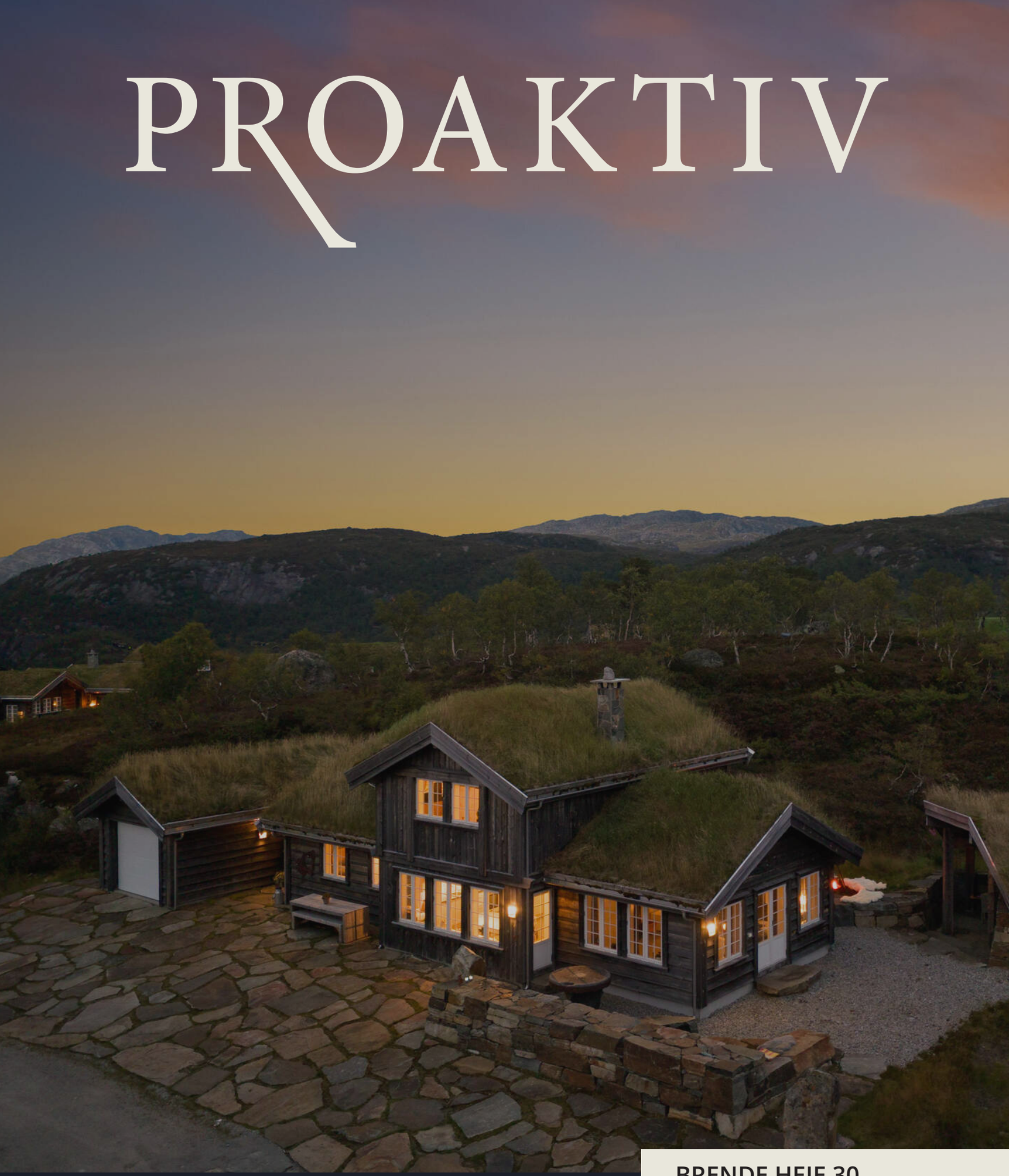
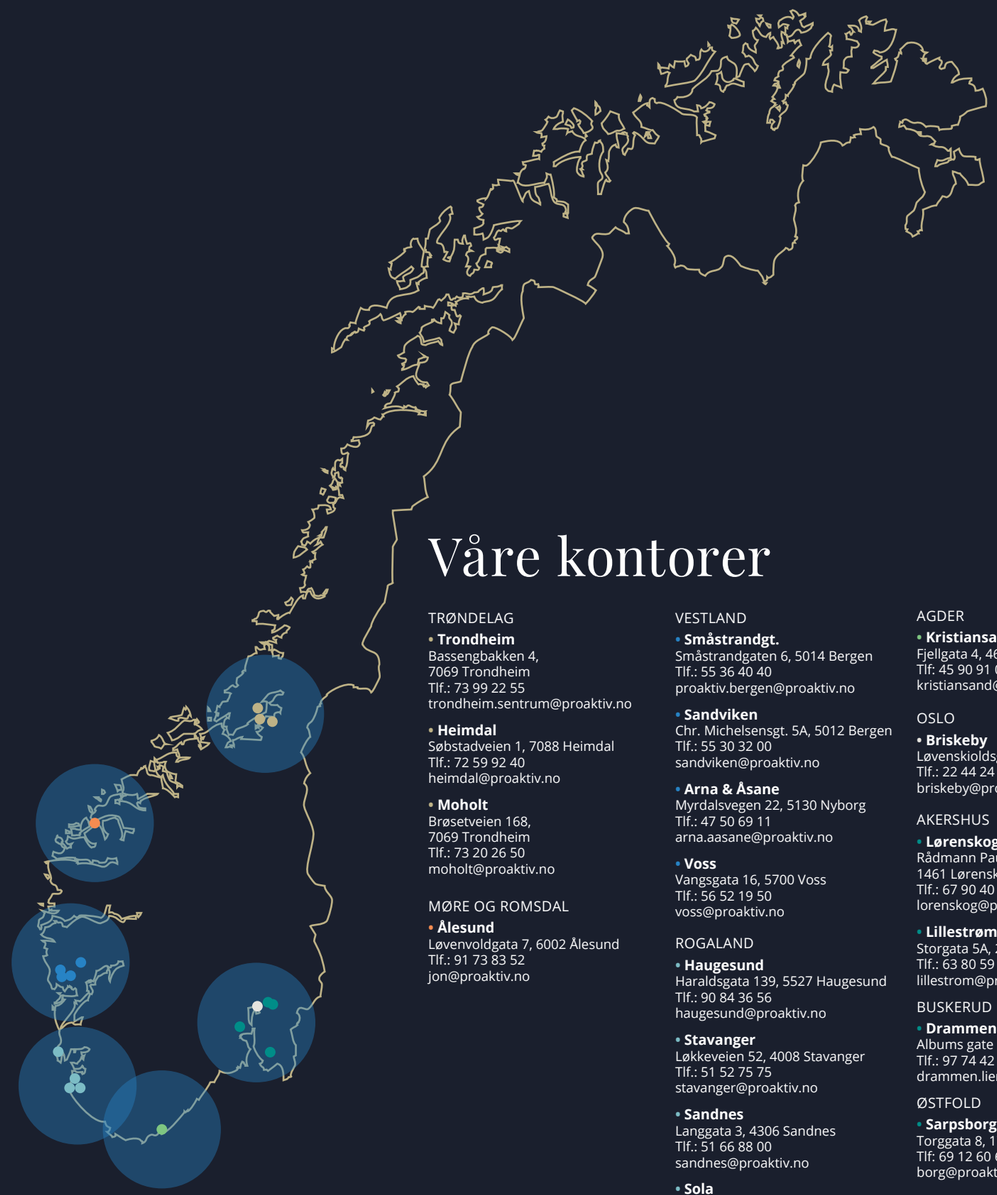
PROAKTIV



BRENDE HEIE 30



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
  Bassengbakken 4,
  7069 Trondheim
  Tlf.: 73 99 22 55
  trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
  Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
  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
- **Arna & Åsane**
  Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
  Tlf.: 47 50 69 11
  arna.aasane@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

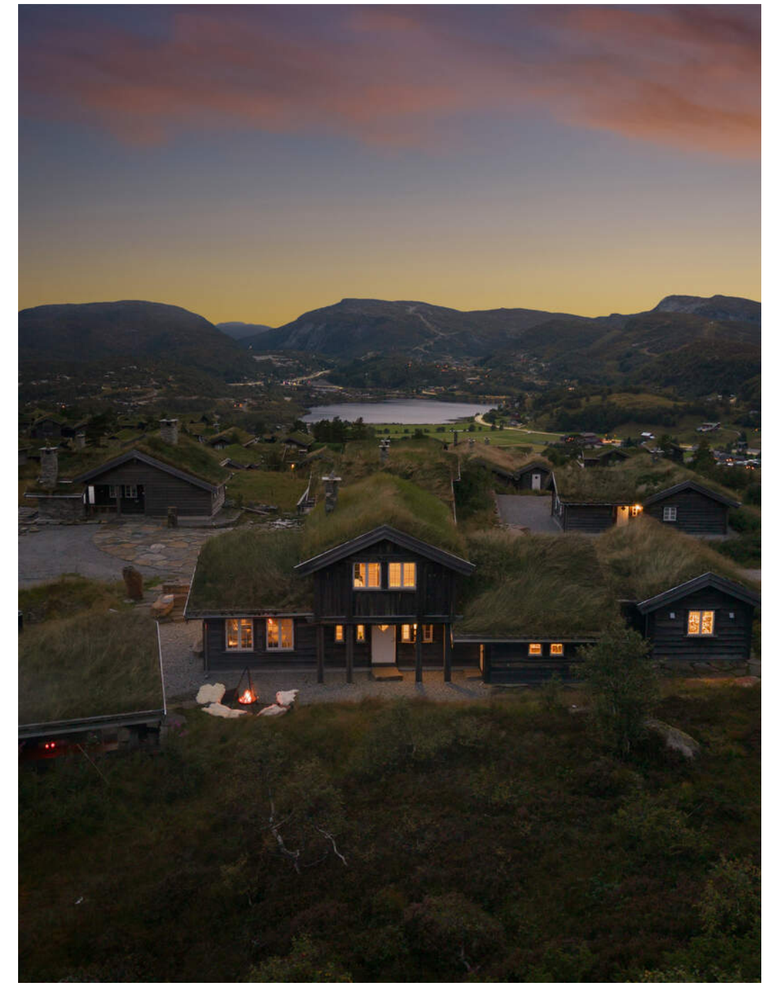
- **Lørenskog**
  Rådmann Paulsens gate 28
  1461 Lørenskog
  Tlf.: 67 90 40 10
  lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
  Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
  Tlf.: 63 80 59 90
  lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
  Albums gate 15, 3016 Drammen
  Tlf.: 97 74 42 47
  drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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



BRENDE HEIE

Lekker og innholdsrik hytte med 5 sov/2 stuer/2 bad/badstue og skistall/bod | Garasje

NØKKEL-INFORMASJON

Adresse: Brende heie 30, 4443 TJØRHOM

Gnr./Bnr.: Gnr. 7, bnr. 188, i Sirdal kommune

Prisantydning: 10.250.000,-

Omkostninger: 275.500,-

Totalpris: 10.525.500,-

Kommunale avgifter: 13.999,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2016

Rom/soverom: 7/5

BRA: 169 m²

BRA-i: 164 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i garasje.

Tomt: 989.7 m²

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

13

16 Informasjon om boligen

21 Boligen i bilder

39 Kjerneinformasjon

44 Vedlegg

114 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 vært 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 bevise 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 lykkes 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: *Sirdal* / ***Område:*** *Hønedalen*

Med en ny hytte følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder og avstand til restauranter.

Beliggenhet

Sirdal er et eldorado for friluftsinteresserte 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 fjellovergangen 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	6 min 3 km
Sinnes Linje 883	7 min 3.3 km

DAGLIGVARE

Joker Sinnes PostNord, søndagsåpent	10 min 6 km
Joker Fjellbutikken Søndagsåpent	15 min 14.4 km

SPORT

Sinnes skule Aktivitetshall, ballspill, svømmehall	7 min 3.7 km
Tjørhom grendehus Ballspill, fotball	15 min 9.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sirdal, Norway	6 min
Joker Sinnes	11 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Skisporet er like utenfor døren

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 Kjeragbolten. 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 Brende Heie 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
Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens 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.

AVSTAND TIL BYER

Sandnes	1 t 22 min
Stavanger	1 t 38 min

HØYDE OVER HAVET

680 m

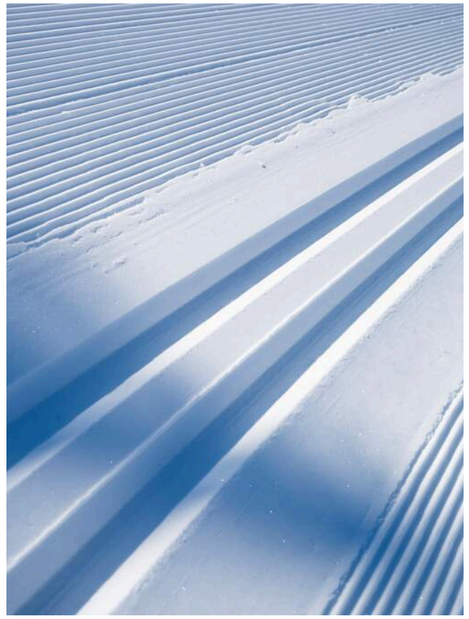
VINTERSPORT

Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 142 m
- 113 km preparert løype innenfor 15 km

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

AKTIVITETER

Sirdal Fjellgolf	8 min
Mountain Cart	13 min
Sirdal skiskole	13 min
Høyt & Lavt Sirdal	13 min



VELKOMMEN TIL BRENDE HEIE 30

Vi starter utendørs – boligen har opparbeidet tomt, som er relativt flatt med gruset og steinbelagt området.

