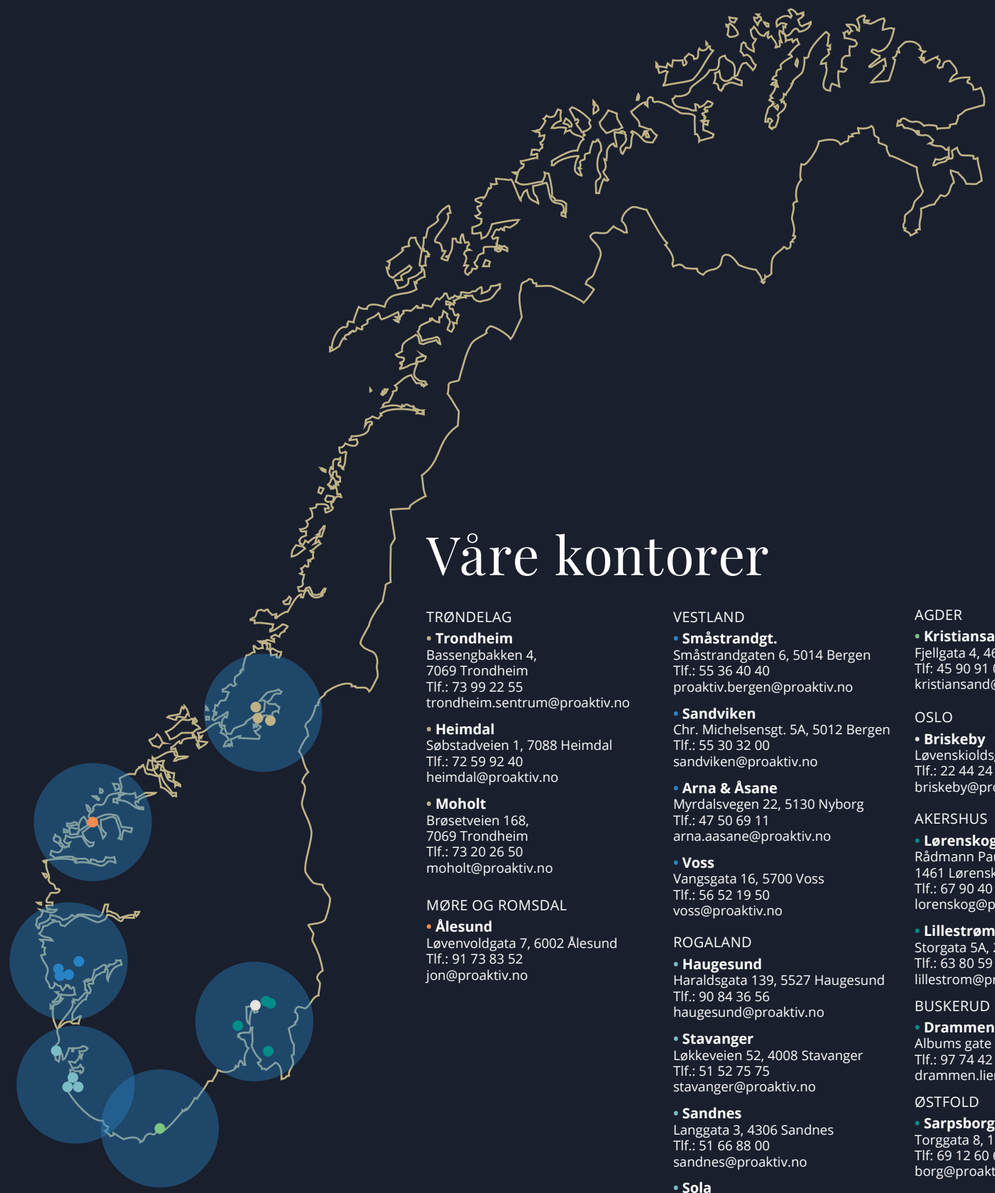
PROAKTIV

Hytte på Haugen

Midt i smørøyet
Totalrenovert 2007 | 3 soverom

HAUGEN 114



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

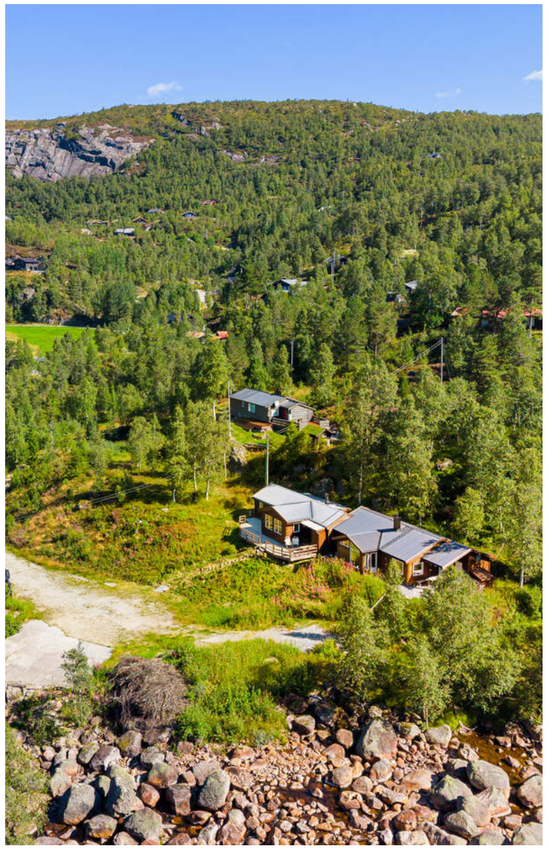
BUSKERUD

- **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

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Haugen 114, 4443 TJØRHOM

Gnr./Bnr.: Gnr. 6, bnr. 4, i Sirdal kommune

Prisantydning: 2.850.000,-

Omkostninger: 90.500,-

Totalpris: 2.940.500,-

Kommunale avgifter: 14.627,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1964, tilbygd i 2007

Rom/soverom: 4/3

BRA-i: 77 m²

Etasje: 1

Parkering: Parkering etter avtale med bortfester. Avtale om 2 parkeringsplasser like ved hytten.

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

18 Boligen i bilder

30 Plantegninger

32 Kjerneinformasjon

37 Vedlegg

104 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!

SIRDAL

Kommune: *Sirdal* / ***Område:*** *Sirdal*

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

Beliggenhet

Velkommen til vakre Sirdal, et eldorado for friluft-interesserte året rundt. Man behøver ikke å dra langt for å oppleve noe av det beste Norge har å by på av naturopplevelser. Sirdal har de siste årene opplevd en eventyrlig vekst i antall besøkende og store aktører etablerer nye, flotte anlegg til både sommer og vinterbruk.

Som skidestinasjon er Sirdal velkjent for de fleste, med skianlegg i Tjørhom/Ålsheia, Fidjeland og Ådneram, men visste du at det nå også er en rekke aktiviteter tilgjengelig i Tjørhom med klatrepark, Mountain Cart og sykling om sommeren? Utover dette er det selvsagt også mye uberørt naturlandskap hvor man kan bruke hele ferien på vandring i flott fjellheim fra turisthytte til turisthytte, eller dagsturer med hytte på Haugen som base.

På vinterstid, når fjelloverganger er stengt, er det bare å ta skiene fatt på oppkjørte spor fra Sirdalsløyper - En påsketur til Kvinen gir energi til å ta fatt på våren. Oppkjøringen til Sesilåmi tar du i løypenettet like ved hytten. Når Suleskarvegen åpnes for sommeren er den smale veien til Lysebotn en fantastisk start på reisen til Fjord Norge og destinasjoner som Kjerag-bolten. Eller hva med en padletur til Rågeloni? En fantastisk fjordarm med sandstrand som er lett tilgjengelig både til fots fra Håheller, eller om en padler drøye 5 kilometer.

OFFENTLIG TRANSPORT

Stavanger Sola	1 t 29 min
Haugen Linje 883	11 min 1 km
Sinnes Linje 883	3 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Joker Sinnes PostNord, søndagsåpent	7 min 4.5 km
Joker Fjellbutikken Søndagsåpent	12 min 12.9 km

SPORT

Sinnes skule Aktivitetshall, ballspill, svømmehall	4 min 2.2 km
Tjørhom grendehus Ballspill, fotball	11 min 8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sirdal Handleriet	3 min
Sirdal, Norway	3 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet blir en del av deg

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

Mulighetene er uendelige, og med en hytte på Haugen har du et perfekt utgangspunkt for både fart og moro, eller vandreturer med hvilepuls. Valget er ditt - Sirdal leverer, året rundt!

Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Sirdal hovedsakelig bestående av tilsvarende fritidsboliger og camping.

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 18 min
Stavanger	1 t 35 min

HØYDE OVER HAVET

584 m

VINTERSPORT

Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 94 m
- 113 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin
- Ålsheia skisenter
- Kjøretid: 6 min
- Skitrekk i anlegget: 7

AKTIVITETER

Sirdal Fjellgolf	4 min
Mountain Cart	9 min
Sirdal skiskole	9 min
Høyt & Lavt Sirdal	9 min

VELKOMMEN TIL HAUGEN 114

Vi starter utendørs – hytten byr på flere hyggelige uteområder og store terrasseflater

Parkering
Parkering etter avtale med bortfester. Avtale om 2 parkeringsplasser like ved hytten.

