventilasjonen er basert på dagens bruk av rommet. Hulltaking er ikke gjennomført, da rommets bruk og konstruksjonsoppbygning ikke tilsier særskilt risiko for skjulte fuktskader i veggkonstruksjonene. Det er ikke etablert våtsone mot vegg eller tilstøtende konstruksjoner, og eventuelt lekkasjevann fra tekniske installasjoner vil ledes til gulv og videre mot sluk. Det er utført overflatemålinger med fuktindikator uten registrering av forhøyede fuktverdier. På bakgrunn av dette foreligger det ikke indikasjoner på behov for ytterligere destruktive undersøkelser på befaringsdagen.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm. Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel mellom karmlist og overgangslist. Det er utført enkel vanntest på gulvet, og vannet ble observert ledet til sluk. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og

dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom gang og bad under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6. Påpeker at hulltaking og fuktmåling kun er utført som punktkontroll. Forhøyde fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak. Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktighet er størst.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm.

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel mellom karmlist og overgangslist. Det er utført enkel vanntest på gulvet, og vannet ble observert ledet til sluk. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6. Hulltaking er





foretatt ved/i Skillevegg mellom stue og badrom mot våtsone til dusj. Påpeker at hulltaking og fuktmåling kun er utført som punktkontroll. Forhøyde fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak. Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktighet er størst.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM
Badstue i sammenheng med bad 1 etg.
Badstueovn.
Det er montert badstueovn. Eier opplyser at badstuen har vært i bruk, og at det ikke er kjent med funksjonssvikt ved bruk av ovnen.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikktiget i rørskap.
Vannledninger ligger i skjulte konstruksjoner, og muligheten for å vurdere tilstanden er derfor begrenset. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i rørenes alder. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller driftsproblemer ved bruk av anlegget.
Avløpsrørene ligger i skjulte konstruksjoner, og muligheten for å vurdere tilstanden er derfor begrenset. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i rørenes alder. Det er ikke opplyst om

funksjonssvikt eller driftsproblemer ved bruk av anlegget. Hytta har naturlig ventilasjon og samsvarer med typiske utførelse på bygge tidspunktet. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

TOMTEFORHOLD
Tomten var snødekt på befaringsdagen, noe som i vesentlig grad begrenset muligheten for fullstendig vurdering av terrengforhold, overflatefall og eventuelle forhold ved grunnmur. Betonggrunnmuren er punktkontrollert der den var synlig og tilgjengelig. Forhold som ikke var tilgjengelige for inspeksjon kan ikke vurderes, og eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes. Tomten var snødekt på befaringsdagen. Utvendige vann- og avløpsledninger ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon. Tilstand og funksjon kan derfor ikke verifiseres uten destruktive tiltak. Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av alder og generell forventet levetid.

Oppvarming
Vedovn i stue, ellers elektrisk i form av varmekabler i gulv.

Info energiklasse



HOVEDBAD MED BADSTU

Hovedbadet er i hovedetasjen, plassert ved gangen, i området med etasjens 3 soverom



FLISELAGT BAD OG
STILREN UTFØRELSE

SOVEROM

Det er 3 soverom i hovedetasjen, alle med adkomst fra gangen, og nærhet til badet. Soverommene med samme gjennomførte stil som resten av hytten, og med mulighet for ekstra sengeplasser





BOD/SKISTALL

Kanskje hyttens viktigste rom/funksjon og grunnen til at disse hyttemodellene er så populære. En eksklusiv hytte skal også fungere for en aktiv familie. Dette rommet gir god oversikt over utstyret, og fungerer utmerket når en er tilbake fra skituren



LOFT

Loftet har 2 soverom, gang og bad, eventuelt 1 soverom og loftstue. Med såpass stor hovedetasje kan loftet være forbeholdt gjester, eller storfamilien som ønsker avdelte soner. Veldig praktisk med bad i hver etasje. Fra loftstuen er det nydelig utsikt over fjellheimen





BAD PÅ LOFT

Samme gjennomførte stil som badet i hovedetasjen med fliser på golv og vegger, samt vegghengt toalett

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.800.000,- for 2024

Info kommunale avgifter

Vann: 3971,-
Avløp: 7275,-
Feiing: 471,-
Hytterenovasjon: 2910,-

Kommunale avgifter

14.627,- for 2026

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes

Årlig velavgift

2.000,-

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Det betales kr. 2000,- pr. år til Brendeheia velforening. Det inkluderer en årlig serviceavgift til Sirdalsferie AS for drift og vedlikehold av løypenett i Sirdal. Utover dette er det løpende kostnader til kommunale avgifter, strøm, forsikring og eventuelt løpende abonnement for bredbånd og internett

Varierende brøyteavgift kommer i tillegg.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 19.10.2016

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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4228/7/163:
18.12.2015 - Dokumentnr: 1190897 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Visit Sirdal AS
Org.nr: 959 408 793
Bestemmelse om pliktig innbetaling av serviceavgift til løpenettet i Sirdal.
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2016 - Dokumentnr: 1049025 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse iht. reguleringsplan Brende Heia. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser, planid2009008 kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

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.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 17. februar 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kjerneinformasjon

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

8 200 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
205 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

206 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
224 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

8 406 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
8 424 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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.

Lovanvendelse

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 overtakelse 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.

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.

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.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret.

Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

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 hvidevarer i handelen, overleveres disse uten

noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Anniken Lima Øgreid
John Inge Øgreid

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av salgssum. Estimert provisjon kr. 90 200,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 70 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 147 800,00

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.

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.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
27.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Fritidsbolig

Brende heie 52, 4443 TJØRHOM

SIRDAL kommune

gnr. 7, bnr. 163

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 27.02.2026

Oppdragsnr.: 22592-1033

Referansenummer: ZQ3393

Foretak: MELING BYGG AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

MB AS

Leverer takst og byggt tekniske tjenseter
Har følgende kompetanse.
Byggmester
Teknisk fagskole/prosjektingeniør
Flere års kompetanse fra praktisk arbeid og drevet eget byggmester firma
Kompetanse fra prosjektering, prosjektledelse og byggeledelse innen rehabilitering og nybygg
Sertifisering innenfor tilstandsvurdering og verditaksering
Tidligere daglig leder i et byggefirma med fokus på salg og oppføring av boliger, tomannsboliger og hytter.



Rapportansvarlig

Andreas Meling

Andreas Meling
Uavhengig Takstingeniør
andreas@melingbygg.no
976 14 710



Oppdragsnr.: 22592-1033

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 2 av 27

Brende heie 52, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 163
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22592-1033

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 3 av 27

Brende heie 52, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 163
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22592-1033

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 4 av 27

Brende heie 52, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 163
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Beskrivelse av eiendommen

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

Boligen fremstår generelt i god og normal stand sett i forhold til byggeår (2016). Det er registrert enkelte forhold med behov for vedlikehold og oppfølging, men det er ikke avdekket alvorlige eller akutte skader på befaringsdagen.

Tak og tomt var snødekt under befaringen, noe som begrenset full vurdering av disse områdene. Det anbefales kontroll når forholdene ligger til rette for det.

Det foreligger avvik mellom godkjente tegninger og dagens romlgsning. Dette bør undersøkes nærmere med kommunen for å avklare om endringene er godkjent.

Våtrom er kontrollert med fuktmåling og hulltaking uten funn av forhøyede verdier, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Samlet sett fremstår boligen som funksjonell og godt vedlikeholdt, men kjøper må påregne normalt vedlikehold og enkelte avklaringer. Forøvrig vises det til punktene i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag er av aluminium
Pipebeslag er besiktet fra bakkenivå. Muligheten får finne eventuelle avvik er begrenset. Tilstandsgrad er satt i basis av alder. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det påpekes

at kontroll av musetetting i lufting bak kledning kun er utført som punktkontroll.

Der veggkonstruksjoner er helt gjenbygget, har takstmann begrensede muligheter til å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Takstmann vurderer likevel synlige spor, merker og indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av konstruksjonslgsning og manglende dokumentasjon er slike avvik imidlertid vanskelig å avdekke. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er registrert vedlikeholdsbehov på utvendig belistning og vannbord. Manglende vedlikehold kan over tid medføre økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner og redusert levetid på bygningsdelene. Det anbefales at vedlikehold utføres i nær fremtid. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er registrert vedlikeholdsbehov på utvendig belistning og vannbord. Manglende vedlikehold kan over tid medføre økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner og redusert levetid på bygningsdelene. Det anbefales at vedlikehold utføres i nær fremtid. Bygningen har malt ytterdør i tre.

Det er registrert oppsvulming i innvendige foringer nederst mot terskel. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved kontroll med fuktindikator på befaringsdagen.

Innvendige foringer er utført i MDF. Dette materialet er mer fuktømfintlig enn heltre og har økt sannsynlighet for oppsvulming ved fuktpåvirkning. Plasseringen nær terskel og i område med normal brukssitasje kan medføre økt belastning og påvirkning over tid.