Parkering
Parkering i garasje.

Tomtestørrelse
989 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

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

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt (0) stk. TG3, (11) stk. TG2 og (0) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon.
Når takkonstruksjoner er helt gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak, takstmann ser allikevel
etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke.
Vurdering av avvik:
Takkonstruksjonen er lukket og i hovedsak utilgjengelig for kontroll. Utførelse av ventilasjonssjikt, isolasjon, dampsperre og undertak kan derfor ikke
verifiseres. Selv om det er registrert luftespalter ved takfot, kan det ikke bekreftes at luftingen er videreført som et sammenhengende ventilasjonssjikt under hele takflaten.
Det foreligger heller ikke dokumentasjon som avklarer utførelsen.
TG 2 er satt på bakgrunn av usikkerhet knyttet til skjult utførelse og manglende dokumentasjon, og ikke fordi det er påvist svikt i ventileringen eller takkonstruksjonen.
Konsekvens/tiltak
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.
Skjulte feil, mangelfull lufting, feil utført dampsperre eller utilstrekkelig undertak kan ikke avdekkes uten destruktive inngrep.
Det er registrert luftespalte i kledning mellom sperr, men videre utførelse i bakenforliggende skjulte konstruksjoner er ikke mulig å kontrollere uten dokumentasjon eller destruktive tiltak.

Risiko for skjulte konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes. Påpeker at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av NS 3600:2025 det er ukjent ventilering, utførelse og manglende dokumentasjon på takkonstruksjonen.
Risiko for skjulte konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes. Påpeker at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av NS 3600:2025 det er ukjent ventilering, utførelse og manglende dokumentasjon på takkonstruksjonen.
Når utførelsen av den lukkede takkonstruksjonen ikke kan kontrolleres, kan eventuelle skjulte feil eller mangler ikke utelukkes. Dersom ventilasjonssjiktet er mangelfullt, blokkert eller ikke sammenhengende, kan fukt som tilføres konstruksjonen få redusert mulighet til å tørke ut. Over tid kan dette medføre kondens, oppfukting, muggsoppvekst og råteskader i takkonstruksjonen.
Tilsvarende kan feil eller mangler ved dampsperre og undertak øke risikoen for fuktbelastning i skjulte konstruksjonsdeler. Det er ikke påvist slike skader på befaringsdagen, men utførelsen kan ikke bekreftes uten dokumentasjon eller nærmere undersøkelser.

Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom
NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger ved utarbeidelse av rapporten, og vurdering av skjulte tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt uten at helt destruktive tiltak utføres.
Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vanntette sjikt.
Vurdering av avvik:
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor takstmann nærmest ingen mulighet for å vurdere skjulte tettesjikt. TG2 er utelukkende satt som følge av manglende dokumentasjon, og at kontrollen av tettesjiktet derfor anses svært begrenset.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling
Våtrommet har panel/tømmer på vegger og panel i innvendig tak.
Vurdering av avvik:
Rommet har ikke vegger med fuktbestandig utførelse innenfor dusjens og vaskens våtsone. Dette er en kjent løsning tilknyttet hyttebad, men er ett avvik
vurdert mot gjeldende forskrift. Løsningen gir ikke tilfredstillende fuktbeskyttelse for overflater tilknyttet våtsoner, samt gir en økt risiko for fuktpåvirkning til tilleggende konstruksjoner.
Konsekvens/tiltak
Det anbefales å utføre tiltak tiltak slik at skjerming av veggflater tilknyttet områder som kan utsettes for fukt oppnås. Det påpekes at bruk av dusjkabinett
ikke endrer krav til utførelse tilknyttet våtsoner, skjerming av slike flater skal også sørge for at eventuell vruks/lekkasjevann ikke kan påvirke tilliggende
konstruksjoner. Lekkasjevann skal ledes til sluk via fuktbestandige overflater. Løsningen krever noe ekstra overvåket bruk, og tilsier at risiko for at
bruks/lekkasjevann kan ledes til tilstøtende konstruksjoner er noe forhøyet. det anbefales også etablere vanntettsjikt tilknyttet rommets våtsoner ihht figur 23.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Gulv utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt. Løsning/utførelse utenfor dusjsonen gir krav til minimum 15 mm oppbrett av membran ved terskel (etter
dagens krav), takstmann får ikke bekreftet/avkreftet om slik kant er etablert da dette krever ytterlige destruktive tiltak ved døren. Anbefaler å få utført en
kontroll av dette ved å ta av terskellisten ved dør. En forutsetting for TG1, og at rommet kan anses til å ivareta funksjonskrav er at oppbrett/flomkant ved terskel er etablert.
Vurdering av avvik:
Gulvet er utført som relativ flatt. Det er ikke mulig å bekrefte/avkrefte oppbrett av membran ved dørterskel, uten ytterlige destruktive tiltak.
Ved utført vanntest er det registrert at vann utenfor dusjkabinett kan ledes bort fra sluk.
Konsekvens/tiltak
Ved feil fallforhold og ved eventuell manglende oppbrett av tettesjikt ved terskel, gi økt risiko for at større lekkasjevann kan trenge ut i tilhørende
konstruksjoner. Det er montert dusjkabinett på bad, hvor sluk fra dusjkabinett ledes direkte ned i sluk i gulv, men bruk av dusjkabinett kompenserer ikke for funksjonskravet til gulvet på våtrommet.
Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinnet. Det anbefales også jevnlig kontroll og rengjøring av sluk i gulv i tillegg til sluk under dusjkabinett, for å unngå
tilstopping av vann i sluk, og at eventuelle lekkasjevann ikke ledes til sluk.

Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon
Toalettrom med servant.
Vurdering av avvik:
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
Konsekvens/tiltak
Det er kun naturlig ventilering gjennom åpne/lukkevindu på toalettrom.
Ved bruk av toalettrom med kun naturlig ventilering gjennom åpne- og lukkevindu, kan det bidra til dårlig inneklima. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på toalettrom.

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er
bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger ved utarbeidelse av rapporten, og vurdering av skjulte
tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt
må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt uten at helt destruktive tiltak utføres.
Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vanntette sjikt.
Vurdering av avvik:
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.
Manglende dokumentasjon gir
derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.
Manglende dokumentasjon gir
derfor takstmann nærmest ingen mulighet for å vurdere skjulte tettesjikt. TG2 er utelukkende satt som følge av manglende dokumentasjon, og at kontrollen av tettesjiktet derfor anses svært begrenset.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Veggene er kledd med panel/tømmer, og himlingen har panel på innvendig tak.
Vurdering av avvik:
Rommet har ikke vegger med fuktbestandig utførelse innenfor dusjens og vaskens våtsone. Dette er en kjent løsning tilknyttet hyttebad, men er ett avvik
vurdert mot gjeldende forskrift. Løsningen gir ikke tilfredstillende fuktbeskyttelse for overflater tilknyttet våtsoner, samt gir en økt risiko for fuktpåvirkning til tilleggende konstruksjoner.
Konsekvens/tiltak
Det anbefales å utføre tiltak tiltak slik at skjerming av veggflater

tilknyttet områder som kan utsettes for fukt oppnås. Det påpekes at bruk av dusjkabinett
ikke endrer krav til utførelse tilknyttet våtsoner, skjerming av slike flater skal også sørge for at eventuell vruks/lekkasjevann ikke kan påvirke tilliggende
konstruksjoner. Lekkasjevann skal ledes til sluk via fuktbestandige overflater. Løsningen krever noe ekstra overvåket bruk, og tilsier at risiko for at
bruks/lekkasjevann kan ledes til tilstøtende konstruksjoner er noe forhøyet. det anbefales også etablere vanntettsjikt tilknyttet rommets våtsoner ihht figur 23.

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring. Det er mulig å kontrollere og rengjøre sluk i gulvet ved demontering av bunnlisten på dusjkabinettet. Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av både
gulvsluk og avløp/sluk til dusjkabinettet, for å redusere risiko for tilstopping og for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og funksjon over tid.
Vurdering av avvik:
Det er ukjent utførelse av tettesjikt i sluk, og om tettesjikt er iført under klemring i sluk. Som følge av tilgrising i sluk og at det ikke foreligger
dokumentasjon, er det vanskelig å bekrefte/avkrefte utførelse tettesjikt i sluk.
Konsekvens/tiltak
Dersom tettesjiktet ikke er korrekt tilsluttet og klemt i sluket, kan vann trenge ned i omkringliggende konstruksjoner og medføre fukt- og følgeskader. Det
er ikke påvist slik svikt på befaringsdagen, men utførelsen kan ikke verifiseres visuelt slik sluket fremstår.
Sluket anbefales grundig rengjort slik at tettesjiktets tilslutning og klemring kan kontrolleres nærmere. Dersom utførelsen fortsatt ikke kan dokumenteres
eller verifiseres etter rengjøring, bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er
bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger ved utarbeidelse av rapporten, og vurdering av skjulte
tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte

mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt
må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt uten at helt destruktive tiltak utføres.
Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vanntette sjikt.
Vurdering av avvik:
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir
derfor takstmann nærmest ingen mulighet for å vurdere skjulte tettesjikt. TG2 er utelukkende satt som følge av manglende dokumentasjon, og at
kontrollen av tettesjiktet derfor anses svært begrenset.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling
Veggene har panel/tømmer, og himlingen har panel på innvendig tak.
Vurdering av avvik:
Rommet har ikke vegger med fuktbestandig utførelse innenfor vaskens våtsone. Dette er en kjent løsning tilknyttet hyttebad, men er ett avvik vurdert
mot gjeldende forskrift. Løsningen gir ikke tilfredstillende fuktbeskyttelse for overflater tilknyttet våtsoner, samt gir en økt risiko for fuktpåvirkning til
tilleggende konstruksjoner.
Konsekvens/tiltak
Det anbefales å utføre tiltak tiltak slik at skjerming av veggflater tilknyttet områder som kan utsettes for fukt oppnås. Skjerming av slike flater skal også
sørge for at eventuell bruks/lekkasjevann ikke kan påvirke tilliggende konstruksjoner. Lekkasjevann skal ledes til sluk via fuktbestandige overflater.
Løsningen krever noe ekstra overvåket bruk, og tilsier at risiko for at bruks/lekkasjevann kan ledes til tilstøtende konstruksjoner er noe forhøyet. det
anbefales også etablere vanntettsjikt tilknyttet rommets våtsoner ihht figur 23.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater gulv
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er ikke registrert oppbrett av membran/tettesjikt ved dørterskel. Gulvet er utørt som relativ flatt.
Ved utført vanntest, er det registrert at vann ledes til sluk.
Vurdering av avvik:
Det er ikke registrert oppbrett av membran ved dørterskel på den ene døren. Gulvet er utført som relativ flatt, utførelse av dagens gulv, gir krav til 15
mm oppbrett ved dørterskel. Det er registrert en høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør som er lavere enn 25 mm.
Konsekvens/tiltak
Høydeforskjellen gir økt risiko for at større mengder lekkasjevann kan trenge ut av rommet og videre til tilstøtende konstruksjoner. Dagens bruk av
rommet reduserer risikoen noe, da vaskemaskin er plassert i nærheten av sluket, og det ved utført vanntest er registrert at vann ledes mot sluk i gulvet.
Det anbefales likevel å være oppmerksom på risikoen ved større lekkasjer eller vannansamlinger.
Sluket bør kontrolleres og rengjøres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og redusere risikoen for tilstopping og vannoppsamling på gulvet.

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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Meling Bygg AS (befaringsdato: Onsdag, 2. september 2026)

VELKOMMEN INN!

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

Innhold
1. etasje: Stue/kjøkken, gang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, vaskerom, entré, badstue, utvendig bod og garasje
Loft: Bad, stue, soverom, soverom 2, soverom 3

Areal
Fritidsbolig

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 125 kvm
Total BRA: 125 kvm

2. etasje
BRA-i: 39 kvm
Total BRA: 39 kvm

Utvendig bod/ Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 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.

Oppvarming
Elektrisitet, Ved

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Standard
UTVENDIG
Taket har torvtekking.
Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag, torvholdsstokk i tre og vindskier i treverk.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.
Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Det er ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

INNVENDIG
Det er elementpipe og vedovn.

VÅTROM
Våtrom › Loft › Bad
Våtrommet har panel/tømmer på vegger og panel i innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Etasje › Bad
Veggene er kledd med panel/tømmer, og himlingen har panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.

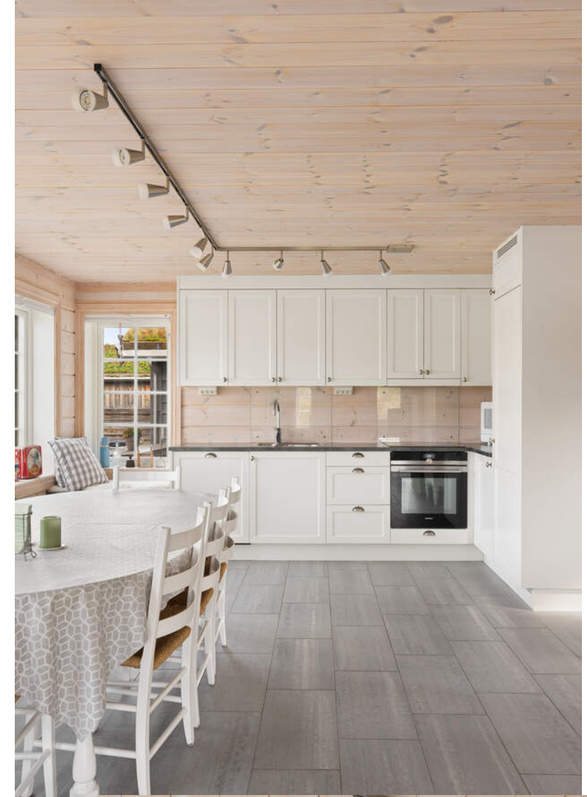
SPESIALROM
Toalettrom med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Det er naturlig ventilasjon med med mekanisk avtrekk på bad og
kjøkken, som er typiske utførelse på fritidsboliger
Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunnen er ukjent
Opparbeidet tomt, som er relativt flatt med gruset og steinbelagt området.