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 (2) stk. TG3, (6) stk. TG2 og (0) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Eier opplyser at ble det lagt nye pilarer, ny stubbeloftplater og isolasjon, samt nytt innvendig gulv ved renovering av hytta og oppføring av tilbygg soveromsfløy.
Vurdering av avvik:
Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak
Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner,
sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt.
Det er registrert betydelige høydeforskjeller og skjevheter i etasjeskilleren i tilbygget. Forholdet må sees i sammenheng med registrerte forhold under
punktene «Krypkjeller» og «Grunnmur og fundamenter», hvor deler av fundamenteringen er utført på jordgrunn. Registrerte deformasjoner vurderes å
være forenlige med setninger og redusert stabilitet/funksjon i underliggende fundamentering eller bærende konstruksjoner. Eier opplyser at skjevhetene har vært til stede over lengre tid, og at det ikke er registrert vesentlig videre utvikling etter at setningsskadene først ble
observert. Dette kan ikke alene bekreftes ved en enkelt befaring. På befaringsdagen ble det målt en høydeforskjell på 10 cm. Setninger i fundamentering og underliggende bærende konstruksjoner kan medføre skjevheter og deformasjoner i bjelkelag, vegger og øvrige tilstøtende bygningsdeler. Dersom setningene fortsatt er aktive, kan det oppstå ytterligere deformasjoner og følgeskader. Om setningene er avsluttet eller fortsatt
pågående kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser og

SENK SKULDRENE OG NYT MORGENKAFFEN HER!

eventuelt målinger over tid.
Forholdet må utbedres og bør undersøkes nærmere og utføres av fagkyndig med kompetanse. Årsak og omfang må avklares før utbedring. Det må
påregnes tiltak på fundamentering og/eller underliggende bærende konstruksjoner, samt eventuell oppretting av etasjeskilleren.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Det er søylefundamenter.
Vurdering av avvik:
Det er registrert betydelige setningsrelaterte skjevheter i tilbygget. Deler av tilbygget er fundamentert på støpte fundamenter/pilarer, og det er
registrert jordgrunn under enkelte av fundamentene.
Fundamentering på jordmasser med ukjent oppbygning og bæreevne kan være utsatt for setninger,
og forholdet vurderes som en mulig og sannsynlig medvirkende årsak til de registrerte setningsskadene.
Det er også registrert understøttelser med trestolper mot stein/støpte fundamenter. Det ble ikke registrert synlige skader i tilgjengelige trestolper på
befaringsdagen, men stabiliteten og fundamenteringsforholdene må vurderes samlet i sammenheng med de registrerte setningene.
Konsekvens/tiltak
Det er viktig å få utført en grundig fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige stabiliserende tiltak og utbedringer av grunnmuren.
Setninger i grunnen eller fundamenteringen kan føre til videre bevegelser og skjevheter i bjelkelag, vegger og øvrige bygningsdeler. Om setningene er
avsluttet eller fortsatt pågående kan ikke fastslås ved en enkelt befaring.
Det må påregnes tiltak for stabilisering og eventuelt forbedret fundamentering før eller i forbindelse med oppretting av bjelkelaget.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Taktekking
Taket er tekkes med stål-/aluminiumplater. Besiktigelsen 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.
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
Det er registrert lokal/påbegynnende korrosjon på deler av platetekkingens overflate.
Konsekvens/tiltak
Korrosjon kan utvikle seg videre dersom overflatebehandlingen brytes ned. Over tid kan dette føre til redusert materialtykkelse, svekket
overflatebeskyttelse og utettheter. Utviklingen vil avhenge av platetype, overflatebehandling, eksponering og videre vedlikehold.
Det anbefales jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold av taktekkingen. Områder med korrosjon bør rengjøres og behandles med egnet
overflatebehandling. Ved videre utvikling eller gjennomgående korrosjon må utskifting av berørte plater påregnes. Som følge av alder og elde, må det
forventes økt vedlikehold og kontroll på taktekkingen.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Takrenner og nedløp er av plast, med utvendige beslag samt vindskier og toppbord i treverk.
Normal bruksslitasje som følge av alder og elde.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
Takrenner og nedløp er hovedsakelig utført i plast og har en alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være oppbrukt. På baksiden
av fritidsboligen er takrenner og nedløp demontert som følge av store snølaster vinterstid. Takvann fra denne takflaten ledes derfor ikke kontrollert bort fra hytta.
Konsekvens/tiltak
Manglende kontrollert bortledning av takvann kan medføre økt vann- og fuktbelastning på utvendige fasader og terrenget langs bygningen. Forholdet er
særlig relevant fordi det er jordgrunn under deler av bygningen og stedvis liten avstand mellom terreng/jordgrunn og undersiden av bjelkelaget over
krypkjelleren. Økt tilførsel av vann i dette området kan bidra til høyere fuktbelastning i krypkjelleren og omkringliggende trekonstruksjoner.
Forholdet må derfor ses i sammenheng med vurderingen under punktet "Krypkjeller".

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er 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
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Vurdering av avvik:
Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Skjulte feil, mangelfull lufting, feil utført dampsperre eller utilstrekkelig undertak kan ikke avdekkes
uten destruktive inngrep. Risiko for skjulte konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes.
Påpeker at tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder og ukjent utførelse.

Tomteforhold > Terrengforhold
Det er skråene terreng bakside av hytta, som kan føre til økt fuktighet i jordgrunn under hytta.
Konsekvens/tiltak
Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Innvendig > Krypkjeller
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Fritidsboligen er delvis fundamentert over krypkjeller/åpent kryperom med bærende søyler og pilarer. Store deler av kryperommet er åpent mot uteluft,
noe som gir naturlig ventilasjon.
Grunnen består av varierende underlag med blant annet fjell, drenerende masser og jordgrunn. Det er stedvis lagt plastfolie mot grunnen. Under tilbygget
er det registrert naturlig fall i terrenget.
Høyden mellom terreng og undersiden av bjelkelaget varierer betydelig. Enkelte steder er avstanden svært begrenset, noe som vanskeliggjør tilkomst og
visuell kontroll av bjelkelag, understøttelser og øvrige konstruksjoner. Deler av undersiden av etasjeskilleren er også tildekket med plast, slik at
bakenforliggende konstruksjoner ikke kan kontrolleres fullt ut.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
Det er stedvis svært liten avstand mellom terreng og undersiden av bjelkelaget. Dette begrenser tilkomst og visuell kontroll av bjelkelag, understøttelser
og øvrige konstruksjoner.
Det er registrert jordgrunn under deler av bygningen, og fuktsikring mot grunn er ikke sammenhengende i hele kryperommet.
I områder med liten avstand til terreng er det registrert plast sjikt på undersiden av bjelkelaget. Dersom området under bjelkelaget med plast er lite
dampåpent, kan det redusere konstruksjonens uttørkingsmulighet mot kryperommet.
Konsekvens/tiltak
Lav avstand mellom terreng og trekonstruksjoner gir økt fuktbelastning og gjør det vanskeligere å oppdage begynnende fukt-, råte- eller setningsskader.
Jordgrunn kan bidra til økt fuktighet på konstruksjoner, særlig hvor det er lav høyde fra bjelkelag og ned til terreng. Under bjelkelag hvor det er registrert
plastikk samt lav høyde til terreng, kan dette inn begrense uttørking av bjelkelaget og øke risikoen for fuktopphopning i konstruksjonen.
Det anbefales at kryperommet kontrolleres jevnlig med hensyn til fukt, biologisk vekst og utvikling i fundamentering og bærende konstruksjoner.
Det anbefales også tiltak hvor det er lav høyde til grunn, for å sikre at konstruksjonen har god utørkingsmuligheter.
Eventuelt tiltak kan resultere til
ytterlige arbeider med bærende konstruksjoner og må påberenges.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Veggene er utført med panel/tømmer og våtromstapet/belegg. Himlingen har panel på innvendig tak.
Vurdering av avvik:
Det er panel i våtsonen til dusj. 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 tilfredsstillende fuktbeskyttelse for overflater tilknyttet våtsoner,
samt gir en økt risiko for fuktpåvirkning til tilleggende konstruksjoner.
Det er registrert buling i belegg på vegg i dusjsonen.
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 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.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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.

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: Entré, stue/kjøkken, teknisk rom, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
UTVENDIG
Taket er tekkes med stål-/aluminiumplater.
Det er saltak med sperrekonstruksjon.
Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Ytterdører i treverk, med malt balkongdør i tre, er med 2-lags glass.
INNVENDIG
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Eier opplyser at ble det lagt nye pilarer, ny stubbeloftplater og isolasjon, samt nytt innvendig gulv ved renovering av hytta og oppføring av tilbygg soveromsfløy.
Det er isolert stålpipe og vedovn.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.
VÅTROM
Veggene er utført med panel/tømmer og våtromstapet.
Himlingen har panel på innvendig tak.
Gulvet er belagt med vinylbelegg og har elektriske varmekabler.
Våtrommet har plastsluk og vinylbelegg.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre.
TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
TOMTEFORHOLD
Byggegrunnen er ukjent.
Bygningen er oppført uten kjeller eller rom under terreng og står på pilarer og fundamenter i grunn.
Det er søylefundamenter.

Eier opplyser at hytta ble renovert i 2006-2007, hvor alle vinduene ble byttet, dører, utvendig kledning samt taktekking, bjelkelag ble isolert, tak ble isolert, taktekking ble isolert. bad ble renovert. I sammenheng med renovering av hytta, ble også oppført et tilbygg i 2006. Arbeidet ble utført ved hjelp av egeninnsats.

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Oppvarming
Elektrisk og ellers vedovn

VELKOMMEN INN

Stedbygd hattehylle og klesoppheng

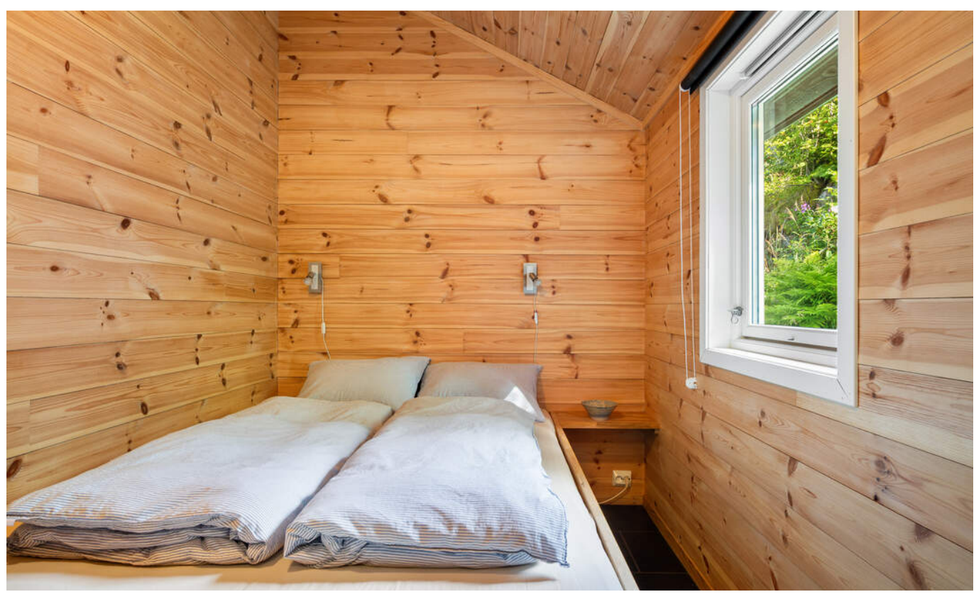
ÅPEN STUE- OG KJØKKENLØSNING

Åpen stue- og kjøkkenløsning med en lun sofakrok, store vindu og god plass til spisebord. Vedovn tilfører både varme og hygge på de kaldeste vinter dagene.