Registrert skade fremstår som lokal, men forholdet indikerer at materialet har vært utsatt for fukt eller belastning. Videre utvikling kan ikke utelukkes dersom fuktpåvirkning vedvarer.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Boligen har isolert stålppe og vedovn. Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bod/teknisk bod
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Oppdragsnr.: 22592-1033

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 5 av 27

Brende heie 52, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 163
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Beskrivelse av eiendommen

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Rommet har 2 stk veggventiler og har naturlig ventilering. Vurdering av tilstandsgrad på ventilasjonen er basert på dagens bruk av rommet. Hulltaking er ikke gjennomført, da rommets bruk og konstruksjonsoppbygning ikke tilsier særskilt risiko for skjulte fuktskader i veggkonstruksjonene. Det er ikke etablert våtsone mot vegg eller tilstøtende konstruksjoner, og eventuelt lekkasjevann fra tekniske installasjoner vil ledes til gulv og videre mot sluk.

Det er utført overflatemålinger med fuktindikator uten registrering av forhøyede fuktverdier. På bakgrunn av dette foreligger det ikke indikasjoner på behov for ytterligere destruktive undersøkelser på befaringsdagen.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel mellom karmlist og overgangslist. Det er utført enkel vanntest på gulvet, og vannet ble observert ledet til sluk. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom gang og bad under trapp. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Påpeker at hulltaking og fuktmåling kun er utført som punktkontroll. Forhøyde fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak. Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktighet er størst.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan

ikke tilfredsstillende kontrolleres. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm.

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel mellom karmlist og overgangslist. Det er utført enkel vanntest på gulvet, og vannet ble observert ledet til sluk. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under6. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom stue og badrom mot våtsone til dusj.

Påpeker at hulltaking og fuktmåling kun er utført som punktkontroll. Forhøyde fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak. Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktighet er størst.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap,fryseskap,oppvaskmaskin,platetopp,stekeovn og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPEsIALROM [Gå til side](#)
Badstue i sammenheng med bad 1 etg. Badstueovn. Det er montert badstueovn. Eier opplyser at badstuen har vært i bruk, og at det ikke er kjent med funksjonssvikt ved bruk av ovnen.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vannledninger ligger i skjulte konstruksjoner, og muligheten for å vurdere tilstanden er derfor begrenset. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i rørenes alder. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller driftsproblemer ved bruk av anlegget. Avløpsrørene ligger i skjulte konstruksjoner, og muligheten for å vurdere tilstanden er derfor begrenset. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i rørenes alder. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller driftsproblemer ved bruk av anlegget. Hytta har naturlig ventilasjon og samsvarer med typiske utførelse på bygge tidspunktet. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har betonggrunnmur.

Oppdragsnr.: 22592-1033

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 6 av 27

Brende heie 52, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 163
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

Tomten var snødekt på befaringsdagen, noe som i vesentlig grad begrenset muligheten for fullstendig vurdering av terrengforhold, overflatefall og eventuelle forhold ved grunnmur. Betonggrunnmuren er punktkontrollert der den var synlig og tilgjengelig. Forhold som ikke var tilgjengelige for inspeksjon kan ikke vurderes, og eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes. Tomten var snødekt på befaringsdagen. Utvendige vann- og avløpsledninger ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon. Tilstand og funksjon kan derfor ikke verifiseres uten destruktive tiltak. Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av alder og generell forventet levetid.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Ved gjennomgang av tilgjengelige tegninger sammenholdt med dagens bruk og romfordeling er det registrert avvik fra godkjente plantegninger både i 1. etasje og på loft. Det er ukjent for takstmann om det er gjort endringer under prosjektering/utførelse av fritidsbolig, hvor oppdaterte plantegninger ikke er fremlagt.

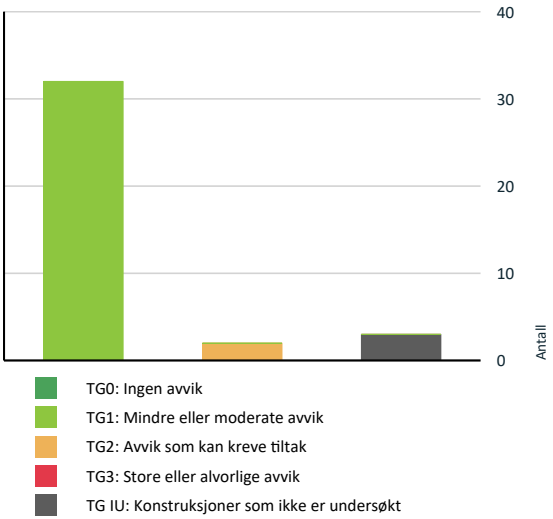
Brende heie 52, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 163
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT		
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Utvendig > Balkongdør	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bod/teknisk bod > Overflater Gulv	Gå til side

Brende heie 52, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 163
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår 2016	Kommentar Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.
Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.	
Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt.	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På befaringsdagen var taket dekket av snø, noe som i vesentlig grad begrenset muligheten for visuell kontroll av torvtেকkingens tilstand. Vurderingen er derfor basert på de deler av taket som var synlige under gesimskasse der snø ikke lå. I dette området ble det observert noe redusert jordlag ved møne.

Som følge av snødekket og manglende fullstendig inspeksjonsmulighet, er tilstandsgrad i hovedsak fastsatt på bakgrunn av alder og generelle forhold knyttet til torvtেকkingens forventede levetid. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold ved taktekkingen som ikke var synlige eller tilgjengelige på befaringsdagen.

Det anbefales at taktekking, gjennomføringer, beslag og overganger kontrolleres på nytt når taket er snøfritt. En slik kontroll bør omfatte vurdering av torvlagets tykkelse, jevnhet og sig av jordmasser, samt kontroll av overganger og møne.

Videre anbefales jevnlig vedlikehold, herunder etterfylling og komprimering av jordmasser ved behov, samt tiltak for å hindre sig eller utglidning av torven. Manglende vedlikehold kan over tid medføre svekket beskyttelse av undertaket, med økt risiko for fuktinntrengning og lekkasjer.

Oppdragsnr.: 22592-1033

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 9 av 27

Brende heie 52, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 163
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport





Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er av aluminium
Pipebeslag er besiktet fra bakkenivå. Muligheten får finne eventuelle avvik er begrenset. Tilstandsgrad er satt i basis av alder.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det påpekes at kontroll av musetetting i lufting bak kledning kun er utført som punktkontroll.

Der veggkonstruksjoner er helt gjenbygget, har takstmann begrensede muligheter til å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Takstmann vurderer likevel synlige spor, merker og indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av konstruksjonsløsning og manglende dokumentasjon er slike avvik imidlertid vanskelig å avdekke.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takonstruksjonen er fra byggeår og er igjenbygget. det er begrenset for takstmann å vurdere skjulte konstruksjoner uten destruktive tiltak. Påpeker at tilstandsgrad er satt i basis av alder.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22592-1033

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 10 av 27

Brende heie 52, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 163
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Hele takkonstruksjonen fremstår som gjenbygget og er lukket uten synlig tilgang til konstruksjonsoppbygning, isolasjon, lufting og utførelse av undertak.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Skjulte feil, mangelfull lufting, feil utført dampsperre eller utilstrekkelig undertak kan ikke avdekkes uten destruktive inngrep.

Risiko for skjulte konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes.

Påpeker at tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er registrert vedlikeholdsbehov på utvendig belistning og vannbord. Manglende vedlikehold kan over tid medføre økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner og redusert levetid på bygningsdelene. Det anbefales at vedlikehold utføres i nær fremtid.



TG 2 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avflassing i den utvendige overflatebehandlingen på balkongdøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 er gitt på bakgrunn av registrert avflassing av overflatebehandling, som medfører redusert beskyttelse mot vær- og fuktpåvirkning. Manglende eller svekket overflatebehandling gir økt sannsynlighet for oppfukting av trevirket, noe som over tid kan føre til sprekkdannelse, deformasjon eller råteskader dersom vedlikehold ikke utføres.

Det anbefales at overflatebehandling utføres i nær fremtid for å opprettholde tilfredsstillende beskyttelse og forlenge bygningsdelens levetid.



TG 1 Ytterdør utvendig bod/teknisk

Oppdragsnr.: 22592-1033

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 11 av 27

Brende heie 52, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 163
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Bygningen har malt ytterdør i tre.

Det er registrert oppsvulming i innvendige foringer nederst mot terskel. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved kontroll med fuktindikator på befaringsdagen.

Innvendige foringer er utført i MDF. Dette materialet er mer fuktømfintlig enn heltre og har økt sannsynlighet for oppsvulming ved fuktpåvirkning. Plasseringen nær terskel og i område med normal brukslitasje kan medføre økt belastning og påvirkning over tid.

Registrert skade fremstår som lokal, men forholdet indikerer at materialet har vært utsatt for fukt eller belastning. Videre utvikling kan ikke utelukkes dersom fuktpåvirkning vedvarer.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er registrert vedlikeholdsbehov på utvendig belistning og vannbord. Manglende vedlikehold kan over tid medføre økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner og redusert levetid på bygningsdelene. Det anbefales at vedlikehold utføres i nær fremtid.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Oppdragsnr.: 22592-1033

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 12 av 27

Brende heie 52, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 163
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.



1 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel mellom karmlist og overgangslist. Det er utført enkel vanntest på gulvet, og vannet ble observert ledet til sluk.