VIDERE INN I HYTTEN

Fra gangen er det videre adkomst til boligens åpen stue- og kjøkkenløsning, noe som gir en naturlig sammenheng mellom rommene.

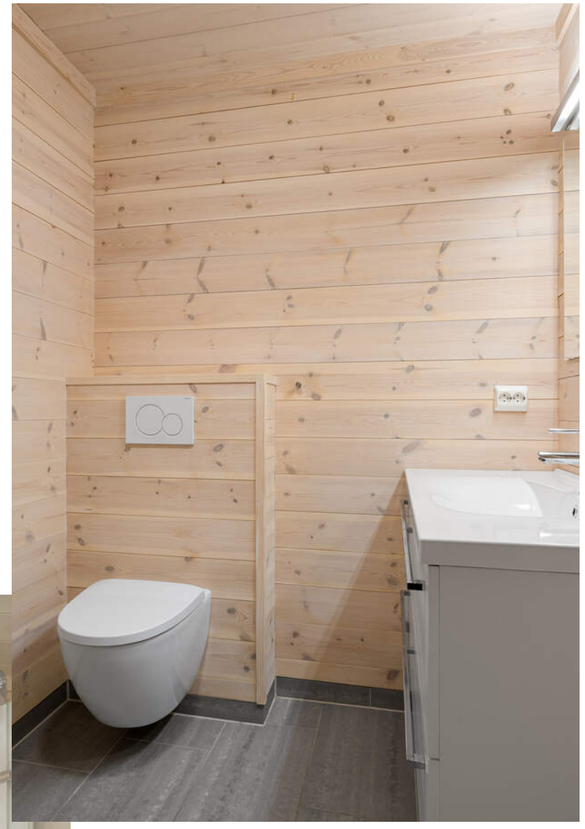


ÅPEN STUE- OG KJØKKENLØSNING

Her er det god plass til både sofagruppe og ønsket spisebord mellom sonene. Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Her er det virkelig lagt til rette for hyggelige stunder med familie og gjester.

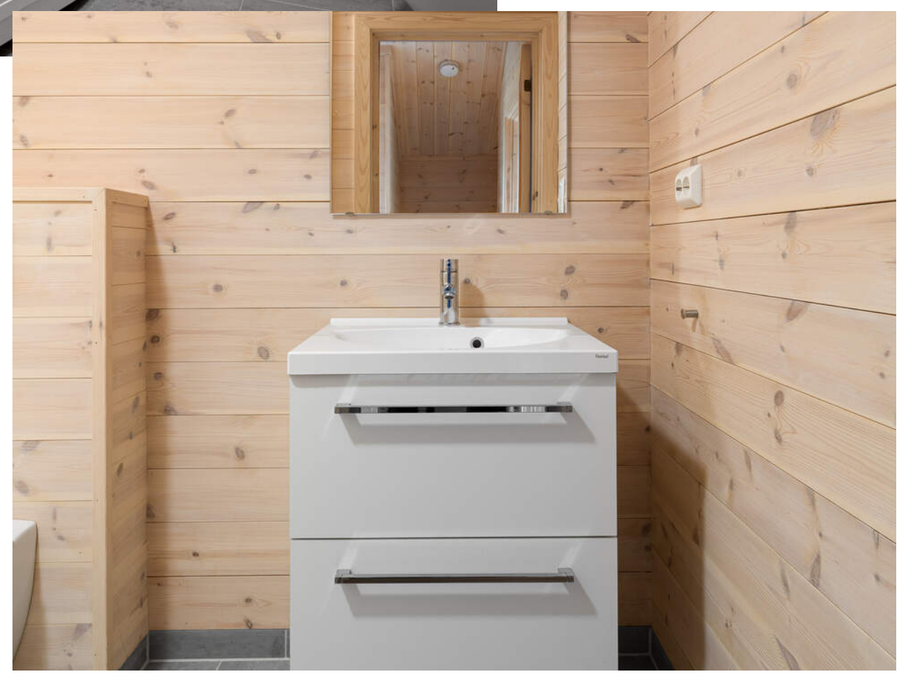
BAD 1. ETASJE

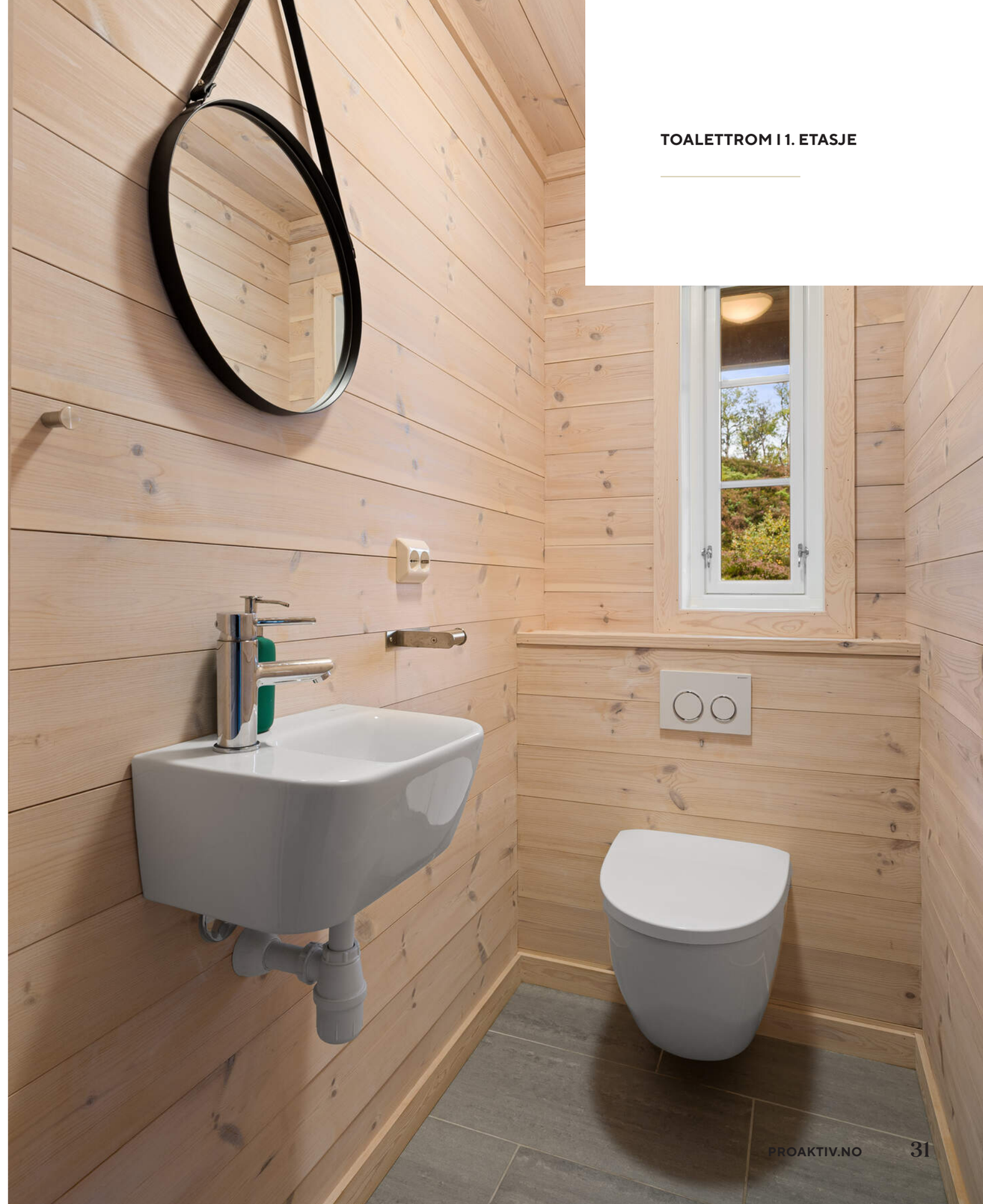
Flislagt bad i 1. etasje med elektriske varmekabler i gulvet. Badet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne, samt direkte tilknytning til badstue. Badstuen gir en ekstra dimensjon til rommet og er et fint sted å senke skuldrene etter en lang dag ute.



BAD LOFT

Badet i loftetasjen er flislagt og har elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med vegghengt toalett, nedfelt servant og dusjkabinett.