EPOKE

KJØKKEN

Kjøkkenet har glatte fronter og en benkeplate i heltre. Kjøkkenet er både praktisk og sosialt løst med åpen løsning mot stue og spisebord.

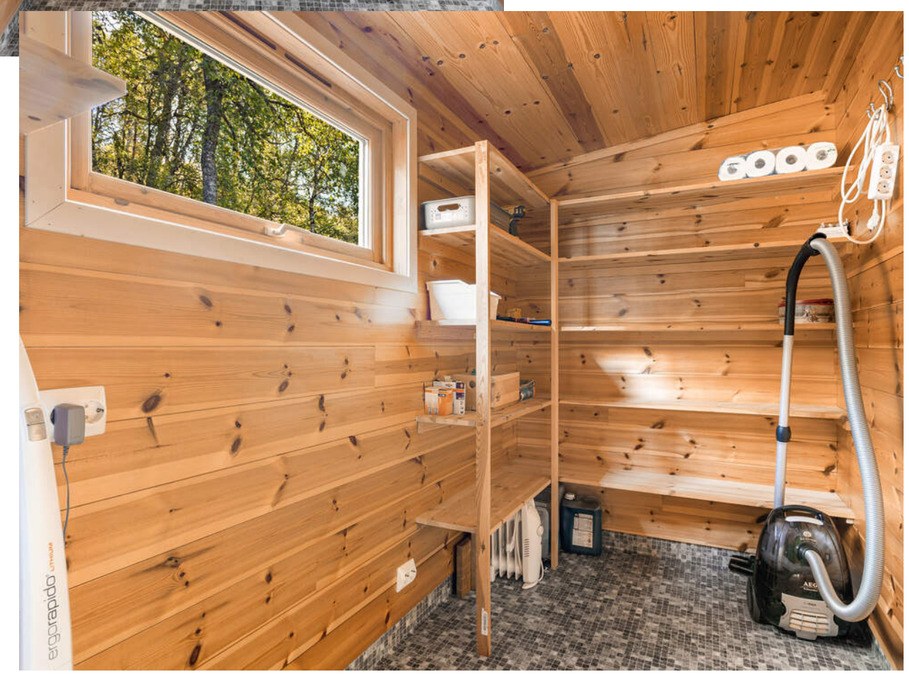


SOVEROM TILBYGG

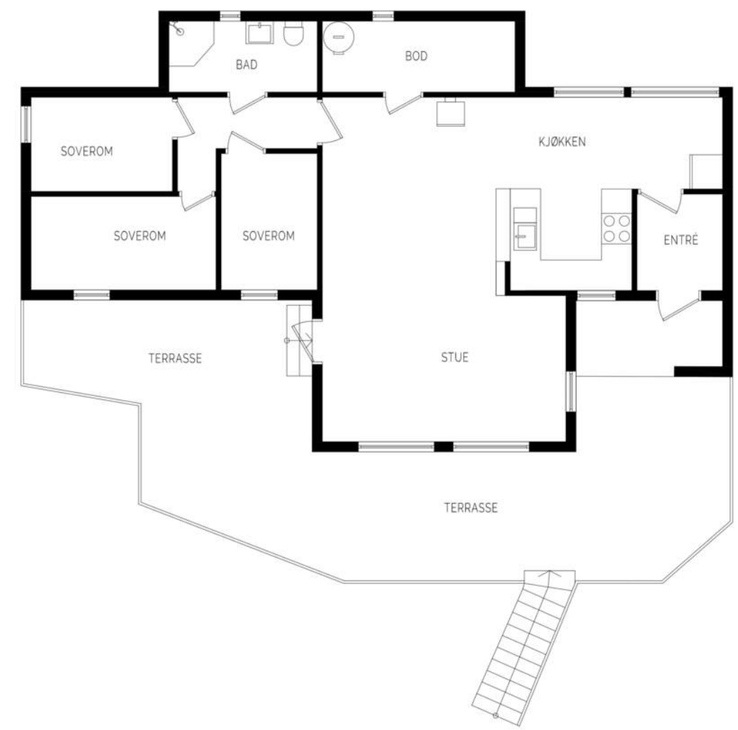
I forbindelse med renoveringen i 2006-2007 ble det blant annet oppført et tilbygg med tre soverom med stedbygde senger og flere sengeplasser

BAD

Badet har elektriske varmekabler i gulvet og består av vinylbelegg og ellers trepanel. Romslig dusjløsning med oppbevaringsmuligheter like utenfor. Praktisk med bod for diverse oppbevaring



PLANTEGNINGER



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær
244.101,- 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
14.627,- 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.

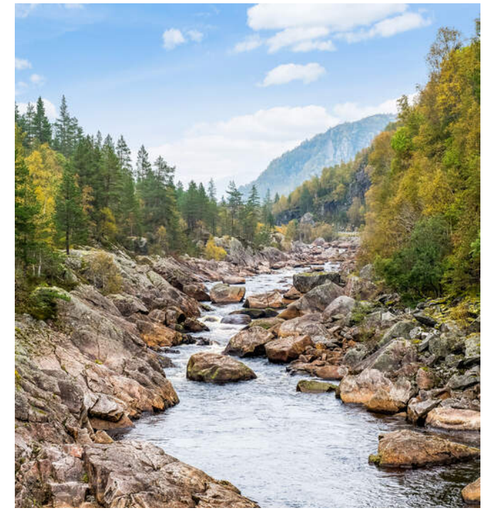
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Beskrivelse av festetomt
Bortfester: Anne Reidun Josdal
Festeavgift pr. år: 6.550,-
Festekontrakten utløper: 2086
Når kan festeavgiften reguleres: 2036, reguleres hvert 10 år
Kan festetomten innløses? Nei

Festekontrakt datert
Torsdag, 23. februar 2006

Innløsningsvilkår festekontrakt
Kan ikke innløses ihht grunneier

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.
Grunneier opplyser at brøyteavgift kommer i tillegg og er ca 1000,- pr år. Dette beløpet vil kunne variere ifht snømengde.
Pr idag er det ingen årlige utgiter til det private vann og avløpsanlegget, men dette kan komme i fremtiden



OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.
Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. For bygg eldre enn 1965 kan situasjonen følgelig være at de er lovlig oppført uten søknad og at det ikke er noe krav til ferdigattest. Med bygningsloven av 1965 fikk vi en landsdekkende søknadsplikt for oppføring av bygg og (de fleste) tiltak. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger tegninger og tillatelse til oppføring av tilbygg datert 09.06.2006. Ifølge kommunen er det ikke krav til ferdigattest for dette tiltaket.

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

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

4228/6/4/8:
27.03.2006 - Dokumentnr: 176276 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 4 000
Gjelder fra dato: 01/03-2006
Tomteverdi: NOK 300 000
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelser om regulering av leien
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse iht. reguleringsplan Haugen, plan ID 2007029. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Det foreligger reguleringsplan med mulighet for fortetting av hytter i nærheten av denne hytten. Kartutsnitt som viser hyttetomter følger vedlagt.

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. Eier opplyser at hytten er medlem i Haugenbakken vann og avløpsanlegg, og at det per dags dato ikke er årlige utgifter for medlemmene. Det må påregnes at dette kan komme i fremtiden.

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

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

Grunnboksdato
Fredag, 6. mars 2026

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 850 000,00 (Prisantydning)

————————————————
2 850 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
71 250,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
72 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
90 500,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
2 922 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 940 500,00 (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
Åse Margrete Hodne Hørsdal

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 2,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 57 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 113 550,00

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

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

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

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

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

Dato salgsoppgave
10.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Haugen 114, 4443 TJØRHOM

SIRDAL kommune

gnr. 6, bnr. 4, fnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 77 m²

Befaringsdato: 21.08.2026 **Rapportdato:** 01.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22592-1148 **Referansenummer:** FT4889

Foretak: MELING BYGG AS

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

MB AS

Leverer takst og 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
Uavhengig Takstingeniør
andreas@melingbygg.no
976 14 710

Haugen 114, 4443 TJØRHOM
Gnr 6 - Bnr 4
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.

Haugen 114, 4443 TJØRHOM
Gnr 6 - Bnr 4
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

Haugen 114, 4443 TJØRHOM
Gnr 6 - Bnr 4
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 opprinnelig fra 1964 og ble vesentlig renovert og tilbygd i 2006. Det mest vesentlige forholdet er betydelige setningsrelaterte skjevheter i tilbygget og registrerte fundamenter/pilarer som stedvis er etablert på jordgrunn. Forholdet er vurdert med TG 3 for etasjeskiller/bærende konstruksjoner og grunnmur/fundamenter. Det må påregnes nærmere fagkyndig vurdering og tiltak for stabilisering av fundamenteringen og eventuell oppretting av bjelkelaget. Det kan ikke fastslås ved en enkelt befaring om setningene er avsluttet eller fortsatt pågående.

Krypkjelleren har stedvis liten avstand mellom terreng og bjelkelag, jordgrunn og varierende fuktsikring, samt plast på undersiden av deler av bjelkelaget. Dette gir begrenset kontrollmulighet og økt risiko for fuktbelastning og redusert uttørking. Taktekking, renner og beslag har registrert korrosjon/slitasje, og manglende renner på baksiden medfører at takvann ikke ledes kontrollert bort. Badet har tilfredsstillende fall til sluk på befaringsdagen og det ble ikke påvist unormale fuktverdier ved hulltaking, men det er registrert panel i våtsone og buling i veggbelegg i dusjsonen. Fallforholdene på badet kan endres dersom bjelkelaget rettes opp.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men romfordelingen avviker fra dagens bruk, og det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for deler av fritidsboligen.

For øvrig vises det til punktene i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekkes med stål-/aluminiumplater. Besiktigelsen 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 plast, med utvendige beslag samt vindskier og toppbord i treverk.

Normal bruksslitasje som følge av alder og elde.
Det er 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 utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

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 registrert enkelte steder på bakside av hytte, hvor det er lav høyde fra bunn kledningsbord til bakkenivå. Forholdet gir økt fuktpåvirkning på kledning og kan over tid birda til fukt- og råteskder på kledningsbord, samt fuktpåvirking på bakenforliggende kosntruskjoner. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av registrerte forhold, gjerne hyppigere enn resterende øvrige fasader på hytta.
Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Vinduene har normal slitasje som følge av aler og elde. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales og anses som normalt
Ytterdører i treverk, med malt balkongdør i tre, er med 2-lags glass.