Brende heie 52, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 163
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



Registrert oppbrett av membran mellom karmlist og list ved dørterskel

ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Brende heie 52, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 163
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

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

Påpeker at hulltaking og fuktmåling kun er utført som punktkontroll. Forhøyde fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak. Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktighet er størst.



ETASJE > BOD/TEKNISK BOD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

ETASJE > BOD/TEKNISK BOD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

ETASJE > BOD/TEKNISK BOD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Registrert høydeforskjell er mindre enn 25 mm.

Til tross for avviket i høydeforskjell, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluk, men med redusert effekt. Anbefaler å være oppmerksom på lekkasjevann eller vannoppsamling på gulv, som ledes til sluk med redusert effekt.

Ut fra dagens bruk av våtrommet vurderes avviket å være av mindre betydning, da varmtvannsbereder og lekkasjevann fra rørskap er plassert med kort avstand til sluk. Risikoen for at lekkasjevann skal renne ut i tilhørende konstruksjoner vurderes som lav.

Det påpekes at vurderingen er gjort basert på dagens bruk av våtrommet. Ved endret bruk av rommet kan vurderingen få en annen betydning.

Oppdragsnr.: 22592-1033

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 15 av 27

Brende heie 52, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 163
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



ETASJE > BOD/TEKNISK BOD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE > BOD/TEKNISK BOD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BOD/TEKNISK BOD

1 TG 1 Ventilasjon

Rommet har 2 stk veggventiler og har naturlig ventilering. Vurdering av tilstandsgrad på ventilasjonen er basert på dagens bruk av rommet.

ETASJE > BOD/TEKNISK BOD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført, da rommets bruk og konstruksjonsoppbygning ikke tilsier særskilt risiko for skjulte fuktskader i veggkonstruksjonene. Det er ikke etablert våtsone mot vegg eller tilstøtende konstruksjoner, og eventuelt lekkasjevann fra tekniske installasjoner vil ledes til gulv og videre mot sluk.

Det er utført overflatemålinger med fuktindikator uten registrering av forhøyede fuktverdier. På bakgrunn av dette foreligger det ikke indikasjoner på behov for ytterligere destruktive undersøkelser på befaringsdagen.

LOFT > BAD

Generell

Oppdragsnr.: 22592-1033

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 16 av 27

Brende heie 52, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 163
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødigg. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

LOFT > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

LOFT > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm.

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel mellom karmlist og overgangslist. Det er utført enkel vanntest på gulvet, og vannet ble observert ledet til sluk.



Registrert oppbrett av membran

LOFT > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Brende heie 52, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 163
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



LOFT > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

LOFT > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under6. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom stue og baderom mot våtsone til dusj.

Påpeker at hulltaking og fuktmåling kun er utført som punktkontroll. Forhøyde fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak. Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktighet er størst.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

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

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Brende heie 52, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 163
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Badstue i sammenheng med bad 1 etg.

ETASJE > BADSTUE

Teknisk anlegg

Badstueovn.

Det er montert badstueovn. Eier opplyser at badstuen har vært i bruk, og at det ikke er kjent med funksjonssvikt ved bruk av ovnen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Vannledninger ligger i skjulte konstruksjoner, og muligheten for å vurdere tilstanden er derfor begrenset. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i rørenes alder. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller driftsproblemer ved bruk av anlegget.



Avløpsrør

Avløpsrørene ligger i skjulte konstruksjoner, og muligheten for å vurdere tilstanden er derfor begrenset. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i rørenes alder. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller driftsproblemer ved bruk av anlegget.

Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon og samsvarer med typiske utførelse på bygge tidspunktet.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Oppdragsnr.: 22592-1033

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 19 av 27

Brende heie 52, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 163
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

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

- 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.
2016 Det elektriske anlegget er fra byggeår

- 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

Eier opplyser at det er skiftet ut to termostater og at dette er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet samt at det foreligger samsvarserklæringer

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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Nei

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

Generell kommentar

Oppdragsnr.: 22592-1033

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 20 av 27

Brende heie 52, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 163
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Tomten var snødekt på befaringsdagen, noe som i vesentlig grad begrenset muligheten for fullstendig vurdering av terrengforhold, overflatefall og eventuelle forhold ved grunnmur. Betonggrunnmuren er punktkontrollert der den var synlig og tilgjengelig. Forhold som ikke var tilgjengelige for inspeksjon kan ikke vurderes, og eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Terrengforhold

Tomten var snødekt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tomten var snødekt på befaringsdagen, noe som i vesentlig grad begrenset muligheten for fullstendig vurdering av terrengforhold, overflatefall og eventuelle andre forhold på tomta. Forhold som ikke var tilgjengelige for inspeksjon kan ikke vurderes, og eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Det anbefales kontroll av terrengforhold når snøen er borte.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon. Tilstand og funksjon kan derfor ikke verifiseres uten destruktive tiltak. Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av alder og generell forventet levetid.

Oppdragsnr.: 22592-1033

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 21 av 27

Brende heie 52, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 163
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

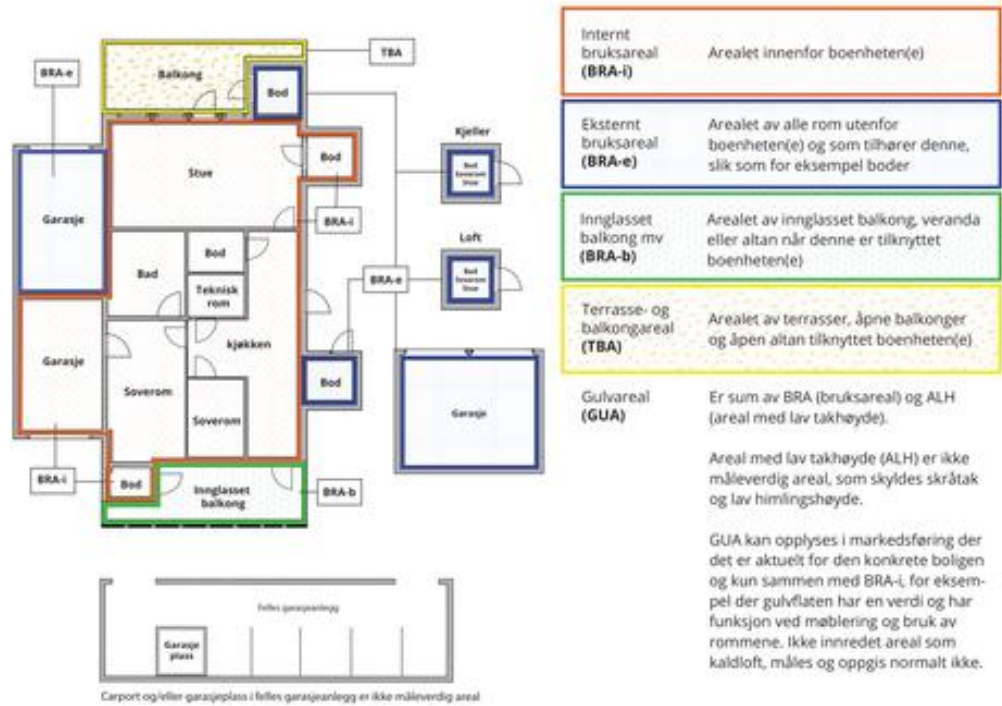
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsskonstruksjoner 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Oppdragsnr.: 22592-1033

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 22 av 27

Brende heie 52, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 163
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	87	8		95	
Loft	43			43	
SUM	130	8			
SUM BRA	138				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, badstue, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, stue/kjøkken	Bod/teknisk bod	
Loft	Stue, gang, bad, soverom		

Kommentar

BRA-i: Innvendig areal hytte
BRA-e: Innvendig areal utvendig bod/teknisk bod,

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Ved gjennomgang av tilgjengelige tegninger sammenholdt med dagens bruk og romfordeling er det registrert avvik fra godkjente plantegninger både i 1. etasje og på loft.
Det er ukjent for takstmann om det er gjort endringer under prosjektering/utførelse av fritidsbolig, hvor oppdaterte plantegninger ikke er fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Brende heie 52, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 163
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Andreas Meling	Takstingenør
	Anniken Lima Øgreid	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4228 SIRDAL	7	163		0	982.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brende heie 52

Hjemmelshaver

Øgreid Anniken Lima, Øgreid John Inge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta ligger i et etablert område for fritidsboliger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt, med noe skrående terreng. Tomten fremstår som naturtomt

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst pliktig innbetaling av serviceavgift til løpenettet i Sirdal og pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Andre merknader

Fritidsbolig som er bygget etter datidens forskrifter, må ikke forveksles med boliger som er oppført etter dagens standarder og krav. Rapporten tar ikke stilling til hva som er følger med i salget av inventar, løsøre og hvitevarer. Er for eksempel hvitevare nevnt, er dette kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen ved tilstandsvurdering av kjøkkenet.

Brende heie 52, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 163
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunale dokumenter	26.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Brende heie 52, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 163
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Brende heie 52, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 163
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttete 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.

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

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

Tomt og takflater på hytten var dekket av snø på befaringsdagen. Dette medførte begrenset mulighet for vurdering av taktekking, beslag, gjennomføringer og terrengforhold.