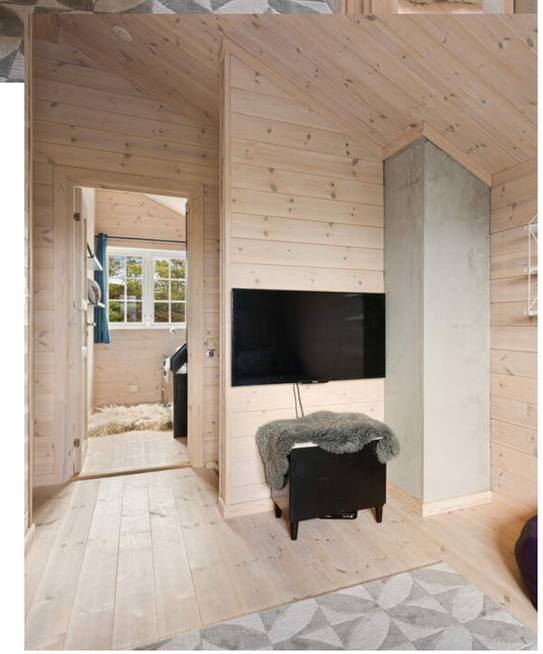


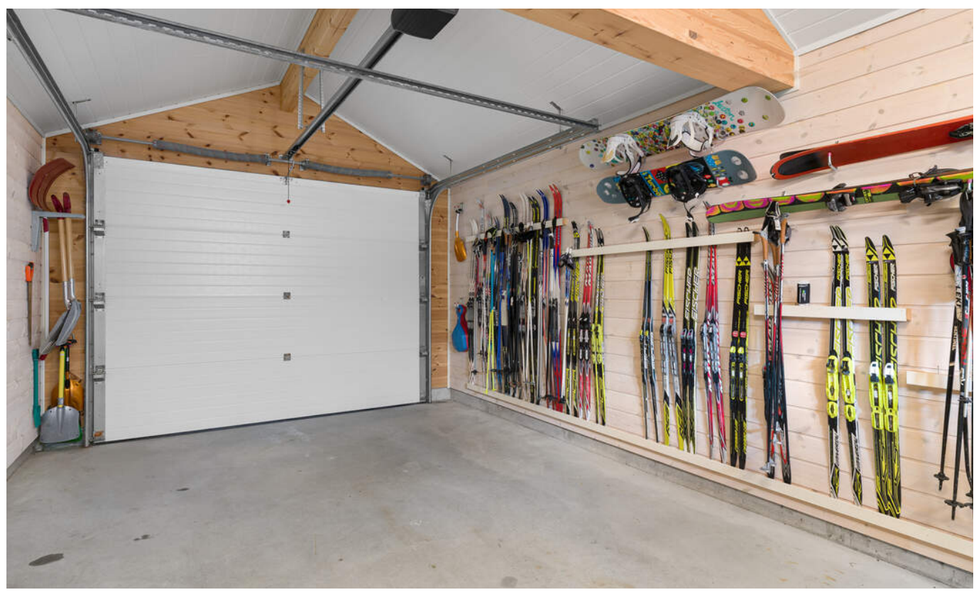
TOALETTROM I 1. ETASJE

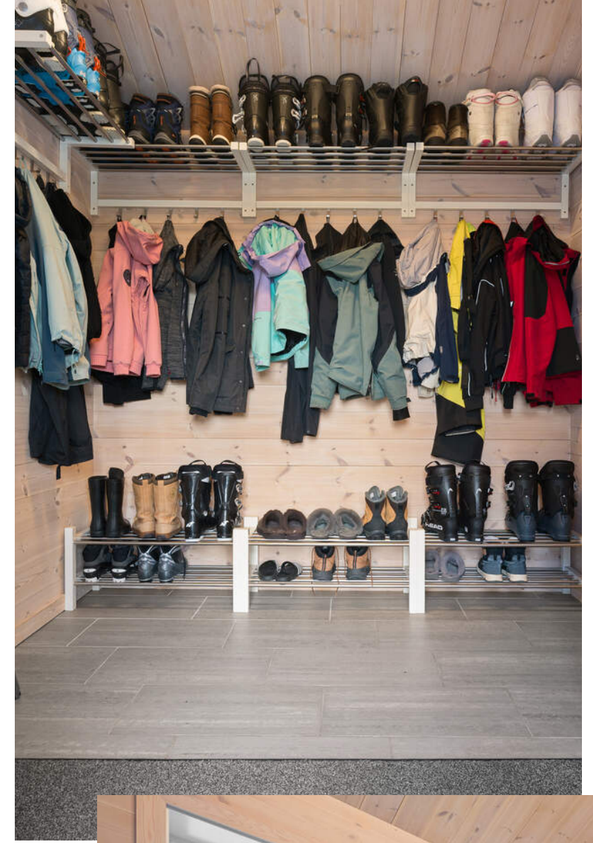
SOVEROM

Totalt 5 soverom, 2 i 1. etasje og 3 på loft

EKSTRA TV-STUE PÅ LOFTET - PERFEKT OM DU HAR BARN ELLER GJESTER

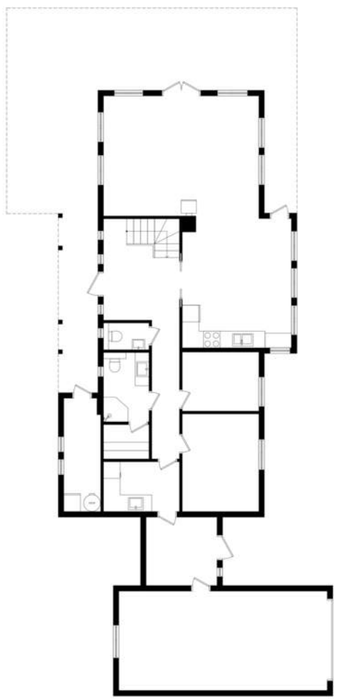


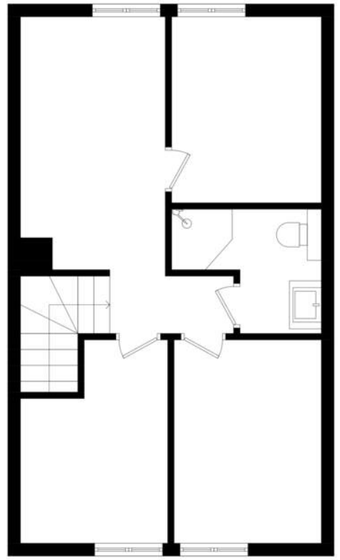




ROMSLIG GARASJE

Romslig garasje med god plass til bil og skiutstyr. Fra garasjen er det direkte adkomst til et praktisk inngangsparti med skistall og gode oppbevaringsmuligheter. Herfra er det videre utgang til uteområde.





KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
989 m²

ØKONOMI

Formuesverdi primær
2.606.250,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Hytterenovasjon kr 2910,- er lagt til grunn. Dette beløpet er høyere om hytten eies av bedrifter, eller lag og foreninger

Kommunale avgifter
13.999,- for 2026

Info eiendomssskatt
Det praktiseres ikke eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett og renovasjon.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 09.02.2016
Det er ført opp takoverbygg/gapahuk på tomten. Ifølge Sirdal kommune foreligger det korrespondanse og avklaring i fht

reguleringsplan, og at tiltaket er under 50m2 og dermed unntatt søknadsplikt. Det skal meldes inn når tiltaket er ferdig slik at de kan registrere det i matrikkelen. Det er ikke gjort i dette tilfellet.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Tirsdag, 9. februar 2016

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

4228/7/188:
16.11.2015 - Dokumentnr: 1066821 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

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.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt 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
Fredag, 28. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
10 250 000,00 (Prisantydning)

_____
10 250 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
256 250,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
257 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
275 500,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
10 507 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
10 525 500,00 (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.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker 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. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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.

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.

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 hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Fredrik Skurve
Sigrid Skurve

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 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 102 500.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger og utvidet pakke kr 15 500,00, Kommunale opplysninger kr 3 700,00, Markedspakke kr 19 900,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00. Sum faste vederlag kr. 64 900.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) + eventuelt kjøring kr 16 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 17 341.

Totale kostnader kr. 82 241.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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.

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.

Dato salgsoppgave
4.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Brende heie 30, 4443 TJØRHOM

SIRDAL kommune

gnr. 7, bnr. 188

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 164 m²

Befaringsdato: 02.09.2026 **Rapportdato:** 04.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22592-1150 **Referansenummer:** WD1058

Foretak: MELING BYGG AS

BMTF

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

Rapportansvarlig

Andreas Meling

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

Brende heie 30, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 188
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 eksemplarfremstilling 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.

Brende heie 30, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 188
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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Brende heie 30, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 188
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

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 befaring. 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.

Fritidsboligen er oppført i 2016 og fremstår generelt med normal standard og vedlikehold ut fra alder. Det er registrert enkelte forhold knyttet til våtrom og den lukkede takkonstruksjonen, hvor manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet rundt skjulte utførelser.

Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket, og utførelse av blant annet ventilasjonssjikt, dampsperre og undertak kan ikke bekreftes. Det er registrert luftespalter ved takfot, men videre lufting under takflaten kan ikke kontrolleres uten dokumentasjon eller inngrep. Det er ikke registrert synlige tegn til skade på befaringsdagen.
Det er ellers registrert naturlig ventilering på toalettrom, hvor mekanisk avtrekk anbefales.

Forøvrig vises det til punktene i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Taket har torvtekking. Besiktigelse er utført 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.
Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag, torvholdsstokk i tre og vindskier i treverk.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon.

Når takkonstruksjoner er helt gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak, takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

Utvendig kledning utført som villmarkspanel. Det er opplyst at trekledning er av malmfuru, behandlet med jernvitrol.

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

Utvendig kledning er punktkontrollert for eventuelle råteskader.

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
Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Det er ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Det er registrert enkelte dører som har normal alder- og værslitasje. Jevnlig vedlikehold og kontroll må påberegnes og anses som normalt.

INNVENDIG Gå til side

Det er elementpipe og vedovn.

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold ved bruk av pipe eller ved eventuell inspeksjon fra feier.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Loft › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger 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.

Våtrommet er tilstandsvurdert etter kriteriene i NS 3600:2025. Ved vurderingen kan enkelte utførelser bli sammenholdt med dagens krav og anbefalte løsninger for våtrom.

Det presiseres at krav og anbefalinger kan ha vært annerledes på tidspunktet våtrommet ble oppført eller rehabilitert. Et registrert avvik sett opp mot dagens krav innebærer derfor ikke nødvendigvis at utførelsen var i strid med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet.

Tilstandsgraden uttrykker våtrommets registrerte tilstand og risiko på befaringsdagen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025.
NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger ved

Brende heie 30, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 188
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Beskrivelse av eiendommen

utarbeidelse av rapporten, og vurdering av skjulte tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt uten at helt destruktive tiltak utføres.

Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vanntette sjikt.
Våtrommet har panel/tømmer på vegger og panel i innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Gulv utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt. Løsning/utførelse utenfor dusjsonen gir krav til minimum 15 mm oppbrett av membran ved terskel (etter dagens krav), takstmann får ikke bekreftet/avkreftet om slik kant er etablert da dette krever ytterligere destruktive tiltak ved døren. Anbefaler å få utført en kontroll av dette ved å ta av terskellisten ved dør. En forutsetting for TG1, og at rommet kan anses til å ivareta funksjonskrav er at oppbrett/flomkant ved terskel er etablert
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er mulig å kontrollere og rengjøre sluk i gulvet ved demontering av bunnlisten på dusjkabinettet. Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av både gulvsluk og avløp/sluk til dusjkabinettet, for å redusere risiko for tilstopping og for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og funksjon over tid.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i skillevegg mellom bad og soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6.

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

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

Våtrom › Etasje › Bad
Våtrommet er utført etter 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.

Våtrommet er tilstandsvurdert etter kriteriene i NS 3600:2025. Ved vurderingen kan enkelte utførelser bli sammenholdt med dagens krav og anbefalte løsninger for våtrom.

Det presiseres at krav og anbefalinger kan ha vært annerledes på tidspunktet våtrommet ble oppført eller rehabilitert. Et registrert avvik sett opp mot dagens krav innebærer derfor ikke nødvendigvis at utførelsen var i strid med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet.

Tilstandsgraden uttrykker våtrommets registrerte tilstand og risiko på befaringsdagen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025.
NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger ved utarbeidelse av rapporten, og vurdering av skjulte tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt uten at helt destruktive tiltak utføres.

Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vanntette sjikt.
Veggene er kledd med panel/tømmer, og himlingen har panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er ukjent utførelse av oppbrett av membran ved dørterskel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som vise utførelse av tettesjikt på gulv eller ved dørterskel.

Det er registrert fall mot sluk. Ved utført vanntest på gulv utenfor dusjsonen, er det registrert vann ledes til sluk og det er ikke registrert motfall.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.

Det er mulig å kontrollere og rengjøre sluk i gulvet ved demontering av bunnlisten på dusjkabinettet. Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av både gulvsluk og avløp/sluk til dusjkabinettet, for å redusere risiko for tilstopping og for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og funksjon over tid.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i skillevegg mellom toalettrom og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 6 vektprosent.

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

Vedlegg

Brende heie 30, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 188
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er ikke utført i skillevegg mot våtsone til dusj, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst. Dette som følge av tilhørende vegger rundt våtsone til dusj grenser mot yttervegg til utvendig bod og badstue.

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Våtrommet er opplyst oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger 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.

Våtrommet er tilstandsvurdert etter kriteriene i NS 3600:2025. Ved vurderingen kan enkelte utførelser bli sammenholdt med dagens krav og anbefalte løsninger for våtrom.

Det presiseres at krav og anbefalinger kan ha vært annerledes på tidspunktet våtrommet ble oppført eller rehabilitert. Et registrert avvik sett opp mot dagens krav innebærer derfor ikke nødvendigvis at utførelsen var i strid med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet.

Tilstandsgraden uttrykker våtrommets registrerte tilstand og risiko på befaringsdagen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025.
NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger ved utarbeidelse av rapporten, og vurdering av skjulte tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt uten at helt destruktive tiltak utføres.

Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vanntette sjikt.
Veggene har panel/tømmer, og himlingen har panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er ikke registrert oppbrett av membran/tettesjikt ved dørterskel. Gulvet er utørt som relativ flatt.

Ved utført vanntest, er det registrert at vann ledes til sluk.
Det er plastsluk og tettesjikt med ukjent utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold i skillevegg mellom entre og vaskerom. Måleresultat: 9.

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøleskap, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og komfyrvakt.

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

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen
Innvendige avløpsrør er av plastrør.

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen
Det er naturlig ventilasjon med med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, som er typiske utførelse på fritidsboliger
Det er ca. 200 liters varmtvannstank.
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

Eier opplyser at det elektriske anlegget er fra byggeår og at det ikke er utført arbeider i senere tid. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på det elektriske anlegget ved utarbeidelse av rapport.

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

Brende heie 30, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 188
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Bygningen er oppført uten kjeller eller rom under terreng og er fundamentert på grunnmur med støpt plate på mark. Tradisjonell drenering og fuktsikring mot grunnmur er derfor normalt ikke etablert.

Vurderingen er begrenset til synlige forhold rundt bygningen. Det ble ikke registrert tegn til unormal fuktbelastning på befaringsdagen. Fuktsikring i grunnen under bygningen kan ikke vurderes uten destruktive tiltak.
Grunnmur er av betong. Fundament er av annet materiale.

Store deler av grunnmuren ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Vurderingen er begrenset til de delene av konstruksjonen som er synlige. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak.
Det er natursteinsmur.
Opparbeidet tomt, som er relativt flatt med gruset og steinbelagt området.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

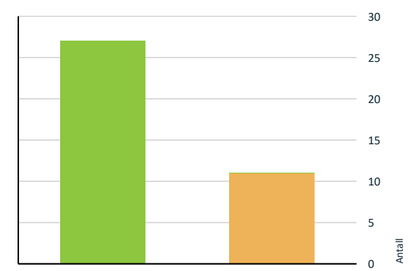
Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke godkjente eller byggemeldte tegninger som viser gapahuken. Det kan derfor ikke bekreftes om tiltaket er omsøkt og godkjent av kommunen, eller om det er oppført i samsvar med gjeldende plan- og bygningsregelverk. Forholdet anbefales undersøkt nærmere hos kommunen. Dersom tiltaket viser seg å være søknadspliktig og ikke tidligere godkjent, må det påregnes at nødvendig dokumentasjon og eventuell søknad om ettergodkjenning må utarbeides og sendes kommunen.

Brende heie 30, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 188
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side

Brende heie 30, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 188
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

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket har torvtekking. Besiktigelse er utført 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.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag, torvholdsstokk i tre og vindskier i treverk.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon.

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

Vurdering av avvik:
• Takkonstruksjonen er helt eller delvis lukket og utilgjengelig for full kontroll. Det kan derfor ikke bekreftes om det er etablert tilfredsstillende og sammenhengende lufting fra takutstikk og videre gjennom takkonstruksjonen. Det foreligger heller ikke dokumentasjon som avklarer utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Når utførelsen av den lukkede takkonstruksjonen ikke kan kontrolleres, kan eventuelle skjulte feil eller mangler ikke utelukkes. Dersom ventilasjonssjiktet er manglende, kan dette medføre til kondensproblematikk og skader.
Utførelsen kan ikke bekreftes uten dokumentasjon eller nærmere undersøkelser.

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

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

Brende heie 30, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 188
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

Utvendig kledning utført som villmarkspanel. Eier opplyser at kledningen er utført med vedlikeholdsvennlig kledning.

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

Utvendig kledning er punktkontrollert for eventuelle råteskader.

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

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 2-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Det er registrert enkelte dører som har normal alder- og værslitasje. Jevnlig vedlikehold og kontroll må påberegnes og anses som normalt.

INNVENDIG

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er elementpipe og vedovn.

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold ved bruk av pipe eller ved eventuell inspeksjon fra feier.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger 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.