Det er registrert bruksslitasje som følge av alder og elde. Jevnlig vedlikehold og kontroll anbefales og anses som normalt.
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

Terrasse utført med trekonstruksjoner og fremstår i overordnet ok tilstand.
Fritidsboligen er oppført og senere utvidet/oppgradert. Ved oppføring av tilbygg, ble det også utført arbeider på eksisterende del av hytta, blant annet utskifting av utvendig kledning, taktekking, vinduer, og arbeider med eksisterende bjelkelag. Alder, utførelse og oppbygging av de forskjellige delene av veggkonstruksjonen kan derfor variere.

Haugen 114, 4443 TJØRHOM
Gnr 6 - Bnr 4
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Beskrivelse av eiendommen

Utførelsen av bakenforliggende og skjulte konstruksjoner, herunder vindtetting, lufting, isolasjon, lekter og tilslutninger mellom opprinnelig bygning og senere tilbygg, kan i begrenset grad kontrolleres ved en ordinær visuell befaring. Full kontroll vil kreve åpning av konstruksjonene/destruktive undersøkelser.

For deler av arbeidene foreligger det begrenset dokumentasjon på alder og utførelse, og arbeider under eiers periode er opplyst utført ved egeninnsats. Dette innebærer usikkerhet knyttet til hvordan skjulte konstruksjoner er bygget opp og om utførelsen er ensartet. Eventuelle skjulte avvik eller skader kan derfor ikke utelukkes.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Eier opplyser at ble det lagt nye pilarer, ny stubbeloftplater og isolasjon, samt nytt innvendig gulv ved renovering av hytta og oppføring av tilbygg soveromsfløy.
Det er isolert stålpipe og vedovn.

Eier opplyser at det ble montert stålpipe og vedovn ved renovering av hytta. Det er ikke opplyst om noen forhold ved bruk av ved ovn eller pipe. Ovnen er heller ikke funksjonstestet på befaringsdagen.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Fritidsboligen er delvis fundamentert over krypkjeller/åpent kryperom med bærende søyler og pilarer. Store deler av kryperommet er åpent mot uteluft, noe som gir naturlig ventilasjon.

Grunnen består av varierende underlag med blant annet fjell, drenerende masser og jordgrunn. Det er stedvis lagt plastfolie mot grunnen. Under tilbygget er det registrert naturlig fall i terrenget.

Høyden mellom terreng og undersiden av bjelkelaget varierer betydelig. Enkelte steder er avstanden svært begrenset, noe som vanskeliggjør tilkomst og visuell kontroll av bjelkelag, understøttelser og øvrige konstruksjoner. Deler av undersiden av etasjeskilleren er også tildekket med plast, slik at bakenforliggende konstruksjoner ikke kan kontrolleres fullt ut.
Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.

Det er registrert skjeveheter på innvendige dører som følge av setninger i bjelkelag. Det er fult mulig å åpne og lukke dørene.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.
Veggene er utført med panel/tømmer og våtromstapet/belegg.
Himlingen har panel på innvendig tak.
Gulvet er belagt med vinylbelegg og har elektriske varmekabler.

Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluk. Fallforholdene må imidlertid sees i sammenheng med registrerte skjeveheter/setninger i bjelkelaget. Ved utført vanntest ble det registrert at vann i hovedsak ledes til sluk. Det forekommer mindre lokal vannoppsamling i hjørne av dusjsonen ved sluk, som følge av skjevheter i gulvet.

Vurderingen av fallforholdene er basert på forhold og målinger på befaringsdagen. Ved eventuelle tiltak for oppretting eller utbedring av bjelkelaget vil fallforholdene på badet kunne endres. Ved slike arbeider må det påses at nødvendig fall mot sluk opprettholdes, og at det ikke etableres motfall eller områder hvor lekkasjevann kan bli stående.
Våtrommet har plastsluk og vinylbelegg

Det er registrert oppbrett av gulvbelegg ved dørterskel. Det er videre målt en høydeforskjell fra overkant gulvbelegg ved terskel til overkant slukrist på mer enn 25 mm.

Målingen er basert på forholdene som forelå på befaringsdagen. Det påpekes at høydeforskjellen kan bli endret dersom det senere utføres tiltak knyttet til registrerte setningsforhold og oppretting av bjelkelaget.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Ved funksjonstesting på befaringsdagen ble det ikke registrert forhold av betydning.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i skillevegg mellom soverom og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 6vektprosent.

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.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Eier opplyser at alle innvnedige vannledninger ble byttet i sammenheng med renovering av hytta. Eier opplyser også at det ble nylig ble lagt inn fordelerskap for rør-i-rørsystemet, med mulighet for synligjgøring av lekkasjesikring.

Haugen 114, 4443 TJØRHOM
Gnr 6 - Bnr 4
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Beskrivelse av eiendommen

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.

Eier opplyser at alle innvendig avløpsrør ble byttet i sammenheng med renovering av hytta.

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 som var typiske utførelse på byggetidspunktet
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Eier opplyser at varmtvannstanken nylig er byttet ut og fungerer som normalt.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og eier opplyser at anlegget ble byttet ut i forbindelse med renovering av hytta.

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker
Eier opplyser at det er nylig satt inn brannslukkingsapperat samt nye brannvarslerer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Bygningen er oppført uten kjeller eller rom under terreng og står på pilarer og fundamenter i grunn. Tradisjonell drenering og fuktsikring mot grunnmur er derfor normalt ikke etablert ved en slik utførelse.
Vurderingen er begrenset til synlige forhold rundt bygningen.
Det er søylefundamenter.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

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

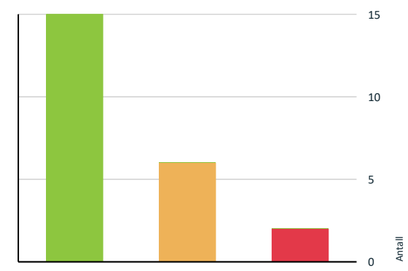
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, hvor romforedling på plantegning i stue/kjøkken og hall ikke stemmer overens med dagens romfordeling. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på del av fritidsboligen.

Haugen 114, 4443 TJØRHOM
Gnr 6 - Bnr 4
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Sammendrag av boligens tilstand

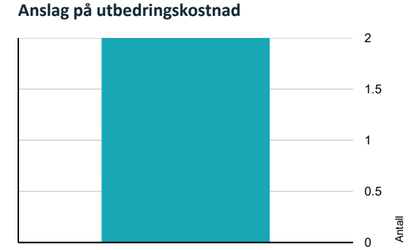
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1964

Kommentar
Basert på tilsendte dokumenter som registreingsbrev og eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg	Oppført tilbygg i trekonstruksjoner. Arbeidet er utført ved hjelp av egeninnsats.
2006	Modernisering	Eier opplyser at det i sammenheng med tilbygg, ble det skiftet utvendig kledning, ny taketkking, nye vinduer, ny isolasjon og vindtetting i bjelkelag mot krypkjeller.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekkes med stål-/aluminiumplater. Besiktigelsen 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.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er registrert lokal/påbegynnende korrosjon på deler av platetekkingens overflate.

Konsekvens/tiltak
• Korrosjon kan utvikle seg videre dersom overflatebehandlingen brytes ned. Over tid kan dette føre til redusert materialtykkelse, svekket overflatebeskyttelse og utettheter. Utviklingen vil avhenge av platetype, overflatebehandling, eksponering og videre vedlikehold.
Det anbefales jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold av taktekkingen. Områder med korrosjon bør rengjøres og behandles med egnet overflatebehandling. Ved videre utvikling eller gjennomgående korrosjon må utskifting av berørte plater påregnes. Som følge av alder og elde, må det forventes økt vedlikehold og kontroll på taktekkingen.

Haugen 114, 4443 TJØRHOM
Gnr 6 - Bnr 4
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av plast, med utvendige beslag samt vindskier og toppbord i treverk.

Normal bruksslitasje som følge av alder og elde.

Vurdering av avvik:
• Takrenner og nedløp er hovedsakelig utført i plast og har en alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være oppbrukt. På baksiden av fritidsboligen er takrenner og nedløp demontert som følge av store snølaster vinterstid. Takvann fra denne takflaten ledes derfor ikke kontrollert bort fra hytta.

Det er registrert påbegynnende korrosjon på pipebeslag.

Konsekvens/tiltak
• Manglende kontrollert bortledning av takvann kan medføre økt vann- og fuktbelastning på utvendige fasader og terrenget langs bygningen. Forholdet er særlig relevant fordi det er jordgrunn under deler av bygningen og stedvis liten avstand mellom terreng/jordgrunn og undersiden av bjelkelaget over krypkjelleren. Økt tilførsel av vann i dette området kan bidra til høyere fuktbelastning i krypkjelleren og omkringliggende trekonstruksjoner. Forholdet må derfor ses i sammenheng med vurderingen under punktet «Krypkjeller».

Påbegynnende korrosjon på pipebeslag kan over tid redusere beslagets levetid og tetthet, med økt risiko for vanninntrenging rundt gjennomføringen dersom korrosjonen utvikler seg. Pipebeslaget bør rengjøres og vedlikeholdes med egnet overflatebehandling. Ved videre utvikling av korrosjon eller tegn til utetthet må utskifting vurderes.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er 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:
• Takkosntruksjonen er igjenbygget og det er ikke mulig for inspeskjon

Konsekvens/tiltak
• Hele takkonstruksjonen fremstår som gjenbygget og er lukket uten synlig tilgang til konstruksjonsoppbygning, isolasjon, lufting og utførelse av undertak. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Skjulte feil, mangelfull lufting, feil utført dampsperre eller utilstrekkelig undertak kan ikke avdekkes uten destruktive inngrep. Risiko for skjulte konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes. Påpeker at tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

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 registrert enkelte steder på bakside av hytte, hvor det er lav høyde fra bunn kledningsbord til bakkenivå. Forholdet gir økt fuktpåvirkning på kledning og kan over tid birda til fukt- og råteskder på kledningsbord, samt fuktpåvirking på bakenforliggende kosntruskjoner. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av registrerte forhold, gjerne hyppigere enn resterende øvrige fasader på hytta.

Haugen 114, 4443 TJØRHOM
Gnr 6 - Bnr 4
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Vinduene har normal slitasje som følge av aler og elde. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales og anses som normalt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i treverk, med malt balkongdør i tre, er med 2-lags glass.