Forhold som var skjult av snø kunne ikke inspiseres, og eventuelle avvik eller skader som ikke var synlige på befaringsdagen kan derfor ikke utelukkes.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22592-1033

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 27 av 27

PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING

Gjensidige

Egenerklæring

Brende heie 52, 4443 TJØRHOM

18 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Brende heie 52

Brende heie 52

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2016

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Øgreid, John Inge

Selger

Øgreid, Anniken Lima

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.

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

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?

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen 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

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2024

Side 2

Vedlegg

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet en temperatur bryter på gulvvarme i gang i 2024

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Carlsen Elektro AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

Nei

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

Side 3

66
BRENDHEIE 52

PROAKTIV.NO
67



Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

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?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ 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?

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

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?



Sirdal kommune

Enhet for arealforvaltning

Delegert vedtak

Nr.: 16/701

Refereres i: TLM - delegerte saker

SOLHYTTEN AS
Welhavens vei 4

4319 SANDNES

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	ARKIVKODE:	DATO:
	15046/2016 - 2015/163	Marit Ingeborg Røe	7/163	19.10.2016

7/163. SOLHYTTEN EIENDOM AS. FERDIGATTEST FOR HYTTE TOMT 1, BRENDE HEIA. (REF. 2015/163)

Saksopplysninger

Tillatelse til tiltaket ble gitt den 19.08.2015 med vedtaksnummer 15/501.
Anmodning om ferdigattest er mottatt 11.10.2016

Byggested	Brende heie
Gnr/bnr/tomt	7/163, tomt 1
Tiltakshaver	Solhytten eiendom AS
Ansvarlig søker	Solhytten AS

VEDTAK:

Kontrollansvarlig for utførelse har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige ansvarlig søker, Solhytten 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).

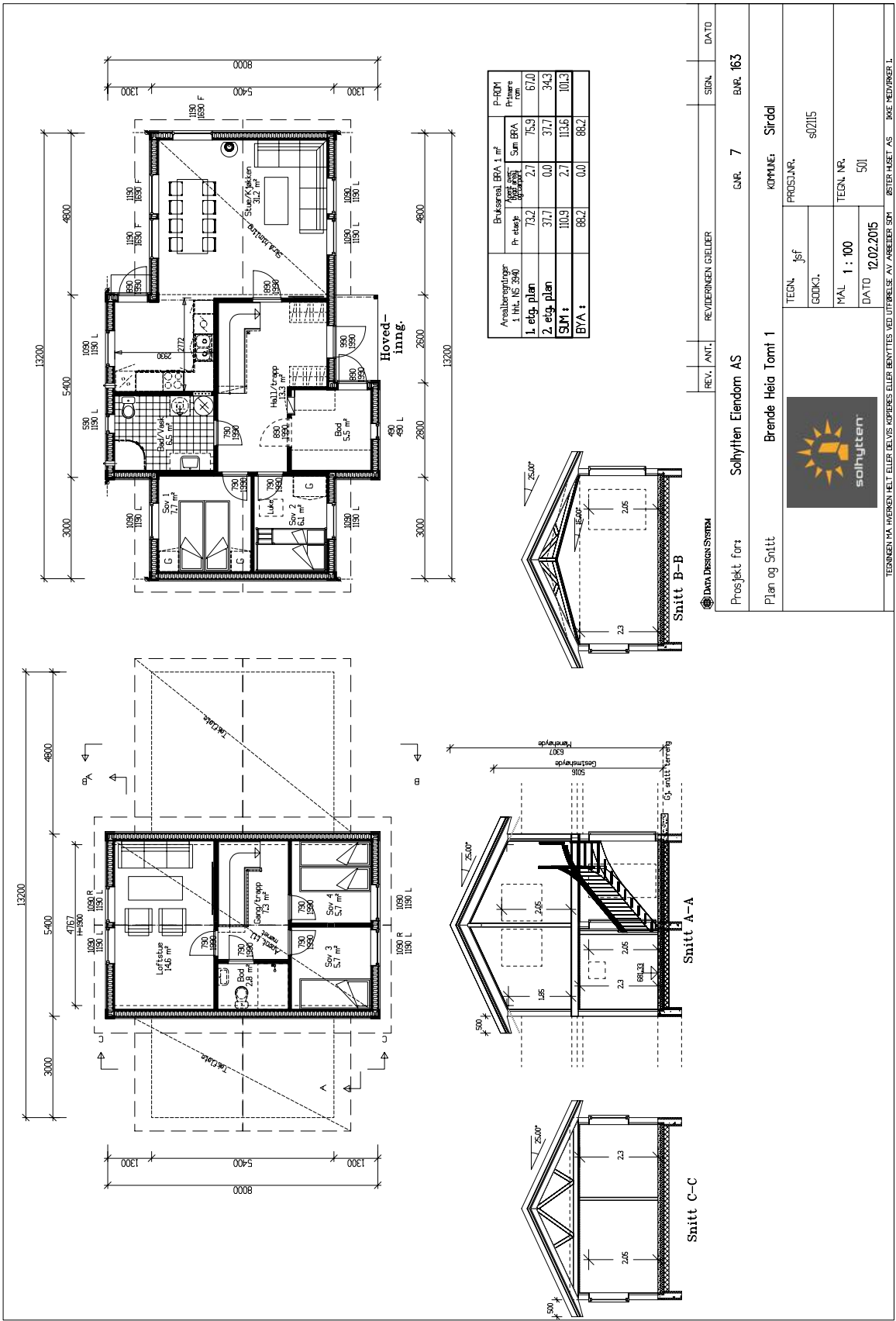
Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