Våtrommet er tilstandsvurdert etter kriteriene i NS 3600:2025. Ved vurderingen kan enkelte utførelser bli sammenholdt med dagens krav og anbefalte løsninger for våtrom.

Det presiseres at krav og anbefalinger kan ha vært annerledes på tidspunktet våtrommet ble oppført eller rehabilitert. Et registrert avvik sett opp mot dagens krav innebærer derfor ikke nødvendigvis at utførelsen var i strid med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet.

Tilstandsgraden uttrykker våtrommets registrerte tilstand og risiko på befaringsdagen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025.

LOFT > BAD

Brende heie 30, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 188
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger ved utarbeidelse av rapporten, og vurdering av skjulte tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt uten at helt destruktive tiltak utføres.

Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vanntette sjikt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor takstmann nærmest ingen mulighet for å vurdere skjulte tettesjikt. TG2 er utelukkende satt som følge av manglende dokumentasjon, og at kontrollen av tettesjiktet derfor anses svært begrenset.

LOFT > BAD

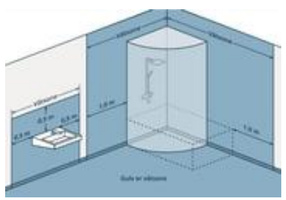
TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har panel/tømmer på vegger og panel i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ikke vegger med fuktbestandig utførelse innenfor dusjens og vaskens våtsone. Dette er en kjent løsning tilknyttet hyttebad, men er ett avvik vurdert mot gjeldende forskrift. Løsningen gir ikke tilfredstillende fuktbeskyttelse for overflater tilknyttet våtsoner, samt gir en økt risiko for fuktpåvirkning til tilleggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utføre tiltak tiltak slik at skjerming av veggflater tilknyttet områder som kan utsettes for fukt oppnås. Det påpekes at bruk av dusjkabinett ikke endrer krav til utførelse tilknyttet våtsoner, skjerming av slike flater skal også sørge for at eventuell vruks/lekkasjevann ikke kan påvirke tilliggende konstruksjoner. Lekkasjevann skal ledes til sluk via fuktbestandige overflater. Løsningen krever noe ekstra overvåket bruk, og tilsier at risiko for at bruks/lekkasjevann kan ledes til tilstøtende konstruksjoner er noe forhøyet. det anbefales også etablere vanntettsjikt tilknyttet rommets våtsoner ihht figur 23.



Brende heie 30, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 188
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Gulv utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt. Løsning/utførelse utenfor dusjsonen gir krav til minimum 15 mm oppbrett av membran ved terskel (etter dagens krav), takstmann får ikke bekreftet/avkreftet om slik kant er etablert da dette krever ytterlige destruktive tiltak ved døren. Anbefaler å få utført en kontroll av dette ved å ta av terskellisten ved dør. En forutsetting for TG1, og at rommet kan anses til å ivareta funksjonskrav er at oppbrett/flomkant ved terskel er etablert

Vurdering av avvik:
• Gulvet er utført som relativ flatt. Det er ikke mulig å bekrefte/avkrefte oppbrett av membran ved dørterskel, uten ytterlige destruktive tiltak.

Ved utført vanntest er det registrert at vann utenfor dusjkabinett kan ledes bort fra sluk.

Konsekvens/tiltak
• Ved feil fallforhold og ved eventuell manglende oppbrett av tettesjikt ved terskel, gi økt risiko for at større lekkasjevann kan trenge ut i tilhørende konstruksjoner. Det er montert dusjkabinett på bad, hvor sluk fra dusjkabinett ledes direkte ned i sluk i gulv, men bruk av dusjkabinett kompenserer ikke for funksjonskravet til gulvet på våtrommet.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinnet. Det anbefales også jevnlig kontroll og rengjøring av sluk i gulv i tillegg til sluk under dusjkabinett, for å unngå tilstopping av vann i sluk, og at eventuelle lekkasjevann ikke ledes til sluk

LOFT > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er mulig å kontrollere og rengjøre sluk i gulvet ved demontering av bunnlisten på dusjkabinettet. Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av både gulvsluk og avløp/sluk til dusjkabinettet, for å redusere risiko for tilstopping og for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og funksjon over tid.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i skillevegg mellom bad og soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6.

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

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

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er utført etter 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

Brende heie 30, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 188
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

Våtrommet er tilstandsvurdert etter kriteriene i NS 3600:2025. Ved vurderingen kan enkelte utførelser bli sammenholdt med dagens krav og anbefalte løsninger for våtrom.

Det presiseres at krav og anbefalinger kan ha vært annerledes på tidspunktet våtrommet ble oppført eller rehabilitert. Et registrert avvik sett opp mot dagens krav innebærer derfor ikke nødvendigvis at utførelsen var i strid med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet.

Tilstandsgraden uttrykker våtrommets registrerte tilstand og risiko på befaringsdagen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger ved utarbeidelse av rapporten, og vurdering av skjulte tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt uten at helt destruktive tiltak utføres.

Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vanntette sjikt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor takstmann nærmest ingen mulighet for å vurdere skjulte tettesjikt. TG2 er utelukkende satt som følge av manglende dokumentasjon, og at kontrollen av tettesjiktet derfor anses svært begrenset.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med panel/tømmer, og himlingen har panel på innvendig tak.

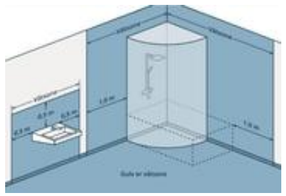
Vurdering av avvik:
• Rommet har ikke vegger med fuktbestandig utførelse innenfor dusjens og vaskens våtsone. Dette er en kjent løsning tilknyttet hyttebad, men er ett avvik vurdert mot gjeldende forskrift. Løsningen gir ikke tilfredstillende fuktbeskyttelse for overflater tilknyttet våtsoner, samt gir en økt risiko for fuktpåvirkning til tilleggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utføre tiltak tiltak slik at skjerming av veggflater tilknyttet områder som kan utsettes for fukt oppnås. Det påpekes at bruk av dusjkabinett ikke endrer krav til utførelse tilknyttet våtsoner, skjerming av slike flater skal også sørge for at eventuell vruks/lekkasjevann ikke kan påvirke tilliggende konstruksjoner. Lekkasjevann skal ledes til sluk via fuktbestandige overflater. Løsningen krever noe ekstra overvåket bruk, og tilsier at risiko for at bruks/lekkasjevann kan ledes til tilstøtende konstruksjoner er noe forhøyet. det anbefales også etablere vanntettsjikt tilknyttet rommets våtsoner ihht figur 23.

Brende heie 30, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 188
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er ukjent utførelse av oppbrett av membran ved dørterskel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som vise utførelse av tettesjikt på gulv eller ved dørterskel.

Det er registrert fall mot sluk. Ved utført vanntest på gulv utenfor dusjsonen, er det registrert vann ledes til sluk og det er ikke registrert motfall.

ETASJE > BAD

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.

Det er mulig å kontrollere og rengjøre sluk i gulvet ved demontering av bunnlisten på dusjkabinettet. Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av både gulvsluk og avløp/sluk til dusjkabinettet, for å redusere risiko for tilstopping og for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og funksjon over tid.

Vurdering av avvik:

Brende heie 30, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 188
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

• Det er ukjent utførelse av tettesjikt i sluk, og om tettesjikt er iført under klemring i sluk. Som følge av tilgrising i sluk og at det ikke foreligger dokumentasjon, er det vanskelig å bekrefte/avkrefte utførelse tettesjikt i sluk.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tettesjiktet ikke er korrekt tilsluttet og klemt i sluket, kan vann trenge ned i omkringliggende konstruksjoner og medføre fukt- og følgeskader. Det er ikke påvist slik svikt på befaringsdagen, men utførelsen kan ikke verifiseres visuelt slik sluket fremstår.

Sluket anbefales grundig rengjort slik at tettesjiktets tilslutning og klemring kan kontrolleres nærmere. Dersom utførelsen fortsatt ikke kan dokumenteres eller verifiseres etter rengjøring, bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig.

ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i skillevegg mellom toalettrom og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 6 vektprosent.

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

Hulltaking er ikke utført i skillevegg mot våtsone til dusj, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst. Dette som følge av tilhørende vegger rundt våtsone til dusj grenser mot yttervegg til utvendig bod og badstue.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger 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.

Våtrommet er tilstandsvurdert etter kriteriene i NS 3600:2025. Ved vurderingen kan enkelte utførelser bli sammenholdt med dagens krav og anbefalte løsninger for våtrom.

Det presiseres at krav og anbefalinger kan ha vært annerledes på tidspunktet våtrommet ble oppført eller rehabilitert. Et registrert avvik sett opp mot dagens krav innebærer derfor ikke nødvendigvis at utførelsen var i strid med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet.

Tilstandsgraden uttrykker våtrommets registrerte tilstand og risiko på befaringsdagen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger ved utarbeidelse av rapporten, og vurdering av skjulte tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt uten at helt destruktive tiltak utføres.

Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vanntette sjikt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor takstmann nærmest ingen mulighet for å vurdere skjulte tettesjikt. TG2 er utelukkende satt som følge av manglende dokumentasjon, og at kontrollen av tettesjiktet derfor anses svært begrenset.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer, og himlingen har panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

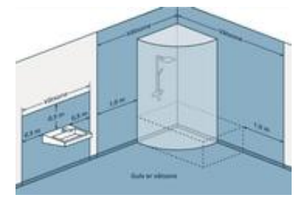
Brende heie 30, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 188
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

• Rommet har ikke vegger med fuktbestandig utførelse innenfor vaskens våtsone. Dette er en kjent løsning tilknyttet hyttebad, men er ett avvik vurdert mot gjeldende forskrift. Løsningen gir ikke tilfredstillende fuktbeskyttelse for overflater tilknyttet våtsoner, samt gir en økt risiko for fuktpåvirkning til tilleggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utføre tiltak tiltak slik at skjerming av veggflater tilknyttet områder som kan utsettes for fukt oppnås. Skjerming av slike flater skal også sørge for at eventuell bruks/lekkasjevann ikke kan påvirke tilliggende konstruksjoner. Lekkasjevann skal ledes til sluk via fuktbestandige overflater. Løsningen krever noe ekstra overvåket bruk, og tilsier at risiko for at bruks/lekkasjevann kan ledes til tilstøtende konstruksjoner er noe forhøyet. det anbefales også etablere vanntettsjikt tilknyttet rommets våtsoner ihht figur 23.



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er ikke registrert oppbrett av membran/tettesjikt ved dørterskel. Gulvet er utført som relativ flatt.

Ved utført vanntest, er det registrert at vann ledes til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke registrert oppbrett av membran ved dørterskel på den ene døren. Gulvet er utført som relativ flatt, utførelse av dagens gulv, gir krav til 15 mm oppbrett ved dørterskel. Det er registrert en høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør som er lavere enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Høydeforskjellen gir økt risiko for at større mengder lekkasjevann kan trenge ut av rommet og videre til tilstøtende konstruksjoner. Dagens bruk av rommet reduserer risikoen noe, da vaskemaskin er plassert i nærheten av sluket, og det ved utført vanntest er registrert at vann ledes mot sluk i gulvet. Det anbefales likevel å være oppmerksom på risikoen ved større lekkasjer eller vannansamlinger.

Sluket bør kontrolleres og rengjøres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og redusere risikoen for tilstopping og vannoppsamling på gulvet.

Brende heie 30, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 188
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og tettesjikt med ukjent utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Brende heie 30, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 188
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold i skillevegg mellom entre og vaskerom. Måleresultat: 9.

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

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøleskap, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og komfyrvakt.

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

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrom med servant.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Det er kun naturlig ventilering gjennom åpne/lukkevindu på toalettrom.
- Ved bruk av toalettrom med kun naturlig ventilering gjennom åpne- og lukkevindu, kan det bidra til dårlig inneklima. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på toalettrom.

Brende heie 30, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 188
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, som er typiske utførelse på fritidsboliger

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

Eier opplyser at det elektriske anlegget er fra byggeår og at det ikke er utført arbeider i senere tid. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på det elektriske anlegget ved utarbeidelse av rapport.

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

Brende heie 30, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 188
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningen er oppført uten kjeller eller rom under terreng og er fundamentert på grunnmur med støpt plate på mark. Tradisjonell drenering og fuktsikring mot grunnmur er derfor normalt ikke etablert.

Vurderingen er begrenset til synlige forhold rundt bygningen. Det ble ikke registrert tegn til unormal fuktbelastning på befaringsdagen. Fuktsikring i grunnen under bygningen kan ikke vurderes uten destruktive tiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er av betong. Fundament er av annet materiale.

Store deler av grunnmuren ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Vurderingen er begrenset til de delene av konstruksjonen som er synlige. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er natursteinsmur.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt, som er relativt flatt med gruset og steinbelagt området.