Det er registrert bruksslitasje som følge av alder og elde. Jevnlig vedlikehold og kontroll anbefales og anses som normalt.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

Terrasse utført med trekonstruksjoner og fremstår i overordnet ok tilstand.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fritidsboligen er oppført og senere utvidet/oppgradert. Ved oppføring av tilbygg, ble det også utført arbeider på eksisterende del av hytta, blant annet utskifting av utvendig kledning, taktekking, vinduer, og arbeider med eksisterende bjelkelag. Alder, utførelse og oppbygging av de forskjellige delene av veggkonstruksjonen kan derfor variere.

Utførelsen av bakenforliggende og skjulte konstruksjoner, herunder vindtetting, lufting, isolasjon, lekter og tilslutninger mellom opprinnelig bygning og senere tilbygg, kan i begrenset grad kontrolleres ved en ordinær visuell befaring. Full kontroll vil kreve åpning av konstruksjonene/destruktive undersøkelser.

For deler av arbeidene foreligger det begrenset dokumentasjon på alder og utførelse, og arbeider under eiers periode er opplyst utført ved egeninnsats.

Tilstandsrapport

Dette innebærer usikkerhet knyttet til hvordan skjulte konstruksjoner er bygget opp og om utførelsen er ensartet. Eventuelle skjulte avvik eller skader kan derfor ikke utelukkes.

INNVENDIG

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Eier opplyser at ble det lagt nye pilarer, ny stubbeloftplater og isolasjon, samt nytt innvendig gulv ved renovering av hytta og oppføring av tilbygg soveromsfløy.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt.

• På befaringsdagen ble det målt en høydeforskjell på 10 cm.

• Det er registrert betydelige høydeforskjeller og skjevheter i etasjeskilleren i tilbygget. Forholdet må sees i sammenheng med registrerte forhold under punktene «Krypkjeller» og «Grunnmur og fundamenter», hvor deler av fundamenteringen er utført på jordgrunn. Registrerte deformasjoner vurderes å være forenlige med setninger og redusert stabilitet/funksjon i underliggende fundamentering eller bærende konstruksjoner.

Eier opplyser at skjevhetene har vært til stede over lengre tid, og at det ikke er registrert vesentlig videre utvikling etter at setningsskadene først ble observert. Dette kan ikke alene bekreftes ved en enkelt befaring.

• Setninger i fundamentering og underliggende bærende konstruksjoner kan medføre skjevheter og deformasjoner i bjelkelag, vegger og øvrige tilstøtende bygningsdeler. Dersom setningene fortsatt er aktive, kan det oppstå ytterligere deformasjoner og følgeskader. Om setningene er avsluttet eller fortsatt pågående kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser og eventuelt målinger over tid.

Skjevhetene og oppretting av bjelkelag bør utbedres, og det anbefales at tiltaket undersøkes og utføres av fagperson .Årsak og omfang må avklares før utbedring. Det må påregnes tiltak på fundamentering og/eller underliggende bærende konstruksjoner.

Eier opplyser at de har registrert setningskadene. Etter skjevheter ble registrert, opplyser eier at det ikke er gjort til kjenne ytterlige setninger i gulvet og har brukt hytta slik som den står i dag i over lenger tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Haugen 114, 4443 TJØRHOM
Gnr 6 - Bnr 4
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er isolert stålpipe og vedovn.

Eier opplyser at det ble montert stålpipe og vedovn ved renovering av hytta. Det er ikke opplyst om noen forhold ved bruk av ved ovn eller pipe. Ovnen er heller ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Fritidsboligen er delvis fundamentert over krypkjeller/åpent kryperom med bærende søyler og pilarer. Store deler av kryperommet er åpent mot uteluft, noe som gir naturlig ventilasjon.

Grunnen består av varierende underlag med blant annet fjell, drenerende masser og jordgrunn. Det er stedvis lagt plastfolie mot grunnen. Under tilbygget er det registrert naturlig fall i terrenget.

Høyden mellom terreng og undersiden av bjelkelaget varierer betydelig. Enkelte steder er avstanden svært begrenset, noe som vanskeliggjør tilkomst og visuell kontroll av bjelkelag, understøttelser og øvrige konstruksjoner. Deler av undersiden av etasjeskilleren er også tildekket med plast, slik at bakenforliggende konstruksjoner ikke kan kontrolleres fullt ut.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis svært liten avstand mellom terreng og undersiden av bjelkelaget. Dette begrenser tilkomst og visuell kontroll av bjelkelag, understøttelser og øvrige konstruksjoner.

Det er registrert jordgrunn under deler av bygningen, og fuktsikring mot grunn er ikke sammenhengende i hele kryperommet.

I områder med liten avstand til terreng er det registrert plast sjikt på undersiden av bjelkelaget. Dersom området under bjelkelaget med plast er lite dampåpent, kan det redusere konstruksjonens uttørkingsmulighet mot kryperommet.

Konsekvens/tiltak

Haugen 114, 4443 TJØRHOM
Gnr 6 - Bnr 4
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

• Lav avstand mellom terreng og trekonstruksjoner gir økt fuktbelastning og gjør det vanskeligere å oppdage begynnende fukt-, råte- eller setningsskader.

Jordgrunn kan bidra til økt fuktighet på konstruksjoner, særlig hvor det er lav høyde fra bjelkelag og ned til terreng. Under bjelkelag hvor det er registrert plastikk samt lav høyde til terreng, kan dette inn begrense uttørking av bjelkelaget og øke risikoen for fuktopphopning i konstruksjonen.

Det anbefales at kryperommet kontrolleres jevnlig med hensyn til fukt, biologisk vekst og utvikling i fundamentering og bærende konstruksjoner.

Det anbefales også tiltak hvor det er lav høyde til grunn, for å sikre at konstruksjonen har god utørkingsmuligheter. Eventuelt tiltak kan resultere til ytterlige arbeider med bærende konstruksjoner og må påberenges.

TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.

Det er registrert skjeveheter på innvendige dører som følge av setninger i bjelkelag. Det er fult mulig å åpne og lukke dørene.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

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

ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene er utført med panel/tømmer og våtromstapet/belegg. Himlingen har panel på innvendig tak.

Haugen 114, 4443 TJØRHOM
Gnr 6 - Bnr 4
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

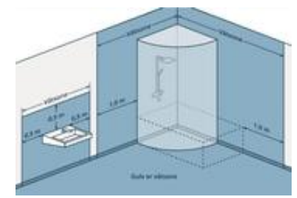
• Det er panel i våtsonen til dusj. Rommet har ikke vegger med fuktbestandig utførelse innenfor dusjens og vaskens våtsone. Dette er en kjent løsning tilknyttet hyttebad, men er ett avvik vurdert mot gjeldende forskrift. Løsningen gir ikke tilfredstillende fuktbeskyttelse for overflater tilknyttet våtsoner,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

Det er registrert buling i belegg på vegg i dusjsonen.

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.

Buling og redusert vedheft kan utvikle seg videre og medføre økt risiko for sprekkdannelse, åpne skjøter eller at vann trenger inn bak belegget.



ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg og har elektriske varmekabler.

Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluk. Fallforholdene må imidlertid sees i sammenheng med registrerte skjevheter/setninger i bjelkelaget. Ved utført vanntest ble det registrert at vann i hovedsak ledes til sluk. Det forekommer mindre lokal vannoppsamling i hjørne av dusjsonen ved sluk, som følge av skjevheter i gulvet.

Vurderingen av fallforholdene er basert på forhold og målinger på befaringsdagen. Ved eventuelle tiltak for oppretting eller utbedring av bjelkelaget vil fallforholdene på badet kunne endres. Ved slike arbeider må det påses at nødvendig fall mot sluk opprettholdes, og at det ikke etableres motfall eller områder hvor lekkasjevann kan bli stående.

Tilstandsrapport

Eier opplyser at ved bruk av dusj, kan mindre vannoppsamling samle seg i hjørne på gulv ved sluk.

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og vinylbelegg

Det er registrert oppbrett av gulvbelegg ved dørterskel. Det er videre målt en høydeforskjell fra overkant gulvbelegg ved terskel til overkant slukrist på mer enn 25 mm.

Målingen er basert på forholdene som forelå på befaringsdagen. Det påpekes at høydeforskjellen kan bli endret dersom det senere utføres tiltak knyttet til registrerte setningsforhold og oppretting av bjelkelaget.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

Haugen 114, 4443 TJØRHOM
Gnr 6 - Bnr 4
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Ved funksjonstesting på befaringsdagen ble det ikke registrert forhold av betydning.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Eier opplyser at alle innvnedige vannledninger ble byttet i sammenheng med renovering av hytta. Eier opplyser også at det ble nylig ble lagt inn fordelerskap for rør-i-rørsystemet, med mulighet for synligjgøring av lekkasjesikring.

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

Haugen 114, 4443 TJØRHOM
Gnr 6 - Bnr 4
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

Eier opplyser at alle innvendig avløpsrør ble byttet i sammenheng med renovering av hytta.

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 som var typiske utførelse på byggetidspunktet

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Eier opplyser at varmtvannstanken nylig er byttet ut og fungerer som normalt.

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 er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og eier opplyser at anlegget ble byttet ut i forbindelse med renovering av hytta.

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

Brannteknikske forhold

Beskrivelse

Eier opplyser at det er nylig satt inn brannslukkingsapperat samt nye brannvarslerer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Haugen 114, 4443 TJØRHOM
Gnr 6 - Bnr 4
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningen er oppført uten kjeller eller rom under terreng og står på pilarer og fundamenter i grunn. Tradisjonell drenering og fuktsikring mot grunnmur er derfor normalt ikke etablert ved en slik utførelse.
Vurderingen er begrenset til synlige forhold rundt bygningen.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er søylefundamenter.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert betydelige setningsrelaterte skjevheter i tilbygget. Deler av tilbygget er fundamentert på støpte fundamenter/pilarer, og det er registrert jordgrunn under enkelte av fundamentene. Fundamentering på jordmasser med ukjent oppbygning og bæreevne kan være utsatt for setninger, og forholdet vurderes som en mulig og sannsynlig medvirkende årsak til de registrerte setningsskadene.