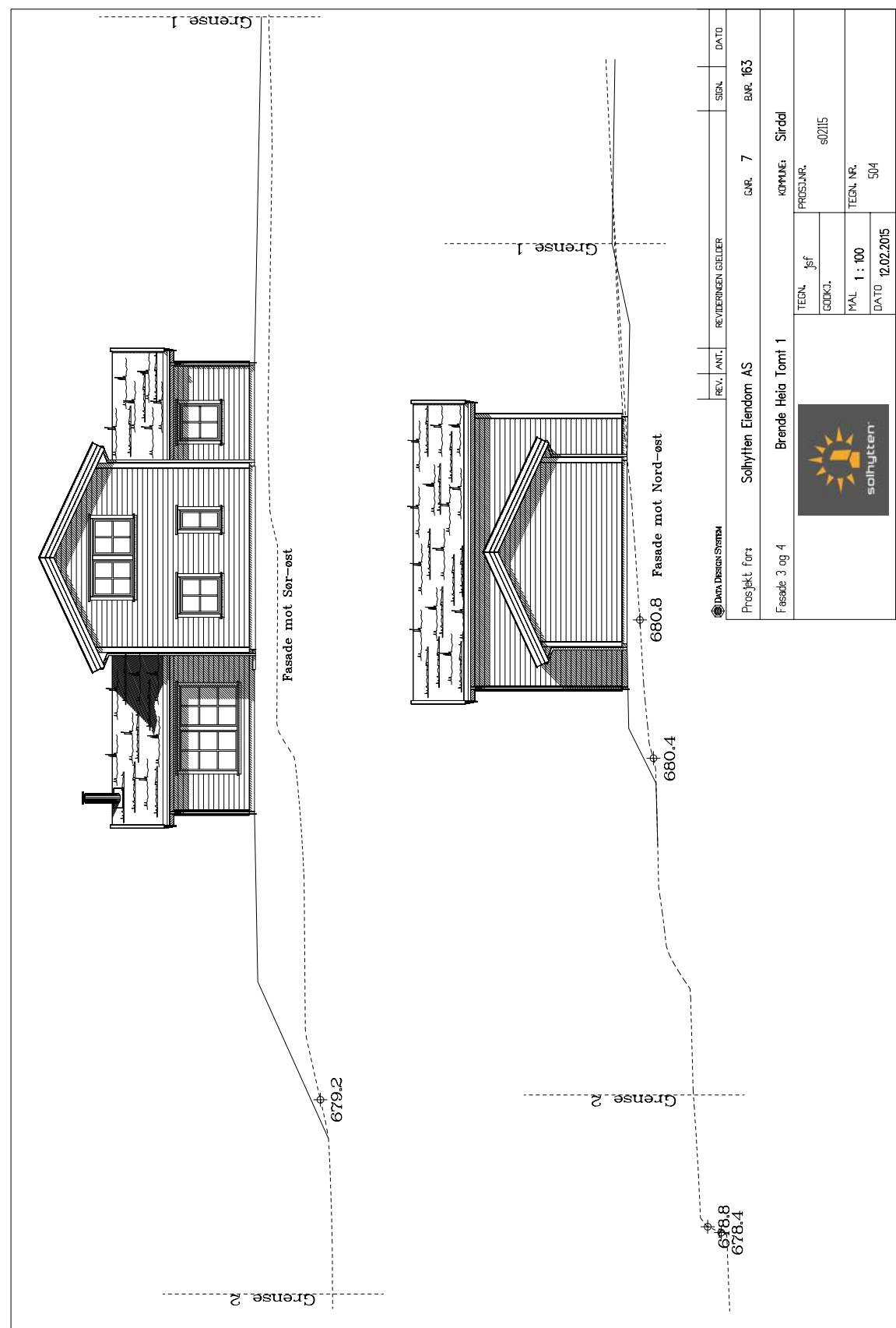
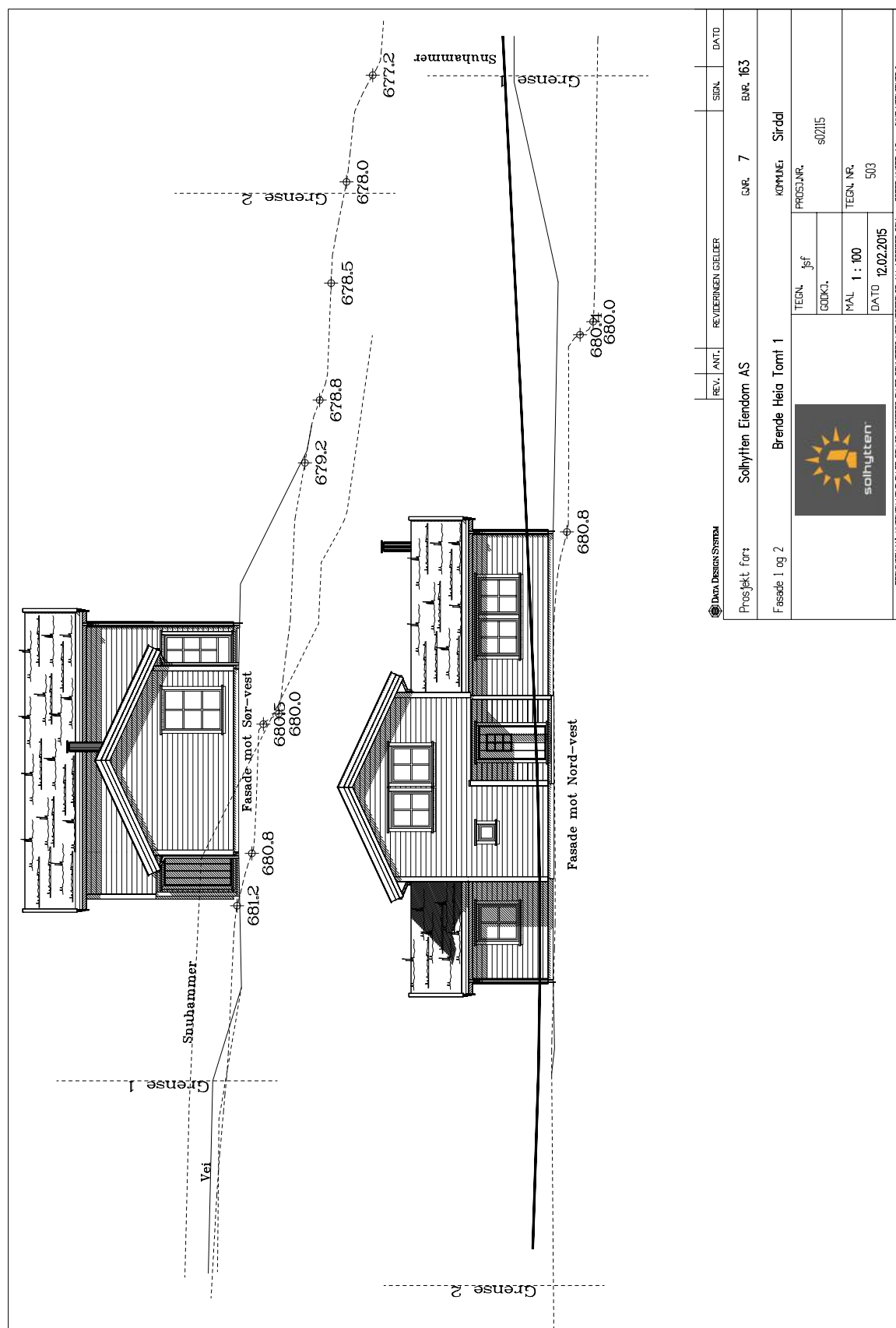
Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket, oppgi vedtaket det blir klaga over, den eller de endringer som er ønskelige, og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så seint at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid blir du også bedt om å oppgi når denne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

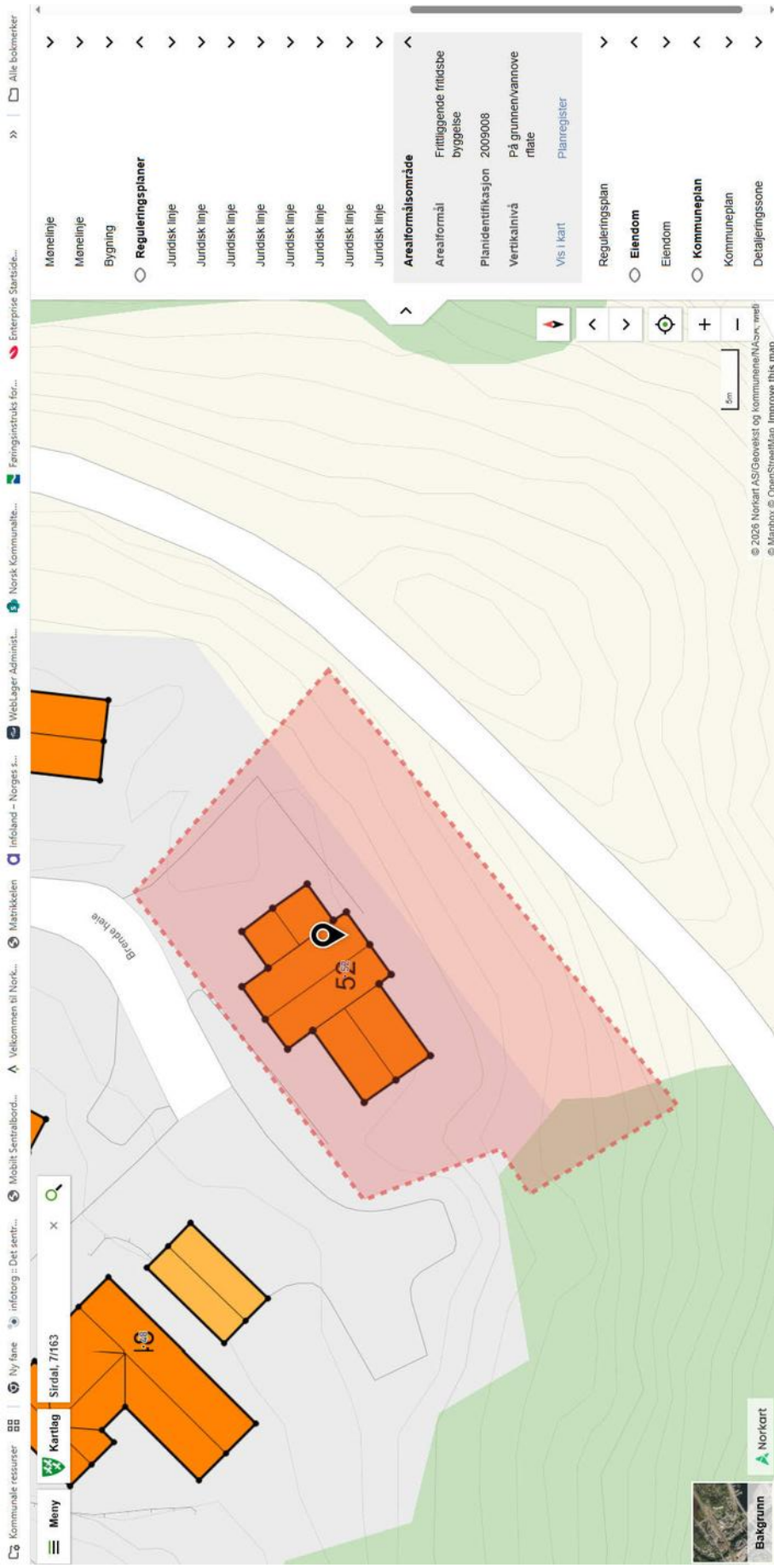
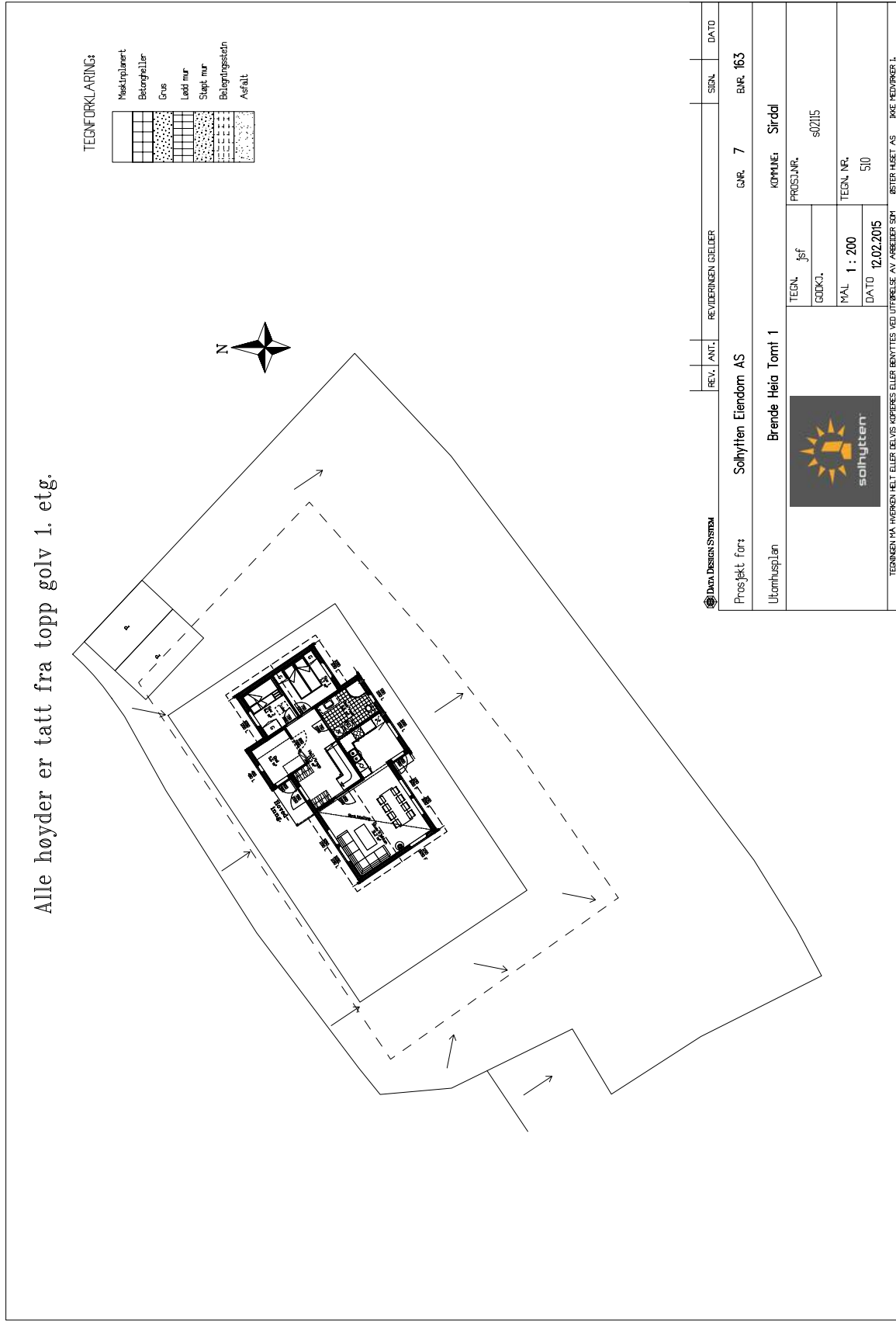
Med hilsen