Brende heie 30, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 188
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

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

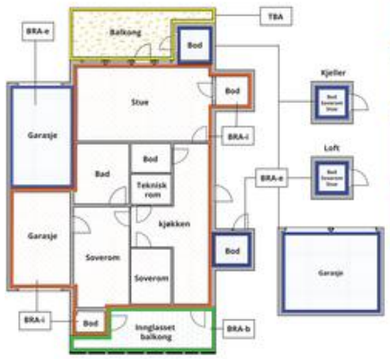
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Brende heie 30, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 188
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	39			39	
Etasje	125	5		130	
SUM	**164**	**5**			
SUM BRA	**169**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bad, stue, soverom, soverom 2, soverom 3		
Etasje	Stue/kjøkken, gang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, vaskerom, entré, badstue	Utvendig bod, garasje	

Kommentar

BRA-i: Innvnedig areal hytte og garasje med direkte inngang fra hytte.
BRA-e: Innvendig areal utvendig bod

TBA: Utvendig område som grussingel eller steinbelagte området er ikke arealoppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke godkjente eller byggemeldte tegninger som viser gapahuken. Det kan derfor ikke bekreftes om tiltaket er omsøkt og godkjent av kommunen, eller om det er oppført i samsvar med gjeldende plan- og bygningsregelverk. Forholdet anbefales undersøkt nærmere hos kommunen. Dersom tiltaket viser seg å være søknadspliktig og ikke tidligere godkjent, må det påregnes at nødvendig dokumentasjon og eventuell søknad om ettergodkjenning må utarbeides og sendes kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Andreas Meling	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4228 SIRDAL	7	188		0	989.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brende heie 30

Hjemmelshaver
Skurve Fredrik, Skurve Sigrid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger i et etablert området for fritidsbebyggelse

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten 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. Tomten er opparbeidet som naturtomt, med gruset og steinlagt området.

Tinglyste/andre forhold
Det er ikke opplyst om noen spesielle tinglyste eierforhold på denne matrikkelenheten

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

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

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

Garasje oppført med betong- og trekonstruksjoner, tekket med utvendig liggende kledning på tak og torv som tekking på tak. Jevnlig vedlikehold må påberegnes og anses som normalt.
Ved visuell overflatekontroll, er det registrert buling/skjevheter i innvendig tak. Eier opplyser at forholdet er fra byggeprioden og at de ikke er kjent med videre utvikling av forholdet. Årsak er ukjent og det anbefales jevnlig kontroll over tid, for å avdekke eventuelle ytterlige bevegelser i konstruksjonen.

Brende heie 30, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 188
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
kommunal informasjon			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Brende heie 30, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 188
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Edland, Mannes & Rege AS

Gjensidige

Egenerklæring

Brende heie 30, 4443 TJØRHOM **28 Aug 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Brende heie 30	Brende heie 30	

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?

Februar 2016

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hytta har vi eigd siden bygeår 2016

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Skurve, Sigrid

Selger

Skurve, Fredrik

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

Side 2

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i 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

Side 3

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?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 85191947

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Sigrid Skurve	2026-08-28	Fredrik Skurve	2026-09-04
Identification		Identification	
Sigrid Skurve		Fredrik Skurve	

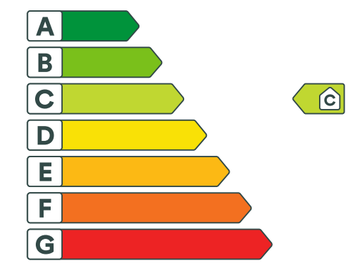
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest

C

Adresse **Brende heie 30, 4443 TJØRHOM**	
Dato for energimerking **28.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-340973**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300544405**
Gårdsnummer **7**	Bruksnummer **188**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren viser den samla energitilstanden til bygningen, med omsyn til mellom anna isolasjonsstandard for bygningskroppen, ventilasjons- og oppvarmingsløysing. Energikarakteren er teoretisk berekna ut frå standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området. Han speglar ikkje nødvendigvis faktisk energibruk, eller kor høge energikostnader som kan forventast.

Data i denne energiattesten er berekna ut frå opplysningar som er oppgjevne av bustadeigar eller den bustadeigar har gitt fullmakt. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen og byggjeår brukte.

Boliginformasjon

Byggeår **2016**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **129,0 m²**	Oppvarma bruksareal **129,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakteren blir fastsett ut frå berekna vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området, og norsk standard for berekning av bygningars energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energiberarar blir vekta ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastar kraftnettet og blir derfor vekta gunstig.

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

kWh/m² per år **144,50 kWh/m²**

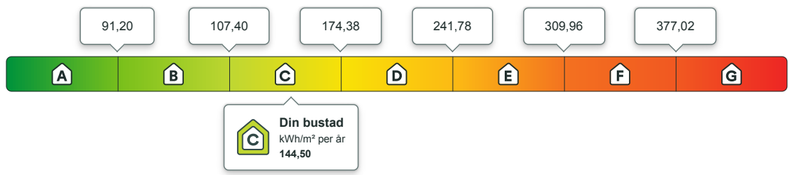
Brende heie 30, 4443 TJØRHOM

Energi

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

Energikarakteren er basert på ei teoretisk berekning av energibruken i bustaden. I berekninga er bruksmønster, varmtvassbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utandørs klima standardiserte, slik at energieffektiviteten til bustader kan samanliknast uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyningar er i berekninga multipliserte med faktorar der fornybar energi som avlastar kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vekta gunstig. Dette gjer at energikarakteren ikkje direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdiar er oppgjevne i kWh per kvadratmeter per år.



Berekna årleg netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten blir også berekna levert energi utan vekting oppgjeven, frårekt eventuell eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der bustaden er lokalisert. Dette vil gi ein betre indikasjon på kjøpt energi, men ein må framleis ta omsyn til korleis bustaden blir brukt.

kWh per år	kWh/m² per år
18 440,46	**137,03**

Eigaren av eldre og dårleg isolerte bustader kan ofte oppleve at berekna energibruk er høgare enn faktisk målt forbruk. Det kan mellom anna skuldast lågare innetemperatur i delar av bustaden, lågare ventilasjonsluftmengd (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvatn enn det som er føresett i standardverdiane i berekninga. Det kan også skuldast at når opplysningar ikkje er oppgjevne frå bustadeigar si side, nyttar energimerkjesystemet typiske / noko konservative verdiar ut frå bygningstype og byggjeår.

Om energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av oppgjevne opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgjeven, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i, brukte. Berekningmetodane for energikarakteren byggjer på NS 3031:2025

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordningar kan rettjast til Enova.

For ytterlegare råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsidar.

https://www.enova.no

Brende heie 30, 4443 TJØRHOM

Detaljering

Opplysning om bustadeigar ved energimerking har valt å gi detaljerte opplysningar om følgjande tema. Viss «nei», betyr det at energimerkjesystemet nyttar verdiar som er typiske for tidsperioden bustaden vart bygd.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindauge **Nei**	Golv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetal **Nei**

Vedlegg

Brende heie 30, 4443 TJØRHOM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Sirdal kommune
Enhet for arealforvaltning

Delegert vedtak
Nr.: 16/61
Refereres i: TLM - delegerte saker

BYGG-KON AS
Postboks 3065 GANDDAL

4392 SANDNES

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	ARKIVKODE:	DATO:
	2031/2016 - 2015/784	Marit Ingeborg Røe	7/188/L42	09.02.2016

7/188. SINNESHYTTÅ BYGG AS. FERDIGATTEST FOR HYTTE TOMT 33, BRENDEHEIA. (REF. 2015/784)

Saksopplysninger
Tillatelse til tiltaket ble gitt den 05.10.2015 med vedtaksnummer 15/677.
Anmodning om ferdigattest er mottatt 04.02.2016

Byggested	Brendeheia,
Gnr/bnr/tomt	7/188, tomt 33
Tiltakshaver	Sinneshyttå bygg AS
Ansvarlig søker	Bygg-Kon 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, Bygg-Kon 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

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/1066821/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 09:07

Side 1 av 4

Rett kopi bekreftes
EiendomsMegler 1

Returneres til :
EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS
Postboks 250,
4066 STAVANGER
Org. nr.: **992 577 401** Ref. nr.: **8290**

Skjøte [1)]

Oppdragsnr.
401505

1. Eiendommen(e) 2) Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1046	SIRDAL	7	188			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideel andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis — Størrelse ideell andel
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] B Boligeiendom [X] F Fritidseiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomannsbolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokkleilighet [X] AN Annet

2. Kjøpesum
Kr 6.950.000,- ***SeksMillionerNiHundreFemtiTusen00/100 Kr
Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 7 Opphør av samboerskap [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)
Kr 1.500.000 Skjøte gjelder første gangs overskjøting av selvstendig og i sin helhet nyoppført bygg som ikke er tatt i bruk. Verdien inkluderer tomt og tekniske anlegg.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
98 91 37 042	Sinneshyttå AS	1/1

Doknr: 1066821 Tinglyst: 16.11.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
18C981[redacted]	Sigrid Skuve	[X] Ja [ ] Nei	1/2
24C669[redacted]	Fredrik Skuve	[X] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Pliktig medlemskap i stedets velforening.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 1 av 3

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/1066821/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 09:07

Side 3 av 4

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.
Sted, dato
Kjøper/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?
[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
[ ] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?
[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser
Sted, dato: Sundnes 16/9- 2015
Utstedere underskrift 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
SINNESHYTTÅ AS
TOR SIGVE VIK

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen
Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.
1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Janne Bore
Megler MNEF
EiendomsMegler 1
Adresse
2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 2 av 3

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/1066821/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 09:07

Side 4 av 4

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato: Sirdal 15/9- 2015

Hjemmelshavers underskrift: Torfinn A. Nesset

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Torfinn Arne Nesset

Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer): 040851[redacted]

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift: Janne Bore
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Janne Bore
Megler MNEF
EiendomsMegler 1
Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse

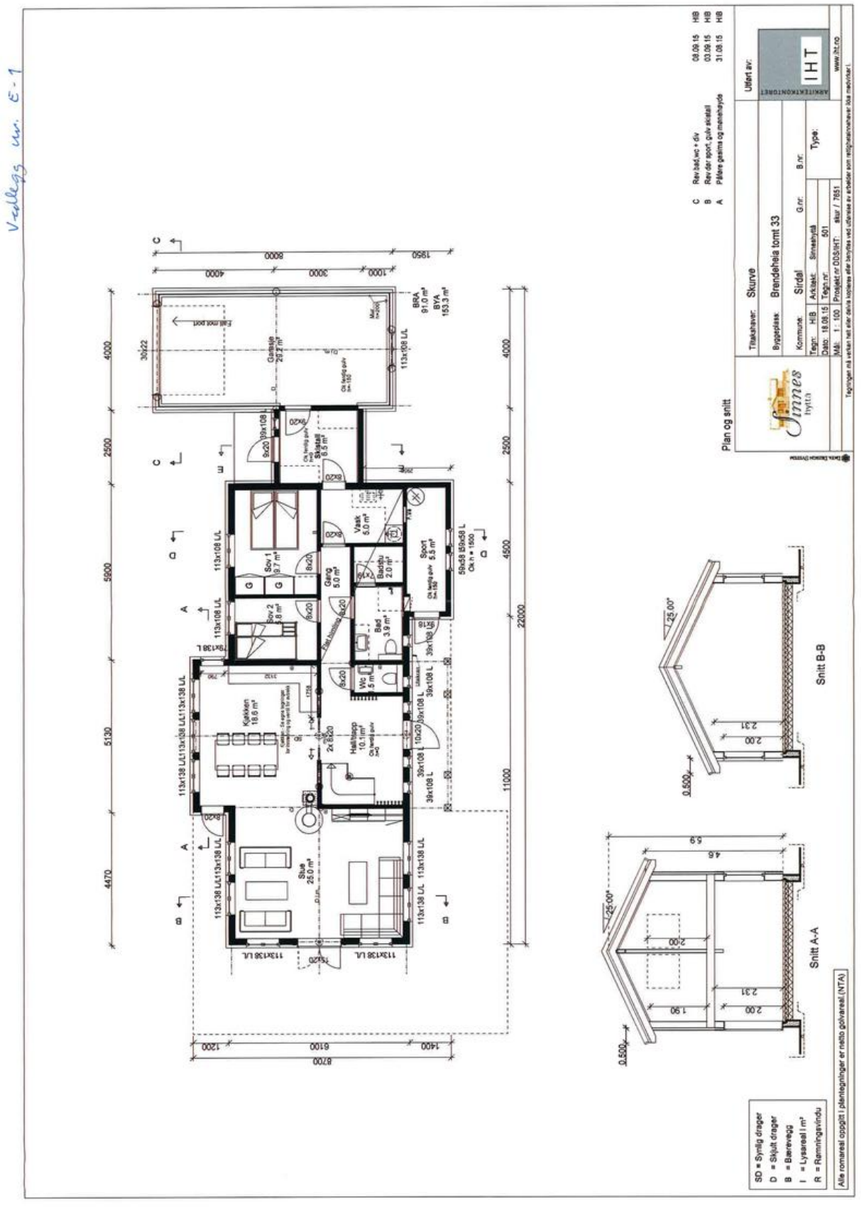
Noter: Skjema : R_SKJOTE1_20141105-A

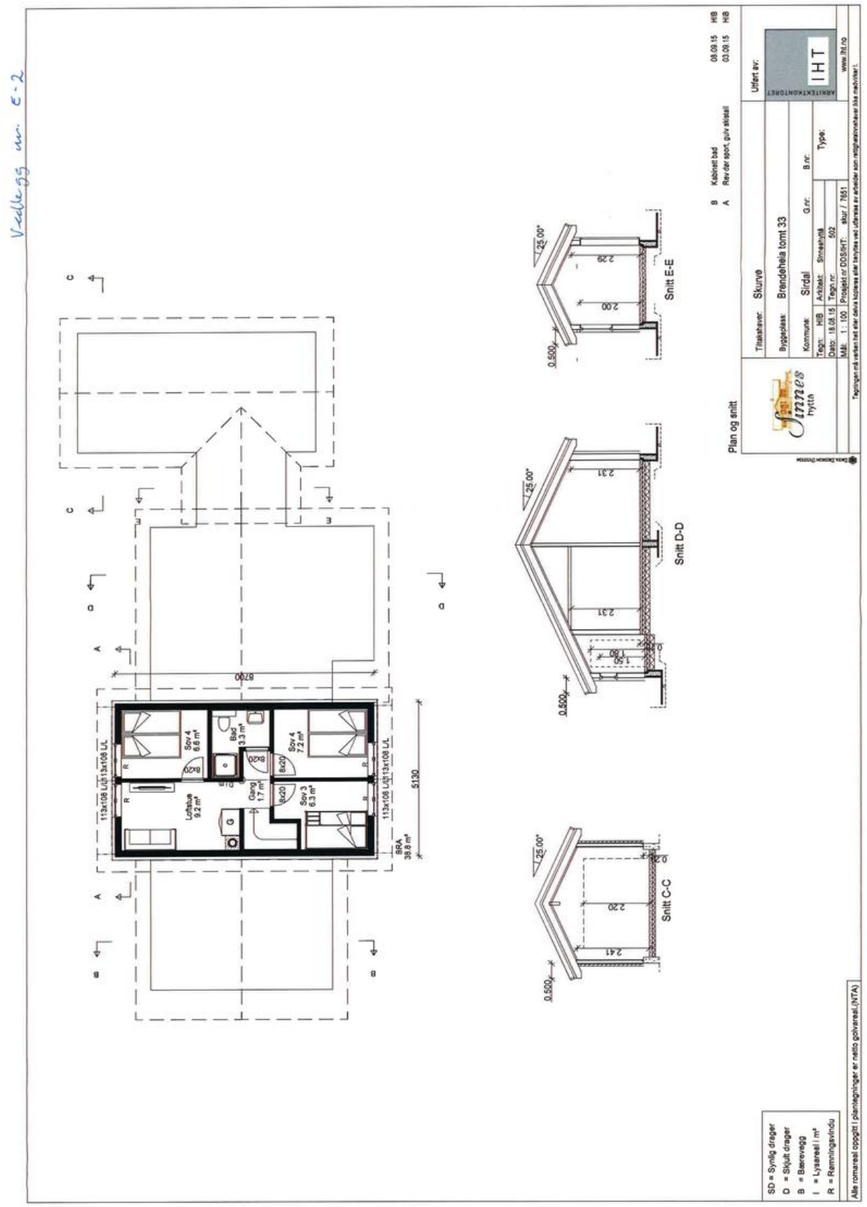
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2.ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

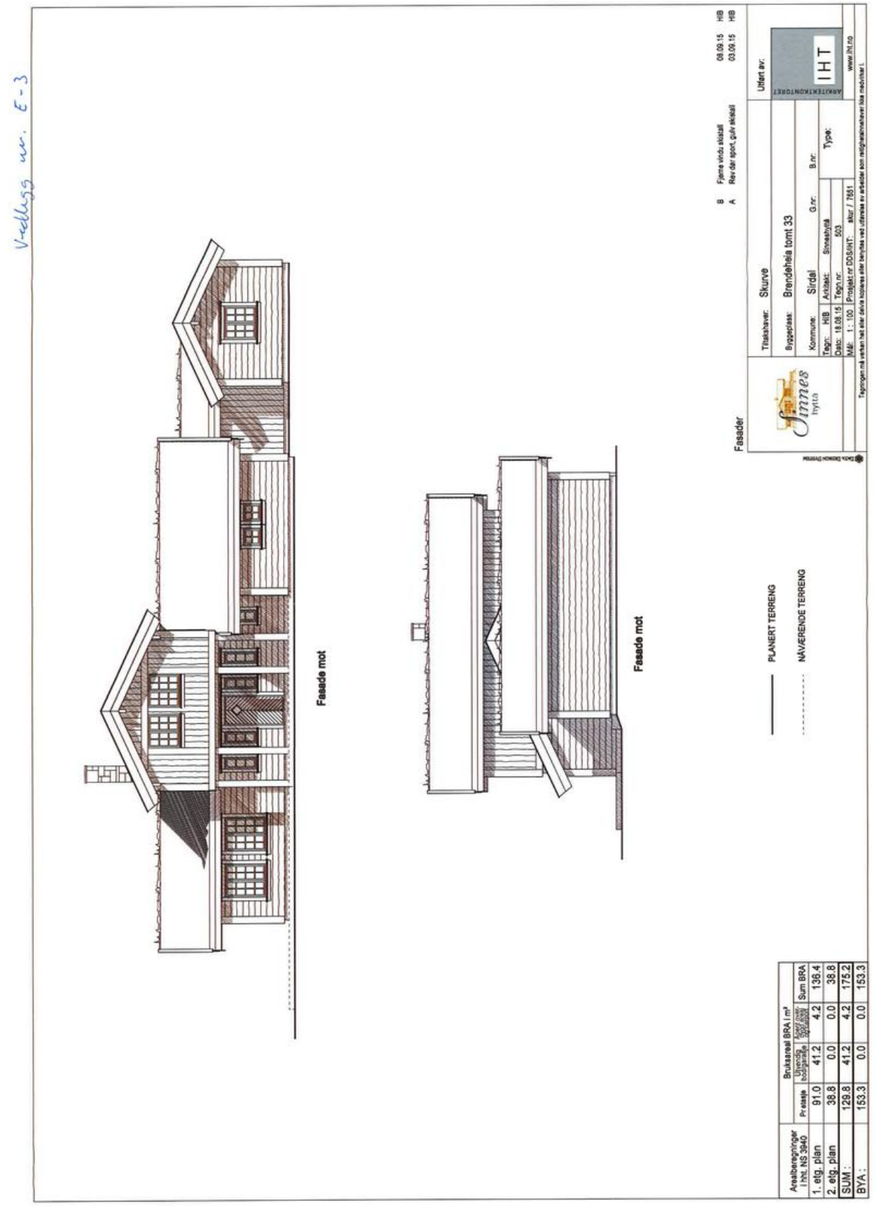
Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

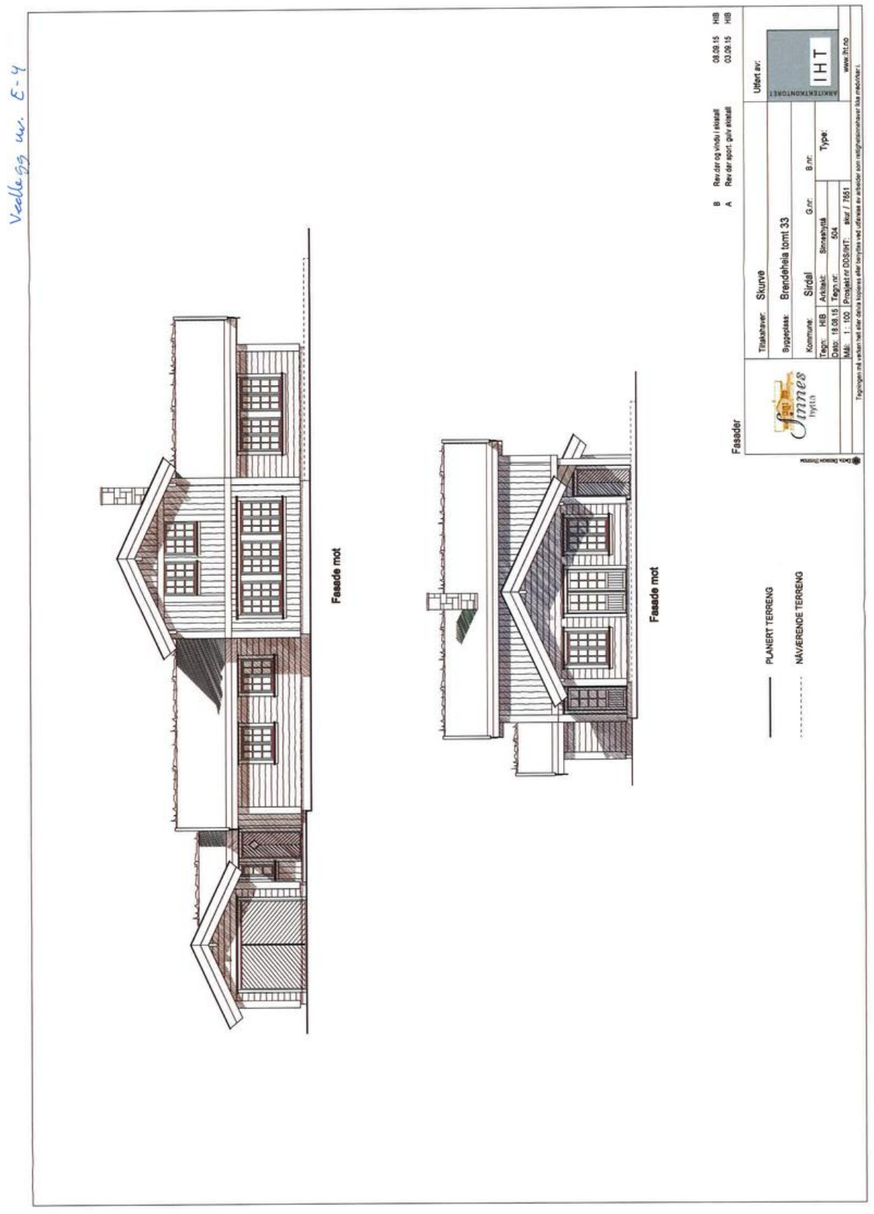
Side 3 av 3

Vedlegg nr. E-1




Vedlegg nr. E-2
Plan og snitt
Tiltakshaver: Sturvø
Byggeplass: Brendaheia tomt 33
Kommune: Sirdal
G.nr:
B.nr:
Tegn: HIB
Arkitekt: Binsenhytte
Dato: 18.08.15
Tegn.nr: 502
Type:
Utført av:
IHT
ARKITEKTKONTORET
www.iht.no
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benytes ved utførelse av arbeider som omfattes av lov om opphavsrett til åndsverk m.v.
B Kabinett bad 08.09.15 HIB
A Rør der spot. gulv ekstrast 03.09.15 HIB
Snitt E-E
Snitt D-D
Snitt C-C
SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
R = Rømningsvindu
Alle romareal oppgitt i planegninger er netto polareal (NTA)


Vedlegg nr. E-3
Fasader
Tiltakshaver: Sturvø
Byggeplass: Brendaheia tomt 33
Kommune: Sirdal
G.nr:
B.nr:
Tegn: HIB
Arkitekt: Binsenhytte
Dato: 18.08.15
Tegn.nr: 503
Type:
Utført av:
IHT
ARKITEKTKONTORET
www.iht.no
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benytes ved utførelse av arbeider som omfattes av lov om opphavsrett til åndsverk m.v.
B Flama vinds ekstrast 08.09.15 HIB
A Rør der spot. gulv ekstrast 03.09.15 HIB
Fasade mot
Fasade mot
PLANERT TERRENG
NÅVERENDE TERRENG
Arealberegninger 1 hht. NS 3940
Bruksareal BRA i m²
Pr-etasje
Underetasje
Mellomlag
Sum BRA
1. etg. plan 91.0 41.2 4.2 136.4
2. etg. plan 38.8 0.0 0.0 38.8
SUM: 129.8 41.2 4.2 175.2
BYA: 153.3 0.0 0.0 153.3



REGULERINGSBESTEMMELSER

Brende Heia hyttefelt; 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*
Energinett (2110); *EL1-EL2*

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL § 12-5, 2. ledd, nr. 5):
Friluftsformål (5130); *LNF Fri1 – LNF Fri10*
Friluftsformål (5130); *Skiløype*

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

RpFareSone, Rasfare
RpFareSone, Høyspent – (Trafo)
RpAngitt hensynssone, Friluftsformål – (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.

3.02 Hvert av byggeområdene *BF1 – BF5, BF20, BF23, BF25 – 26, BF49 – BF51, BF66 – BF73, BF81 - BF83* samt *BF97 – BF99* tillates bebygd 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 *BF1 – BF5, BF16 – BF24 og BF31* 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 *BF32 og BF33* må det lages situasjonsplan for aktuell hytte og med korrekt terrenghøyde dersom mønehøyde på 5,5meter avvikes.

For byggeområdene *BF25 – 29,* BF36 – BF43 og *BF90 – 96* skal maksimal møne- og gesimshøyde være henholdsvis 5,5m og 4m.

For byggeområdene *BF6 – BF15* 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.

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.

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, *Ute1 – Ute4* er felles samlingssted for alle hyttene i planområdet.

Ute1 og *Ute4* er fellesområder for aking/lek. Områdene kan ryddes og opparbeides for å tjene formålet.

På *Ute2* 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.

Ute3 kan tilrettelegges med sykkelløype og andre aktiviteter som f.eks ballspill / lek i sommerhalvåret. *Ute3* 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 *Vei* 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 friluftsformål samt reindrift (PBL § 12-5, 2. ledd, nr. 5)

5.01 I LNF-områdene *LNF Fri1 – LNF Fri10* 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 *Skiløype* 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

utforming være avstemt til fritidsbebyggelse og øvrig skilting og informasjon i nærliggende områder. Skiløypetrasèen kan lyssettes.

§6 Hensynssoner (PBL § 12-6)

6.01 Innenfor områder regulert som *RpFareSone, Rasfare*, skal det ikkje tilrettelegges for aktiviteter vinterstid.

6.02 Det tillates ikke bebyggelse i områder avmerket som *Hensynssone – angitt hensyn: Friluftsliv (Skiløype)*.

§7 Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

7.01 Bestemmelsesområder for ***anlegg- og riggområde*** (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 oversiktelig, trafikksikkert og lett orienterbart vegnett mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og hovedinnganger. Følgende tomter skal gis universell utforming: *BF1 – BF20*.