Det er også registrert understøttelser med trestolper mot stein/støpte fundamenter. Det ble ikke registrert synlige skader i tilgjengelige trestolper på befaringsdagen, men stabiliteten og fundamenteringsforholdene må vurderes samlet i sammenheng med de registrerte setningene.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å få utført en grundig fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige stabiliserende tiltak og utbedringer av grunnmuren.
• Setninger i grunnen eller fundamenteringen kan føre til videre bevegelser og skjevheter i bjelkelag, vegger og øvrige bygningsdeler. Om setningene er avsluttet eller fortsatt pågående kan ikke fastslås ved en enkelt befaring.

Det må påregnes tiltak for stabilisering og eventuelt forbedret fundamentering før eller i forbindelse med oppretting av bjelkelaget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Det er skråene terreng bakside av hytta, som kan føre til økt fuktighet i jordgrunn under hytta.

Haugen 114, 4443 TJØRHOM
Gnr 6 - Bnr 4
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann langs bygningen.

Det anbefales også å etablere bortleding av vann fra tak, for å redusere fukt belastningen i grunn langs og under hytta.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Vedlegg

Haugen 114, 4443 TJØRHOM
Gnr 6 - Bnr 4
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

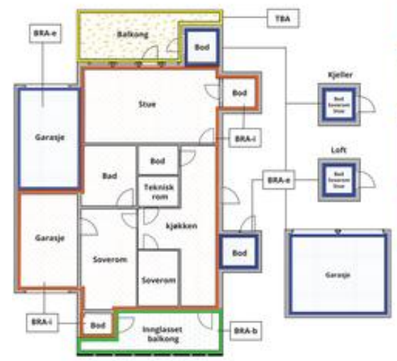
Hva er måleverdig areal?

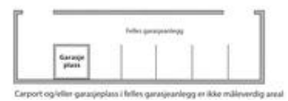
Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

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.

Haugen 114, 4443 TJØRHOM
Gnr 6 - Bnr 4
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)
Etasje	77			77	
SUM	**77**				
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue/kjøkken, teknisk rom, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

BRA-i: Innvendig areal hytte
TBA: Areal utvendig treplattinger hytte.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, hvor romforedling på plantegning i stue/kjøkken og hall ikke stemmer overens med dagens romfordeling. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på del av fritidsboligen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ja, ref egenerklæringskjema

Vedlegg

Haugen 114, 4443 TJØRHOM
Gnr 6 - Bnr 4
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Andreas Meling	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4228 SIRDAL	6	4	8	0	0 m²	REGISTRERINGSBREV (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Haugen 114			

Hjemmelshaver
Hørsdal Åse Margrete Hodne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i et etablert området for camping og spredt 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

Tomten er en naturtomt, hvor det er opparbeidet som relativ flatt rundt hytte, med platting rundt deler av hytta.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle tinglyste eierforhold på denne matrikkelenheten.

Andre Merknader

Eldre 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.

Innvendige 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

Eier opplyser at hytta ble renovert i 2006-2007, hvor alle vinduene ble byttet, dører, utvendig kledning samt taktekking, bjelkelag ble isolert, tak ble isolert, taktekking ble isolert. bad ble renovert. I sammenheng med renovering av hytta, ble også oppført et tilbygg i 2006. Arbeidet ble utført ved hjelp av egeninnsats.

Haugen 114, 4443 TJØRHOM
Gnr 6 - Bnr 4
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon	27.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Haugen 114, 4443 TJØRHOM
Gnr 6 - Bnr 4
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.»*

Hytta er en del av en tommans-fritidsbolig. Kontroll av korrekt

Haugen 114, 4443 TJØRHOM
Gnr 6 - Bnr 4
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Forutsetninger

utførelse av branncelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres uten destruktive tiltak.

Edland, Mannes & Rege AS

Gjensidige

Egenerklæring

Haugen 114, 4443 TJØRHOM **04 Sep 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Haugen 114	Haugen 114	

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?

mars 2006

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.

Vi har benyttet hytte jevnlig siden vi kjøpte hytta i 2006.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Hørsdal, Åse Margrete Hodne

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

Beskriv feilen og omfanget

På grunn av setningskade på tilbygg blir litt vann liggende i nordre dusjhjørne.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2007

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rørlegger har stått for innredning og montering av toalett, vask og dusj. Innstallering av membran i dusj. Til orientering ble Rørleggermester Aadne Carlsen AS etablert i 2020, for den tid drev han enkeltmannsforetak som ikke lenger er registrert. Vedrørende dokumentasjon på arbeidet så kan han kontaktes ved behov.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørleggermester Aadne Carlsen AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Snekring av møbler og nytt belegg på gulv. Snekring av vegger og tak.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2026

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vannfordelingsskap og varmtvannsbreder er installert i bod av rørlegger firma Sigurd Lima AS.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sigurd Lima AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

Side 2

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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2006

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Hytta ble totalrenovert i perioden 2006/2007 da opprinnelig hytte ble bygd i 1964. Alt av arbeid på tak, yttervegg og annen fasade er nytt fra 2006 /2007. Takrenner på bakside av hytta er fjernet pga. problemer ved store snømengder.

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

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2006

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det er et lite tilsig av vann bak nybygg, det er laget en liten drenerings renne for å lede vannet utenom hytte.

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Side 3

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2007

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt elektrisk anlegg ble innstallert ifm. totalrenovering av hytta.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Knut Hatteland Elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Hytte er medlem i privat vann og avløpsanlegg. Haugenbakken vann og avløpsanlegg. Dette anlegget er tilkoblet offentlig vann- og avløpsanlegg.

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2007

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alle rør og rørkoblinger er nytt ifm. totalrenovering av hytta i 2006/2007.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørleggermester Aadne Carlsen AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2007

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montering av 2 elektriske panelovner i stua. Det er ikke montert eget ventilasjonsanlegg, kun vanlige lufteventiler i alle rom er innstallert.

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Noe skjevhet generelt i hytta. Det ble bygd på et tilbygg med 3 soverom og bad i 2006/2007. Grunnmur på tilbygget har seget litt etter dette de første årene og medført til at hytta har noe skjevhet mot nord. Vi har ikke registrert noe ytterligere sig de 10 siste årene, da det ser ut til å ha stabilisert seg. Det er ikke utført noe spesielle tiltak i etterkant og har ikke hatt betydning for bruk av hytta.

Nord-vestre hjørne av terasse har svak undrestøtte, noen av pelene er støttet opp. Dette har ikke begrenset bruk av terassen.

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

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

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2006

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hytta er totalrenovert og nytt tilbygg er utført av faglærte og ufaglærte. Faglærte har stått for rørleggerarbeid og elektrisk arbeid. Resten av arbeidet utført av ufaglærte.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Aadne Carlsen Rørleggerfirmaa og Hatteland Elektriske AS

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Snekring av utvendige og innvendige vegger og tak. Gulvlegging. Støping av grunnmur til nytt tilbygg.

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er vedtatt en reguleringsplan med mulighet for fortetting av hytter på Haugen med Anne Reidun Josdal som grunneier.

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

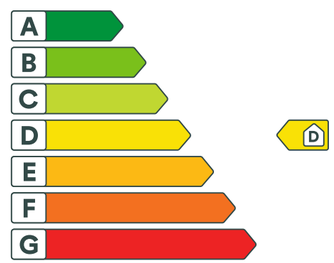
Forsikringsnummer 16936781

enova

Energiattest

D

Adresse **Haugen 114, 4443 TJØRHOM**	
Dato for energimerking **24.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-337801**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **169767165**
Gårdsnummer **6**	Bruksnummer **4**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **80,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **252,99 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **236,05 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 958 kWh**

A↑G D

Haugen 114, 4443 TJØRHOM

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Vedlegg

Haugen 114, 4443 TJØRHOM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 18: 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 utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Sirdal kommune
Adresse Tonstad, 4440
Telefon

Utskriftsdato: 03.06.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4228 **Gårdsnr.:** 6 **Bruksnr.:** 4 **Festenr.:** 8
Adresse: Haugen 114, 4443 TJØRHOM
Referanse: 1200260062

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
4440 TONSTAD

Deres ref
Vår referanse 4984/06
Saksmappe 06/00509
Arkivkode 6/4/8
Saksbehandler ATJ
Dato 09.06.2006

A 300/06

Kjetil Hodne
Grødelandsveien 251

4343 ORRE

KOPI

Kjetil Hodne - melding om oppføring av tilbygg til fritidsbolig på gnr. 6, bnr. 4, fnr. 8 Haugen

VEDTAK:

Det gis tillatelse til oppføring av tilbygg til fritidsbolig på gnr. 6, bnr. 4, fnr. 8, Haugen.
For oppføringen gjelder plan- og bygningsloven med forskrifter.

Dette er et vedtak fattet i henhold til PBL § 86 a, og forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 20.
Vedtaket kan i henhold til Forvaltningsloven påklages til sektor for teknikk, landbruk og miljø innen 3 uker etter at melding om vedtak er mottatt.

Før bygging starter minner vi om følgende:

- Tiltakshaver må selv se til at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunale vedtekter, reguleringsplan med vedtekter eller annet regelverk (eks. jordlov, veglov, konsesjonslov med videre).
- Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må holdes.
- Dette gjelder særlig regler om avstand til kraftledninger, kabler og vann- og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær noen av disse kan det føre til krav om omlegging, eventuelt flytting / riving.
- Arbeidet må ikke føre til nye / endret avkjørselsforhold.
- Meldingen er tatt til etterretning under forutsetning av at naboer og gjenboere ikke har merknader til planene. Disse kan innen to (2) uker etter at nabovarsel er sendt, kreve at planene blir behandlet som byggesøknad. Arbeidet må derfor ikke settes i gang før denne fristen er gått ut, eller at alle naboer og gjenboere positivt har stadfestet at de ikke har noen merknader til planen.
- Vi ønsker deg lykke til med arbeidet og står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger.