Marit Røe
Saksbehandler

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.:	31320700038	Org.nr.:	964964165









REGULERINGSBESTEMMELSER

Brende Heia hyttfelt; berører eiendommen 7/2

Planid: 2009008

Datert: 26.05.2010

Revidert: 13.05.2014 iht. PS 14/47 av 06.05.14
09.04.2016 DS16/121 av 05.04.2016
05.10.2016 DS 16/675 og 16/676.
08.11.2016 PS 16/143
28.02.2017 DS 17/115
26.04.2017 DS 17/272
10.05.2017 DS 17/324
10.05.2017 DS 17/325
13.07.2017 DS 17/538
30.08.2017 DS17/633
18.09.2017 DS 17/662
05.10.2017 DS 17/646
05.10.2017 DS 17/707
30.01 2018 DS 18/66
15.05.2018 DS18/287
15.02.2019 DS 19/102
20.02.2019 DS 19/109
13.05.2019 DS 19/376
23.09.2019 DS 19/758
05.11.2019 DS 19/871
24.08.2020 DS 20/562
10.09.2020 DS 20/598
18.09.2020 DS 20/616
15.04.2021 DS 21/291
08.12.2021 DS 21/830
15.08.2023 DS 23/466
27.09.2023 DS 23/561
24.11.2025 DS 25/375

§1 Generelt

- 1.01 Disse bestemmelsene gjelder detaljregulering av Brende Heia og det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000 (A1), datert den 26.05.2010.
- 1.02 Reguleringen omfatter det opprinnelige byggeområdet HB – Brende Heia, der det i overordnet reguleringsplan for Hønedalen Vest (vedtatt 23.10.2008, sak 08/82) er stilt krav om utarbeidelse av detaljplan. Formingsveileder og ROS-analyse i tilknytning til overordnet reguleringsplan skal legges til grunn for detaljplanen.
- 1.03 Jordloven § 9 og 12 gjelder innenfor planen.
- 1.04 I hht kommuneplanen gjelder krav til utbyggingsavtale for gjennomføring av planen.
- 1.05 Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, 2. ledd, nr. 1):
Fritidsbebyggelse, frittliggende (1121); *BF1-BF99*.
Vann- og avløpsanlegg (1540); *BVA*
Uteoppholdsareal (1600); *Ute1-Ute4*

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2. ledd, nr. 2):

Kjørevei (2011); *Vei*
Annen veggrunn, teknisk anlegg (2018); *AV*
Energinet (2110); *EL1-EL2*

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, 2. ledd, nr. 5):

Friluftsmål (5130); *LNF Fri1 – LNF Fri10*
Friluftsmål (5130); *Skiløype*

- 1.06 Det er innenfor planområdet avsatt følgende hensynssoner (PBL § 12-6):

RpFareSone, Rasfare
RpFareSone, Høyspent – (Trafo)
RpAngitt hensynssone, Friluftsmål – (Skiløype)

- 1.07 Det er innenfor planområdet avsatt følgende bestemmelsesområder (PBL § 12-7):

Anlegg- og riggområde (91): *Reg.best 7.01*

§2 Fellesbestemmelser

- 2.01 For alle byggeområder skal det opparbeides vannforsyning og avløpssystem som skal tilkoples kommunalt VA-anlegg. Nytt ledningsnett skal følge eksisterende ledningstrasèer, kabel-, vei-, sti- eller løypetreasèer.
- 2.02 Ledninger, kummer og stoppekraner på vann- og avløpsanlegg skal, i henhold til Sirdal kommunes sanitærreglement, måles inn og stedfestes med koordinater. Det samme gjelder eventuelle brannkummer.
- 2.03 Installasjoner i forbindelse med ledningsnettet skal ha en skånsom plassering i terrenget og en tiltalende utforming som samsvarer med øvrig bebyggelse i planområdet.
- 2.04 Det tillates ført frem strøm, datakommunikasjon m.m. til hyttene via jordkabel. Luftspenn tillates ikke. Nye kabler skal følge eksisterende kabeltrasèer, lednings-, vei-, sti- eller løypetrasèer. Alle kabeltrasèer skal måles inn og stedfestes med koordinater.
- 2.05 All graving og sprengning i terrenget skal gjøres skånsomt. Videre skal områder som ikke skal brukes til parkering, vei og byggegrunn tilbakeføres til tilnærmet opprinnelig utseende innen 6mnd etter avsluttet anlegg. Revegetering skal skje med plantemateriale som vokser naturlig på stedet. Ved tilsåing skal det benyttes frøblandinger som tradisjonelt er brukt på stedet og som ikke inneholder fremmede eller uønskede arter.
- 2.06 Det kan oppføres mindre konstruksjoner som oppslagstavler og lignende i forbindelse med parkeringsplasser og fellesområder. Slike elementer skal ha et enhetlig uttrykk som i utforming og materialbruk er stedstilpasset og avstemt til bebyggelsen i feltet for øvrig.
- 2.07 Bebyggelsen innen planområdet skal tilknyttes gjeldende offentlig renovasjonsordning. Om nødvendig skal det avsettes arealer til dette formålet innenfor planområdet.
- 2.08 Det er utarbeidet formingsveileder for hovedplanen (Hønedalen Vest). Denne gjelder også for Brende Heia. Formingsveilederen er utfyllende retningslinjer til detaljplanens bestemmelser og er ikke juridisk bindende.

§3 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, 2. ledd, nr. 1)

- 3.01 Byggeområder for fritidsbebyggelse - områdene *BF1 – BF 99* skal benyttes til fritidsboliger, som er beregnet på midlertidig beboelse for deler av året i fritids- og rekreasjonsøyemed.