8.02 Uteoppholdsareal, *Ute2,* 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 *Skiløype* og området *Ute2* 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 *Ute4* 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 *Ute1* skal være opparbeidet innen de 15 første hyttene blant BF50 – BF93 tas i bruk.

9.04 Det vesentligste av arealet i området *Ute3* 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.

Sirdal kommune
Adresse Tonstad, 4440
Telefon

Utskriftsdato: 31.08.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Tilknytning til vei, vann og avløp	Kilde: Sirdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4228 **Gårdsnr.:** 7 **Bruksnr.:** 188
Adresse: Brende heie 30, 4443 TJØRHOM
Referanse: 1200260145

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
Enhet for arealforvaltning

Sinneshyttå bygg AS
Sinnes

4443 TJØRHOM

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	ARKIVKODE:	DATO:
	13316/2015 - 2015/784	Marit Ingeborg Røe	7/188/L42	05.10.2015

TILLATELSE TIL TILTAK

Tillatelsen gjelder
Enkle tiltak etter søknad datert 30.09.2015 .
Tillatelse innvilget 05.10.2015 i saksnummer 15/784.

For tillatelsen gjelder vilkår gitt i sak 15/677

Byggested	Brende heia
Gårds- og bruksnr	7/188, tomt 33
Tiltakshaver	Sinneshyttå bygg AS
Ansvarlig søker	Bygg-Kon AS

Bygningsmyndighetens kommentar
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort.
Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Tiltaket må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.
Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen. Det samme gjelder ved eierskifte.

Med hilsen

Marit Røe
Saksbehandler

Kopi :
Ansvarlig søker

Postadresse: Rådhuset, Tonstadveien 28 4440 Tonstad
Besøksadresse: Rådhuset, Tonstad
Telefon: 38 37 90 00
Telefaks: 38 37 03 30
Bank kto.: 31320700038
Internett: www.sirdal.kommune.no
E-post: post@sirdal.kommune.no
Org.nr.: 964964165

Sirdal kommune
Enhet for arealforvaltning

Delegert vedtak
Nr.: 15/677
Refereres i: TLM - delegerte saker

Bygg-Kon AS
Postboks 3065

4392 SANDNES

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	ARKIVKODE:	DATO:
	13311/2015 - 2015/784	Marit Ingeborg Røe	7/188/L42	05.10.2015

7/188. SINNESHYTTÅ AS. OPPFØRING AV HYTTE TOMT 33, BRENDE HEIA. (REF. 2015/784)

Saksopplysninger
Ansvarlig søker har den 30.09.2015 søkt om tillatelse til oppføring av fritidsbolig på gnr. 7 bnr. 188 tomt 33, Brende heia. Tiltakshaver: Sinneshyttå bygg AS. Søknaden var komplett den 05.10.2015 ved mottak av terrengsnitt.

Vedlegg til søknaden:
- tegninger
- situasjonskart
- gjenpart av nabovarsel
- søknader om ansvarsrett
- kontrolldokumentasjon for prosjekterings- og utførelsesfasen / gjennomføringsplan.

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

Plangrunnlag og utforming
Angjeldende eiendom omfattes av reguleringsplan for Brende heia gnr. 7, bnr. 2 med tilhørende reguleringsbestemmelser, planID2009008.

I henhold til søknad har bygningen et bebygd areal på 153,3 m². I tillegg kommer areal avsatt til parkering på 18 m². Totalt BYA er 171,3 m², bruksareal er på 175,2 m². Selve hytten er på 129,8 m² BRA. I T-BRA er det medregnet areal til utvendig bod/ garasje og åpent overbygg.

Fritidsboligen skal føres opp på tomt BF33 i henhold til reguleringsplan.

Ras- og aktsomhetskart er sjekket.

Tiltaket er i tråd med plan og bestemmelser

Hjemmelsgrunnlag:
Plan – og bygningsloven med forskrifter
Reguleringsplan for Brende heia, planID2009008.

Postadresse: Rådhuset 4440 Tonstad
Besøksadresse: Rådhuset, Tonstad
Telefon: 38 37 90 00
Telefaks: 38 37 90 01
Bank kto.: 31320700038
Internett: www.sirdal.kommune.no
E-post: post@sirdal.kommune.no
Org.nr.: 964964165

Kommunedelplan for Sinnes / Tjørhom
Naturmangfoldlovens §§ 8 - 12
Delegasjonsreglement for Sirdal kommune

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

Det søkes om ansvarsrett for følgende funksjoner:

Ansvarsområde	Fagområde	Foretak
Søker		Bygg-Kon AS
Prosjektering	Prosjektering arkitektur og konstruksjonssikkerhet	Sinneshyttå bygg AS
Prosjektering	Stikking, grunn og terrengarbeider	Risa AS
Utførelse	Stikking, grunn- og terrengarbeider	Risa AS
Utførelse	Tømrerarbeider	Sinneshyttå bygg AS
Prosjektering	Betongarbeider	Entreprenør Geir Stangeland AS
Utførelse	Betongarbeid	Entreprenør Geir Stangeland AS
Utførelse	Membran, skifer- og flisearbeid, muring av pipe	Murteknikk AS
Prosjektering	Sanitæranlegg	Modalsli rør AS
Utførelse	Sanitæranlegg	Modalsli rør AS

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

Vurdering
Det er i egen sak 15/543 den 18.08.2015 gitt tillatelse til tilkobling til kommunalt vann- og avløpsanlegg.

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

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

Det er søkt om lokal godkjenning og ansvarsrett for Sinneshyttå bygg AS. Det foreligger dokumentasjon.

Postadresse: Rådhuset 4440 Tonstad | Besøksadresse: Rådhuset, Tonstad | Telefon: 38 37 90 00 | Telefaks: 38 37 90 01 | Bank kto.: 31320700038 | Internett: www.sirdal.kommune.no | E-post: post@sirdal.kommune.no | Org.nr.: 964964165

Gebyr

Søknad om oppføring av hytte	Behandlingsgebyr:	12830,-
	Sum gebyrer.	12830,-

Vedtak
I medhold av kommunedelplan for Sinnes / Tjørhom reguleringsplan for Brende heia, gnr. 7 bnr. 2 og plan- og bygningslovens § 20-1 og § 20-3, godkjennes søknad fra Bygg-Kon AS om tillatelse til oppføring av fritidsbolig på gnr. 7, bnr. 188, tomt BF33, Brende heia. Tiltakshaver: Sinneshyttå bygg AS.

Tillatelsen betinges av at alle arbeider utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter og for øvrig på følgende vilkår:

1. Det gis ansvarsrett som vist under punkt "Ansvar og kontroll".
2. Før byggearbeidet starter skal bygget innmåles på tomten i tråd med situasjonsplan.
3. Ved prosjektering skal NS 3491-3, dimensjonerende snølaster, legges til grunn.
4. Ved bygging i nærheten av strømførende linjer/kabler, er det ansvarshavendes plikt å kontakte eier angående avstandsbestemmelser for slike linjer.
5. Høyden på grunnmur/pilarer må ikke overstige 70 cm over terreng. Det må kles mellom pilarene
6. Fyringsanlegg må utføres i henhold til gjeldende branntekniske lover og forskrifter.
7. Fritidsboligen skal utstyres med typegodkjent røykvarsler og manuelt slokkeutstyr.
8. Fritidsboligen skal tilkobles det kommunale vann- og avløpsnettet. Vilkår gitt i saken gjelder.
9. Fritidsboligen må gis nøytrale fargesettinger.
10. Når arbeidet er ferdig må signert gjennomføringsplan sendes inn. Dersom denne er i orden vil ferdigattest/brukstillatelse bli utstedet. Fritidsboligen må ikke tas i bruk før ferdigattest/brukstillatelse foreligger.
11. Renovasjonsavgift vil løpe fra 1. år etter at byggetillatelse er gitt. Dersom fritidsboligen ikke er tatt i bruk innen gitte tidspunkt, kan det søkes Sektor for teknikk, landbruk og miljø om utsettelse av betaling av renovasjonsavgift.
12. Bygning med varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen, jfr. TEK § 13-5.
13. I henhold til PBL§ 21-9 bortfaller tillatelsen etter 3 år dersom tiltaket ikke er satt i gang.

Sinneshyttå bygg AS gis lokal godkjenning og ansvarsrett for omsøkte funksjoner.

Øvrige aktører har sentral godkjenning og gis ansvarsrett i de omsøkte funksjoner.

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

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

Med hilsen

Sven Magne Ousdal
Leder arealforvaltning

Marit Røe
Saksbehandler

Postadresse: Rådhuset 4440 Tonstad | Besøksadresse: Rådhuset, Tonstad | Telefon: 38 37 90 00 | Telefaks: 38 37 90 01 | Bank kto.: 31320700038 | Internett: www.sirdal.kommune.no | E-post: post@sirdal.kommune.no | Org.nr.: 964964165

Kopi: Sinneshyttå bygg AS, Sinnes, 4443 Tjørhom

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

Sirdal kommune
Enhet for teknisk drift

Delegert vedtak
Nr.: 15/543
Refereres i: TLM - delegerte saker

Sinneshyttå AS
Sinnes

4443 TJØRHOM

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	ARKIVKODE:	DATO:
	11153/2015 - 2015/646	Frode Tjønlid	7/188	18.08.2015

SINNESHYTTÅ AS. SANITÆRABONNEMENT. GNR. 7, BNR. 188 (TOMT 33), BRENDE HEIA (REF. 2015/646).

Sinneshyttå AS gis på nevnte vilkår tillatelse til tilkobling av stikkledninger på gnr. 7, bnr. 188, tomtnr. 33 – Brende Heia til kommunalt vann- og avløpsnett. Stikkledningsanlegget må ikke tas i bruk før felleslednigsanlegg for feltet er ferdig opparbeidet.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Anlegget må utføres iht. VA-miljøblad og sanitærreglementet for Sirdal kommune.
2. Stikkledninger skal på forhånd være lagt klar frem til fritidsboligvegg som forevist i godkjent VA-plan for området.
3. Eier av fritidsbolig må betale tilkoblingsavgift iht. enhver tid gjeldende avgift, og fra tilkoblingstidspunkt årlig vann- og kloakkavgift, jfr. Kommunal forskrift om vann- og kloakkavgifter. Vertikal- eller horisontaldelte boliger og fritidsboliger med flere boenheter skal betale tilkoblings- og årsavgifter pr. boenhet.
4. Eier kan ikke nekte evt. andre abonnenter å koble seg til ledningen på et senere tidspunkt.
5. Når tilkoblingen er utført vil fritidsboligeier ha ansvar for drift og vedlikehold av ledningsnett fra fritidsbolig og frem til kommunal hovedledning. Det skal være montert utendørs stoppekran for vannledning 2-10m fra byggvegg.
   Stikkledningsanlegget skal innmåles jfr. krav til innmåling i kap. 3.9 i VA-norm for Sirdal.
6. Det forutsettes at tiltakshaver har innhentet tillatelse fra anleggseier til påkobling.
7. Dersom avløp fra stikkledningsanlegg tilhørende fritidsboligen må pumpes, skal dokumentasjon på pumpetype og kopi av serviceavtale for denne sendes og godkjennes av kommunen før anlegget tas i bruk. Årsrapport for utført service på pumpe sendes kommunen 1 gang pr. år ved anleggelse av pumpeanlegg.

Hjemmelsbakgrunn
Sanitærreglementet for Sirdal Kommune/
VA-norm for Sirdal kommune

Bakgrunn
Det vises til godkjent VA- plan for området Brende Heia, delegert vedtak nr. 15/521 – saksmappe 2014/713.

Vurdering
Tilkobling av stikkledninger fra fritidsboligvegg og inn i fritidsbolig skal utføres av foretak med godkjent ansvarsrett for fagområdet. Montering av røropplegg for innvendige vann- og avløpsinstallasjoner er søknadspliktig. Søknad om tillatelse til tiltak og ansvarsretter behandles av kommunens byggesaksavdeling. **Denne tillatelsen omfatter ikke innvendige installasjoner.**

Konklusjon
Søknad om tilkobling innvilges.

Vedtak
Sinneshyttå AS gis på nevnte vilkår tillatelse til tilkobling av stikkledninger på gnr. 7, bnr. 188, tomtnr. 33 – Brende Heia til kommunalt vann- og avløpsnett. Stikkledningsanlegget må ikke tas i bruk før felleslednigsanlegg for feltet er ferdig opparbeidet.

Med hilsen

Frank Haughom
Enhetsleder ved teknisk drift

Frode Tjomlid
Tekniker

Saksparter:
Sinneshyttå AS Sinnes 4443 TJØRHOM

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

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

Kopi sendt til:
Bygg-Kon AS Pb 3065 4392 SANDNES
Dersom noen med klageadgang vil bestride gyldigheten av vedtaket, herunder fremme krav om erstatning, er det et vilkår for å reise sak for domstolene at vedkommende har benyttet sin adgang til å påklage vedtaket og at klagen er avgjort av høyeste klageinstans som står åpen. Det vises til forvaltningsloven § 27 b.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	38 37 90 00	Internett:	www.sirdal.kommune.no
Rådhuset	Rådhuset, Tonstad	Telefaks:	38 37 90 01	E-post:	post@sirdal.kommune.no
4440 Tonstad		Bank kto.:	31320700038	Org.nr.:	964964165

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Brende heie 30, 4443 TJØRHOM. Gnr. 7, bnr. 188, i Sirdal kommune, oppdragsnr.: 1200260145
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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	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 MinID.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no

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

PROAKTIV

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