Postadresse:
Sektor for teknikk, landbruk og miljø
4440 TONSTAD

Telefon: 38 37 90 00
Telefaks: 38 37 90 01
Direktenr:

Foretaksnr. 964964165mva
Bankgironr. 3132.07.00038
Postgironr. 0814.56.39000

Saksopplysninger:
Kjetil Hodne har den 02.06.2006 meldt oppføring av tilbygg til fritidsbolig på gnr. 6, bnr. 4, fnr. 8 Haugen.
Tilbygget har et areal på 27,5m².
Det er ikke mottatt merknader til nabovarselet

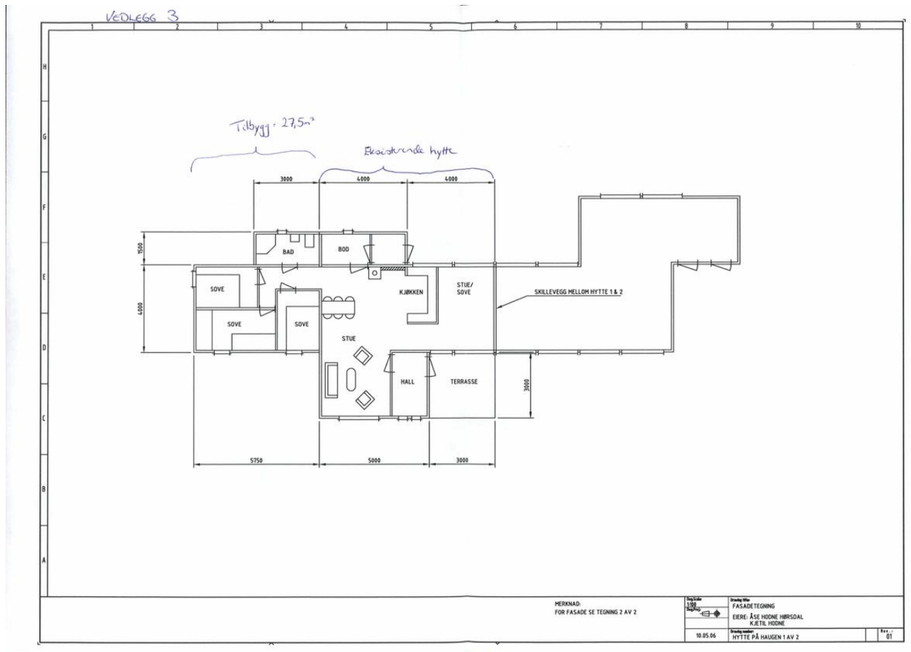
Hjemmelsgrunnlag:
Plan- og bygningsloven § 86 a.

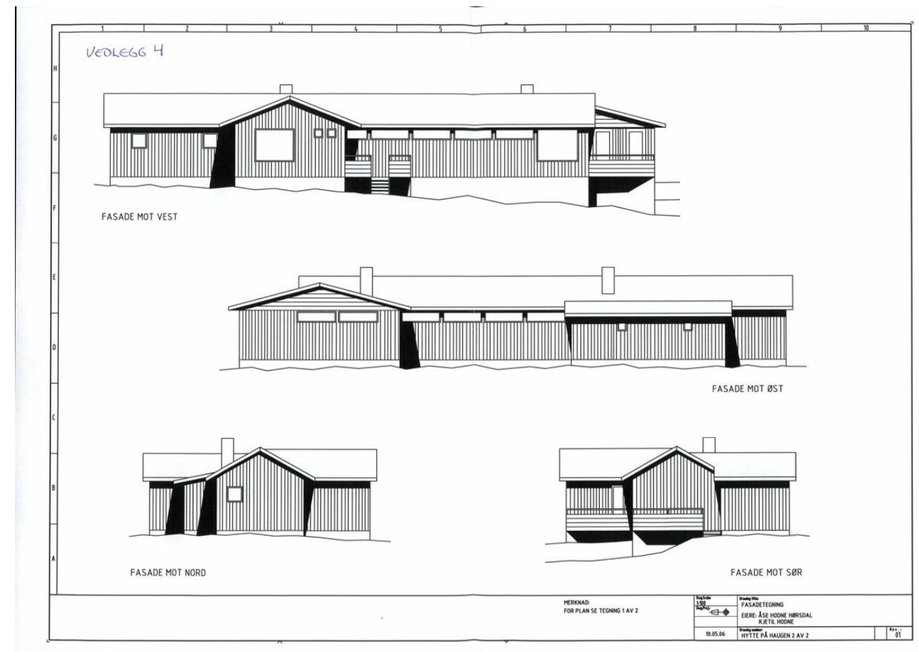
Vurdering:
Det gis tillatelse til oppføring av tilbygg til fritidsbolig på gnr. 6, bnr. 4, fnr. 8, Haugen.
For oppføringen gjelder plan- og bygningsloven med forskrifter.

Med hilsen .

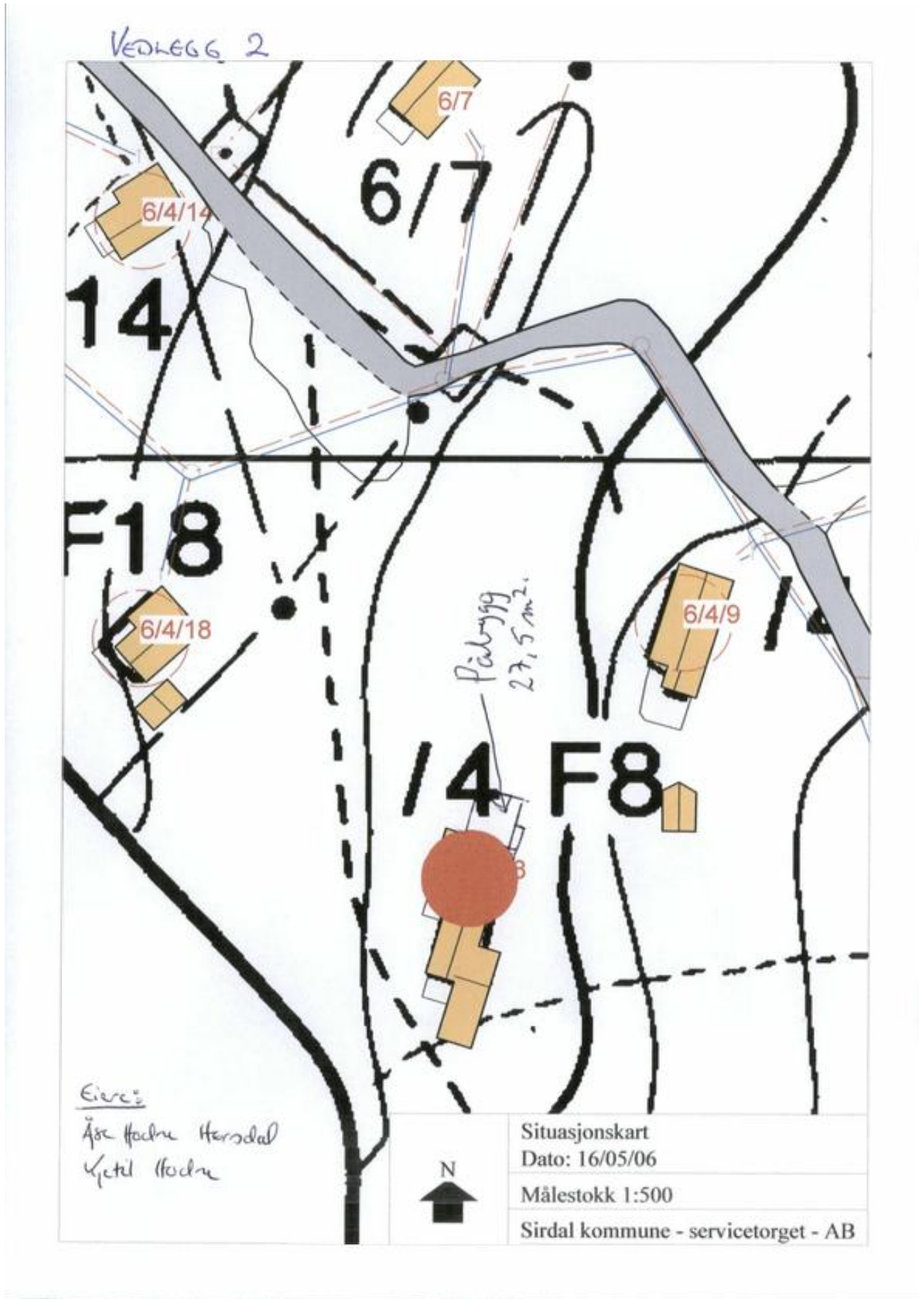
Sven Magne Ousdal
Enhetsleder arealforvaltning

Atle Josdal
Saksbehandler


VEDLEGG 3
Tilbygg - 27,5m²
Eksisterende hytte
3000
4000
4000
1950
4000
BAD
BOD
SOVE
SOVE
SOVE
KJØKKEN
STUE/
SOVE
SKILLEVEGG MELLOM HYTTE 1 & 2
STUE
HALL
TERRASSE
3000
5750
5000
3000
MERKNAD:
FOR FASADE SE TEGNING 2 AV 2
FASADETEGNING
EIERE: ÅSE HODNE HØRSDAL
KJETIL HODNE
10.05.06
HYTTE PÅ HAUGEN 1 AV 2
01


VEDLEGG 4
FASADE MOT VEST
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
FASADE MOT SØR
MERKNAD:
FOR PLAN SE TEGNING 1 AV 2
FASADETEGNING
EIERE: ÅSE HODNE HØRSDAL
KJETIL HODNE
10.05.06
HYTTE PÅ HAUGEN 2 AV 2
01

Vedlegg


VEDLEGG 2
6/7
6/7
6/4/14
14
F18
6/4/18
6/4/9
Påbygg
27,5 m²
/4 F8
Eiere:
Åse Hodne Horsdal
Kjetil Hodne
N
Situasjonskart
Dato: 16/05/06
Målestokk 1:500
Sirdal kommune - servicetorget - AB

Kommune

Sirdal kommune

REGISTRERINGSBREV FOR GRUNNEIENDOM/ FESTEGRUNN

J.nr. 302/05

Registreringsbrev nr 6/05

Registreringsbrev for

Eiendom	Gnr. 6	Bnr. 4	Festenr. 8
	Bruksnavn/adresse		
Representasjonspunkt	X 102451	Y 49559	Z
	Kartblad AV022-1-46	X	Landsnett

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

Beskrivelse av eiendommen (se også kartutsnitt)

Registreringsbrevet gjelder for hytte med leieavtale fra 01.07.1964, fornyet 01.06.1994.

Registreringsbrevet er utstedt i forbindelse med

Rekvirent	Ole Tønnes Josdal, Anne Reidun Josdal	Gnr. 6	Bnr. 4

X Registrering av eksisterende uregistrert grunn (delingslovens § 4 - 1, forskriftenes del 27)

Aktuell eier (innføres i GAB)
Per Østvold,Bjørnstjerne Bjørnsonsgt. 14,4319 SANDNES

Registrering er kunngjort etter forskriftenes 13.6. Registreringen er ikke påklaget/klagen er ikke tatt til følge.
Ved registreringen er eierforhold og nøyaktig grense ikke fastlagt med bindende virkning.
Registreringsbrevet gir ikke selvstendig grunnlag for grunnbokshjemmel, se tinglysingsloven §§ 38a og 38b.