Reguleringsbestemmelser for Brende Heia, Hønedalen – Sirdal kommune		
3.02	Hvert av byggeområdene <i>BF1 – BF5, BF20, BF23, BF25 – 26, BF49 – BF51, BF66 – BF73, BF81 - BF83</i> samt <i>BF97 – BF99</i> tillates bebyggd med enten ei frittstående hytte eller alternativt et vertikaldelt bygg med 2 boenheter.	
3.03	Byggeområdene BF6 – BF8 skal ha maksimalt BYA = 225 m². Øvrige byggeområder med én boenhet skal ha maksimalt BYA = 250 m², med unntak av tomt BF97 der maksimalt BYA= 260 m2. I BYA for disse skal inngå parkeringsareal til minst 2 personbiler, tilsvarende 18 m² pr. bil og eventuelle tilbygg.	
	For gnr. 7, bnr. 201, tomt BF46 er maks tillatt BYA = 265 m². For gnr. 7, bnr. 247, tomt BF58 er maks tillatt BYA = 264m². For gnr. 7 bnr. 248, tomt BF59 er maks tillatt BYA = 293 m². For gnr. 7, bnr. 231, tomt BF30 er maks tillatt BYA = 325 m².	
	Byggeområder med to boenheter (vertikaldelt) skal ha maksimalt BYA = 330 m². I BYA for disse skal det inngå parkeringsareal til minst 4 personbiler, tilsvarende 18 m² pr. bil og eventuelle tilbygg.	
	Innenfor tomt BF35 (tidligere BF 34-35-44) kan det bygges tre enheter i tunløsning. Maks BYA er 750 m², der 6 (3x2) parkeringsplasser inngår med tilsammen 108 m². Maks BYA for de tre hovedhyttene på tomten er 205 m², 180 m² og 117,2 m².	
3.04	Maksimal møne- og gesimshøyde skal for feltet generelt være henholdsvis 7,5 og 6,0 meter. Hoved-møneretning skal i hellende terreng som hovedregel ligge parallelt med terrengets koter. For tomter som bebygges med vinkelhytter eller andre bygningsformer som avviker fra rektangulær form kan hovedregelen avvikes.	
	For byggeområdene <i>BF1 – BF5, BF16 – BF24 og BF31</i> skal maksimal møne- og gesimshøyde være henholdsvis 6,5 og 5,0m.	
	For byggeområde BF30 skal maksimal møne- og gesimshøyde være henholdsvis 5,0 og 4,0m.	
	For byggeområdene <i>BF32 og BF33</i> må det lages situasjonsplan for aktuell hytte og med korrekt terrenghøyde dersom mønehøyde på 5,5meter avvikes.	
	For byggeområdene <i>BF25 – 29</i> , BF36 – BF43 og <i>BF90 – 96</i> skal maksimal møne- og gesimshøyde være henholdsvis 5,5m og 4m.	
	For byggeområdene <i>BF6 – BF15</i> skal maksimal møne- og gesimshøyde være henholdsvis 4,5 og 3,0m.	
	For tomt BF35 er maks møne- og gesimshøyde hhv. 6,5m og 5,0m for hovedbygg plassert på den østre delen av tomta. For hovedbygg plassert på andre deler av tomta er maks møne- og gesimshøyde hhv. 5,5m og 4,0m.	
	Maks møne- og gesimshøyde skal regnes over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Ved takopplett/oppstuer kan gesimshøyde fravikes for inntil 30 % av total takflate. I slike tilfeller skal verken gesims- eller mønehøyde overstige maks mønehøyde.	
	For gnr.7, bnr. 193, tomt BF38 er maks tillatt møne- og gesimshøyde henholdsvis 6 meter og 4 meter. Ved takopplett/ oppstuer kan gesimshøyde fravikes for inntil 35 % av totalt takflate for BF38.	
	For gnr.7, bnr. 196, tomt BF41 er maks tillatt møne- og gesimshøyde henholdsvis 6 meter og 4,5 meter.	
	For gnr.7, bnr. 197, tomt BF42 er maks tillatt møne- og gesimshøyde henholdsvis 6 meter og 4 meter. Ved takopplett/ oppstuer kan gesimshøyde fravikes for inntil 35 % av totalt takflate for BF42	
	For gnr. 7, bnr. 198, tomt BF43 er maks tillatt mønehøyde for oppstuen 5,9 meter.	

Reguleringsbestemmelser for Brende Heia, Hønedalen – Sirdal kommune		
	For gnr.7, bnr. 282, tomt BF94 er maks tillatt møne- og gesimshøyde henholdsvis 6 meter og 4,5 meter for den del av hytten som har hemsløsning.	
	For gnr. 7, bnr. 284, tomt BF96 er maks tillatt møne- og gesimshøyde henholdsvis 5,7 meter og 4,3 meter for den del av hytten som har hemsløsning.	
	For gnr. 7, bnr. 201, tomt BF46 er det tillatt med tilleggsbebyggelse på maks BYA 75 m². Totalt BYA for tomten er 265 m².	
	For gnr. 7, bnr. 278, tomt BF90, er det tillatt med anneks med BYA 31,5 m2, og samlet sett skal frittliggende tilleggsbebyggelse ikke overskride BYA=60 m².	
	Takvinkel skal være mellom 22 og 36 grader.	
3.05	På tomtene tillates det oppført tilleggsbebyggelse i form av anneks og uisolert uthus/garasje. Disse skal i plassering, størrelse og utforming være tilpasset hovedhytta og terrenget. Det tillates 3 bygninger pr tomt, inkl hovedbygning. Av tilleggsbygg kan anneks maksimalt utgjøre BYA=25 m², og samlet sett skal frittliggende tilleggsbebyggelse ikke overskride BYA=60 m². Kjeller/underetasje kan benyttes som garasje der terrenget tillater slik løsning. BYA avsatt til parkering på tomta inkluderes i samlet byggareal ved oppføring av garasje/carport.	
	For gnr. 7, bnr. 184, tomt 22 er det tillatt med anneks på BYA 37,7 m². Totalt BYA for tomten er 250 m².	
	For gnr. 7, bnr. 258, tomt 70 er det tillatt med anneks på BYA 28 m² samt en garasje på BYA 32 m². Totalt BYA for tomten er 250 m² herav 60 m² BYA til tilleggsbebyggelse.	
	For tomt BF35 (tidligere BF 34-35-44) tillates 6 tilleggsbygg. Av tilleggsbygg kan anneks maksimalt utgjøre BYA=30 m², og sa mlet sett skal frittliggende tilleggsbebyggelse ikke overskride BYA=180 m².	
	For gnr. 7, bnr. 277, tomt BF89, er det tillatt med anneks med BYA 28,6 m2, og samlet sett skal frittliggende tilleggsbebyggelse ikke overskride BYA=62,3m2.	
	For gnr. 7, bnr. 257, tomt BF69, er det tillatt med anneks med BYA 28 m², og samlet sett skal frittliggende tilleggs bebyggelse ikke overskride BYA=60 m².	
	Tilleggsbebyggelse skal ha maks mønehøyde 4 m og maks gesimshøyde 3 meter. Møne- og gesimshøyde skal regnes over planert terrengs gjennomsnittsnivå.	
	For gnr. 7, bnr. 253, tomt BF65 er det tillatt å føre opp en forstøtningsmur på inntil 1 meters høyde utenfor byggegrensen.	
	For gnr. 7, bnr. 231, tomt BF30 er maks tillatt møne- og gesimshøyde for garasje henholdsvis 4,8 meter og 3,1 meter.	
3.06	Hyttene samt tilleggsbebyggelse på tomtene skal utformes slik at de glir estetisk fint inn i terrenget, og det skal benyttes materialer som harmonerer med naturen rundt. Ved fargevalg skal det legges vekt på å benytte duse og naturliknende farger. Til taktekking skal torv, skifer eller tre benyttes. Bygningene skal bygges på ringmur. Pillarer tillates ikke.	
3.07	Yttervegger på hytte skal ligge innenfor respektive byggegrenser. Tilleggsbebyggelse kan bygges inntil 1 meter fra tomtegrense. Ved felles uthus/garasje mellom tomter kan det bygges inntil eiendomsgrensen. For gnr. 7, bnr. 230, tomt 29 tillates det bygd terrasse utenfor byggegrense.	
3.08	Hyttene/tomtene tillates ikke inngjerdet.	
3.09	Område merket BVA er avsatt til avløpsanlegg med pumpestasjon. Det kan graves ned pumpekum og buffertank samt føres opp pumpehus. Ved bygging skal terrengtilpasning tillegges stor vekt og utvendige flater skal i størst mulig grad ha mørke/duse farger. Maks BYA for pumpehus er 15m2.	

Reguleringsbestemmelser for Brende Heia, Hønedalen – Sirdal kommune		
3.10	Tomter merket BF 61-71, 81-84 og 90-91 er underlagt bestemmelsesområde, jf pkt 7.01. Her kan planering av tomt skje med murer, skråninger og terrassering.	
3.11	Uteoppholdsareal, <i>Ute1 – Ute4</i> er felles samlingssted for alle hyttene i planområdet.	
	<i>Ute1</i> og <i>Ute4</i> er fellesområder for aking/lek. Områdene kan ryddes og opparbeides for å tjene formålet.	
	På <i>Ute2</i> kan det oppføres 1 enkel, uisolert bygningskonstruksjon (grillhytte eller lignende). Materialbruk og utforming for grillhytter o.l. skal følge annen bebyggelse i feltet. Området kan planeres og såes til og det kan utplasseres benker/bord.	
	<i>Ute3</i> kan tilrettelegges med sykkeløype og andre aktiviteter som f.eks ballspill / lek i sommerhalvåret. <i>Ute3</i> skal pga rasfare ikke tilrettelegges for aktiviteter vinterstid.	
3.12	For følgende tomter skal kotehøyden for gjennomsnitt ferdig planert tomt være henholdsvis BF30) 676,8 m – (BF59) 665,30 m — (BF68) 642,3 m - (BF72) 636,3 m – (BF90) 661,8 m.	
3.12	Ved prosjektering av hytter på tomtene BF 68,69,70,80 og 86 må det legges særlig vekt på god terrengtilpasning, slik at det blir minst mulig planering og ikke skjemmende skjæringer/fyllinger.	
3.14	For tomt BF45 må det ved bygging / inngrep som berører vegfylling nordøst på tomten dokumenteres at tomtas høydeprofil og snitt, inkludert eventuelle sikringstiltak i form av mur e.l., ivaretar veiens stabilitet på tilgrensende parti. Kravet gjelder både for søknadspliktige og ikke søknadspliktig tiltak.	
§4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2. ledd, nr. 2)		
4.01	Kjørevei merket <i>Vei</i> skal opparbeides som helårs atkomstvei til tilhørende byggeområder. Veien skal ha en bredde på 4,5-5,5 meter. I tillegg kommer areal til fylling, skjæring og grøft, som vist i plankartet. Møteplasser kan etableres der dette er nødvendig. Veien skal som hovedregel ikke ha større stigning enn 10%. På enkelte strekninger kan det tillates stigning inntil 14,5%. Framføring av vei skal gjøres så skånsomt som mulig.	
	Fyllinger skal dekkes til med jord og tilsås/revegeteres med arter som naturlig forekommer på stedet. Kabler og VA-anlegg kan graves ned i veitraséen. Veien kan brøytes vinterstid.	
4.02	Tomteparkering skal i utgangspunktet skje innenfor regulert tomtegrense, via avkjørsel over annen veggrunn.	
§5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, 2. ledd, nr. 5)		
5.01	I LNF-områdene <i>LNF Fri1 – LNF Fri10</i> skal vegetasjonen skjøttes til fordel for friluftslivet og for å ivareta eksisterende landskapsmessige verdier. Vegetasjonen skal i størst mulig grad bevares.	
5.02	Stier for strategisk atkomst til øvrig sti- og løypenett i området kan opparbeides. Enkle gangstier kan etableres med bredde inntil 1m. Stier som etableres med universell utforming kan ha bredde inntil 1,5m (jmf. 7.03). Mateløyper kan etableres / ryddes i en bredde på inntil 4,0m.	
5.03	Det kan graves ned kabler for strøm og datakommunikasjon. I tilknytning til VA-anlegg kan det graves ned ledninger, kummer og andre nødvendige tekniske installasjoner. Utbygger plikter å utføre arbeidet skånsomt slik at terrenget ikke blir påført unødige inngrep. Berørte arealer skal tilplantes/tilsåes med vegetasjon naturlig forekommende på stedet. Fortrinnsvis skal traséer for veier, stier, løyper mv. følges.	
5.04	Arealer som er merket <i>Skiløype</i> skal benyttes til skiløypetrasé med tilhørende anlegg og sidearealer.	
	Opparbeidet skiløypetrasé skal være minst 6,0 meter bred og tilrettelagt for preparering med løypemaskin. Traséen tillates også opparbeidet til turvei (gangvei). Det tillates etablert hvileplasser/samlingsplasser langs løypetraséen. Skilting og informasjon langs traséen skal i	

Dato: 26.05.2010

Revidert: 15.09.2023

Side 5 av 5

Reguleringsbestemmelser for Brende Heia, Hønedalen – Sirdal kommune		
utforming være avstemt til fritidsbebyggelse og øvrig skilting og informasjon i nærliggende områder. Skiløypetraséen kan lyssettes.		
§6 Hensynssoner (PBL § 12-6)		
6.01	Innenfor områder regulert som <i>RpFareSone</i> , <i>Rasfare</i> , skal det ikkje tilrettelegges for aktiviteter vinterstid.	
6.02	Det tillates ikke bebyggelse i områder avmerket som <i>Hensynssone – angitt hensyn: Friluftsliv (Skiløype)</i> .	
§7 Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)		
7.01	Bestemmelsesområder for <i>anlegg- og riggområde</i> (fire teiger merket Reg.best 7.01) omfatter større veifyllinger/-skjæringer som går inn på tomter. Disse arealene er del av veiens fundament og må vies et særlig hensyn ved tomteplanering og utbygging. Når det fremmes byggesøknad for berørte tomter, må det dokumenteres at tomtas høydeprofil og snitt, inkludert eventuelle sikringstiltak i form av mur e.l., ivaretar veiens stabilitet på tilgrensende parti.	
	Krav til søknad og dokumentasjon knyttet til veiens stabilitet gjelder også for mindre tiltak som berører bestemmelsesområdene selv om tiltaket i utgangspunktet ikke omfattes av søknadsplikt.	
§8 Universell utforming (PBL § 12-7)		
8.01	Det skal sikres god tilgjengelighet for alle, herunder bevegelseshemmede og orienteringshemmede. Arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av alle brukergrupper. Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lett orienterbart vegnett mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og hovedinnganger. Følgende tomter skal gis universell utforming: <i>BF1 – BF20</i> .	
8.02	Uteoppholdsareal, <i>Ute2</i> , skal gis delvis universell utforming fra kjørevei, og deler av selve området skal gis universell utforming. Nærmere beskrivelse av utforming fastsettes i utbygningsavtalen.	
8.03	Der hvor terrenget tilsier det bør stier opparbeides i bredde 1,5 m og være universelt utformet.	
§9 Rekkefølgebestemmelser		
9.01	Trase for <i>Skiløype</i> og området <i>Ute2</i> skal være opparbeidet innen de 10 første hyttene i planområdet tas i bruk. Frist for ferdigstillelse av Ute 2 er 1. september 2017.	
9.02	Området <i>Ute4</i> skal være opparbeidet innen de 20 første hyttene i planområdet tas i bruk. Frist for ferdigstillelse av Ute 4 er 1. oktober 2017.	
9.03	Området <i>Ute1</i> skal være opparbeidet innen de 15 første hyttene blant BF50 – BF93 tas i bruk.	
9.04	Det vesentligste av arealet i området <i>Ute3</i> skal være tilrettelagt innen de første 40 hyttene tas i bruk.	
9.05	Dokumentasjon for utførte tiltak for å sikre veiens stabilitet skal fremlegges før ferdigattest gis for tiltak som berører bestemmelsesområder merket Reg.best 7.01.	

Dato: 26.05.2010

Revidert: 15.09.2023

Side 6 av 5



Sirdal kommune

Adresse Tonstad, 4440
Telefon

Utskriftsdato: 23.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4228 Gårdsnr.: 7 Bruksnr.: 163

Adresse: Brende heie 52, 4443 TJØRHOM

Referanse: 1200260049

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.



Sirdal kommune

Adresse Tonstad, 4440
Telefon

Utskriftsdato: 23.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7	Kommunale avgifter og eiendomsskatt	Kilde: Sirdal kommune
---------	-------------------------------------	-----------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4228 Gårdsnr.: 7 Bruksnr.: 163

Adresse: Brende heie 52, 4443 TJØRHOM

Referanse: 1200260049

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Årlig avgift	3971
Avløp	Årlig avgift	7275
Renovasjon	Ekstern leverandør	IRS Miljø IKS
Branntilsyn, feiing	Årlig avgift	471
Eiendomsskatt		Ingen eiendomsskatt

Kommentar
IRS Miljø må kontaktes angående renovasjonsordningen da de administrere denne for Sirdal kommune, mer informasjon finner dere her: https://www.erikstemmen.no/kategorisering-priser.602760.no.html post@erikstemmen.no

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Attestert kopi av dok.nr. 2015/1190897/200
Attesteringsstidspunkt 2026-02-18 13:36

Side 1 av 1

Rekvirert iht. følgebrev/-rekvisitt ikke oppgitt.
913286117
oppnådd / forbeholdt.

STATENS KARTVERK

Erklæring

Rett kopi 5.12.15
M. Lanniello
Marianne D. Lanniello
Kluge Advokatfirma AS

Doknr: 1190897 Tinglyst: 18.12.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eierene plikter å svare årlig service-avgift til Sirdalsferie A/S, org.nr: 959408793. Serviceavgiften skal brukes til drift-og vedlikehold av løypenettet i Sirdal. Den avtalte avgiften betales pr år, avgiften forutsettes regulert hvert år til den enhver tid gjeldende markedspris for slik normal drift-og vedlikehold.

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 7, bnr 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175 og 176 i Sirdal kommune.

Sandnes 17/11-2015

For hjemmelshaver ihht fullmakt fra
Torfinn Arne Nesset f.nr. 040851
Solhytten Eiendom AS
Org.nr. 845547432
Njål Østerhus

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 prioritert 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.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser 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 Eiendomsmedling 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 budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, 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:

Brende heie 52, 4443 TJØRHOM. Gnr. 7, bnr. 163, i TJØRHOM kommune, oppdragsnr.: 1200260049
Megler: Bjarne Edland, mobil: 47416895, 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

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

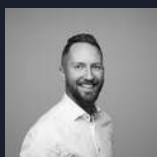
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Bjarne Edland

Eiendomsmegler MNEF /
Partner
474 16 895
edland@proaktiv.no

PROAKTIV

Edland, Mannes & Rege AS

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