☐ Delingsforretning vedr. fradeling av teig (delingslovens § 3 - 1, forskriftenes del 27)

Gnr.	Bnr.	Bestyrer under forretningen

☐ Tildeling av registernr. til festerett som det ikke holdes kartforretning om (jfr. forskriftenes del 28)

Grunneiers navn	Festers navn

Underskrift

Sted	Underskrift	Underskrift
Tonstad	Sirdal kommune Sektor for TLM 4440 Tonstad	
Dato 15.12.2005	Rune Risnes overing. Rune Risnes	Venche Anita Josdal

GAB

Registreringsstempel

Sirdal kommune
Sektor for TLM
4440 Tonstad
12.12.05

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

GIS/LINE Målebrev

Gnr	Bnr	Festenr
6	4	8

Representasjonspunkt X 102451 Y 49559

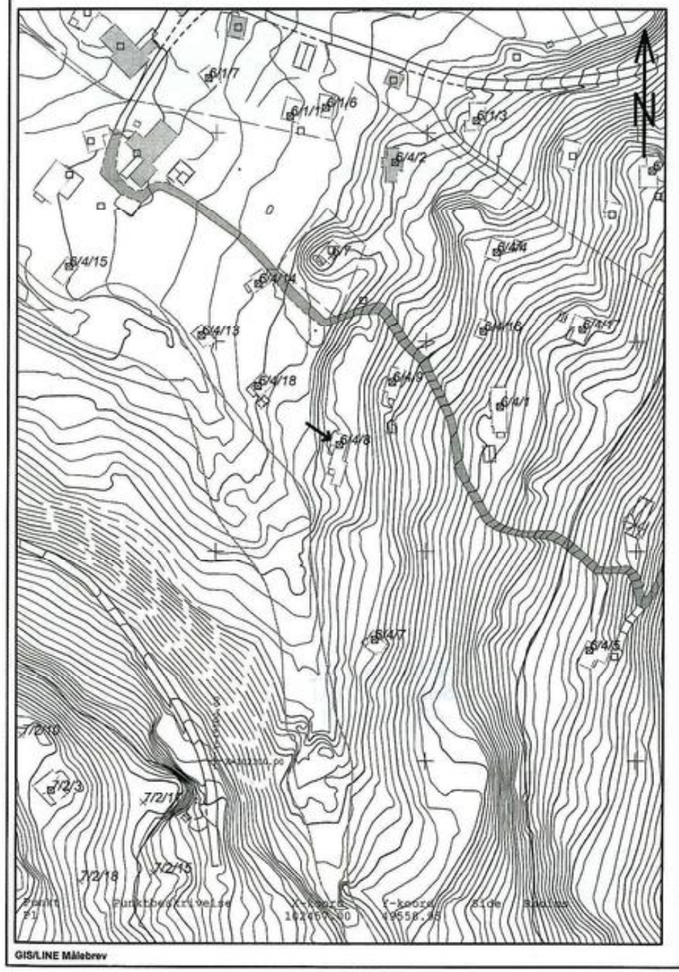
Kartblad AV022-1-46 | X | Landsnett

Målestokk 1: 2000 | Areal m²

MÅLEBREVKART

Jnr 302/05

Målebrev nummer Reg.brevnr. 6/05



GIS/LINE Målebrev

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2006/176276/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 15:07

Rett kopi bekreftes SUB
EiendomsMegler 1

Festekontrakt for hyttetomter

TINGLYST
DAGBOKNR: 176276
27 MARS 2006
STATENS KARTVERK

Returadresse:
EiendomsMegler 1
Langgt. 18, Postboks 578
4304 Sandnes
Org.nr. 985 823 480 540480

Opplysninger som skal tinglyses

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	G.nr.	B.nr.	Festenr.	Underfestenr.
1046	Sirdal	6	4	8	

Beskaffenhet: ☐ 1 Ubebygd ☒ 2 Bebygd

Anvendelse av grunn: ☒ F Fritids-eiendom ☐ L Landbruk ☐ A Annet

Nb! Tomteverdi står på side 4.

2. Bortfestes av

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)	Navn	Ideell andel
~~1 1 0 1 4 6~~ [redacted]	~~Ole Tønnes Josdal~~	
	~~4443 Tjørhom~~	
1 2 1 0 5 4 [redacted]	Anne Reidun Josdal	1

3. Til

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)	Navn	Ideell andel
~~0 5 1 0 2 5~~ [redacted]	~~Per Østvold~~	
	~~Bjørnstjerne Bjørnsonsg 14~~	
	~~4300 Sandnes~~	
1 9 0 3 6 6 [redacted]	Ketil Hodne	1/2
1 7 1 0 6 8 [redacted]	Åse Hodne Hemdal	1/2

4. Festeavgift pr. år

Kr ~~4,000,-~~ ~~2500,-~~ Firetusenkroner ~~Tu Tusenfemhundrede~~

5. Festetid

Antall år: ~~30~~ Regnes fra (dato): ~~1. juni 1994 (80 år fra 1964)~~ 01.03.06

6. Panterett for festeavgiften

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst

Kun opplysninger som skal tinglyses

Tomtens størrelse = byggets areal

Doknr: 176276 Tinglyst: 27.03.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sett à 4 stk. hvorav 1 for tinglysning: 529-0867-5
Pakker à 25 stk. vanlige: 529-0868-3
Pakker à 25 stk. for tinglysning: 529-0869-1
Landbruksforlaget. Postboks 3647 Gamlebyen, 0135 Oslo 1.

Kontraktformularet er utarbeidet av
Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund.

Ettertrykk forbudt

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2006/176276/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 15:07

Følgende skal ikke tinglyses:

8. Tomtas beliggenhet
Festet gjelder

a) punktfeste

på eiendom .....g.nr. ....., b.nr. .....

Koordinat avmerket på plankart

x = y =

Tomta gis nr. ..... i ..... hyttefelt.

b) Feste av avgrenset areal

på eiendom .....g.nr. ....., b.nr. .....

Tomta er oppmålt jfr. vedlagte delingsforretning hvor tomtas grenser er angitt.

Sjøgrunn er ikke inkludert i tomta.

9. Bebyggelse
Fester gis rett til å sette opp et fritidshus som skal plasseres etter anvisning fra bygningsrådet. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.
Enhver bygningsmessig endring, ytterligere bebyggelse eller utvidelser krever bortfesters samtykke. Fremleie er ikke tillatt uten bortfesters samtykke.

10. Oppsigelse
Festetiden er 80 år, jfr. pkt.5
Deretter kan festet sies opp med 2 års gjensidig oppsigelse.

11. Innløsning
Festeren kan kreve innløsning av tomta på de vilkår som tomtefesteloven til enhver tid gir adgang til (for tiden når det er gått 50 år av festetiden, med minst 1 års varslingstid).
Innløsningsretten gjelder likevel ikke dersom festetomta ligger til et familie- eller kombinasjonsbruk hvor festeinntektene utgjør en nødvendig del av inntektsgrunnlaget.

12. Festeavgiftens betaling og regulering
Festeavgiften betales forskuddsvis innen .....1. juni.....,hvert år. Avgiften reguleres automatisk så ofte som tomtefesteloven tillater — for tiden hvert 10. år fra kontraktsinngåelse.
Ved kontraktsinngåelsen velges reguleringsmåte:

enten

a)
~~Festeavgiften kr..... er en avkastning av tomteverdi kr.....pr. i dag~~
~~beregnet etter..... %.~~
~~Tomteverdien skal justeres i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet på reguleringstidspunktet.~~
~~Festeavgiften skal gi en rimelig avkastning av den til enhver tid gjeldende tomteverdi.~~

eller

b)
Festeavgiften skal reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen og beregnes ved å benytte indekstallet for juni året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for juni før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.
Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.
Skulle eieren ønske å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringene for å få samtidig reguleringstid for alle festekontrakter på sin grunn, skal ikke festeren kunne motsette seg dette.

13. Grunnlagsinvesteringer og avgifter
Ved kontraktens underskrift betales andel av fellesinvesteringene:

Anlegg for vannforsyning	kr	.....
Anlegg for avløp og renovasjon	kr	.....
Anlegg av veg og parkering	kr	.....
Plankostnader		
.....	kr	.....
.....	kr	.....
Andel grunnlagsinvesteringer	kr	.....

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller kommunen for utført renovasjon, vann og kloakktjenester.

I tillegg til dette kommer eventuelt utgifter til vedlikehold av veg og snøbrøyting. Avgiften er gjenstand for regulering hvert år.

Første år er ovennevnte avgifter:

Renovasjon	kr	.....
Vann/kloakk	kr	.....
Veg m/u snøbrøyting	kr	.....
Sum	kr	.....

Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a. forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene.

14. Veg, adkomst, parkering etc.
For å komme til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veger på bortfesters eiendom. Der det ikke er veg og adkomstveg blir anlagt, plikter festeren å være med og dekke opparbeidelseskostnadene. Festeren må også være med og dekke vedlikeholdskostnader for veg som han bruker.
Parkering foregår etter avtale med bortfester.

15. Hogst, terrengbehandling, jakt, fiske, beite m.v.
a) Punktfeste
Festeren har ikke rett til å hogge trær, opparbeide veg, anlegg, el. ledning eller telefonledning, foreta utgraving eller oppdemming i anledning vannforsyning uten tillatelse fra bortfester. Bortfester kan drive hogst i området, men plikter da å ta hensyn til hytter, bl.a. slik at området ikke blir snauhogd. Fester kan i rimelig grad kreve å få fjerne trær som hindrer utsikt.

b) Feste av et avgrenset areal
Festeren har råderett over tomta, dog slik at større inngrep på tomta ikke kan foretas uten samtykke fra bortfester. Trær på tomta kan bare fjernes med samtykke fra bortfester.
Festeretten gir ingen rett til jakt, fangst eller fiske på bortfesters eiendom.
Festeren må finne seg i at det beites på området. Det er ikke tillatt å drive forretningsmessig virksomhet på tomta/hytta.

16. Framtidig utvikling
Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan datert ....., er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av kabler for elektrisitet eller fjernsyn, og festeren forplikter seg til fritt å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere over sin tomt, såfremt han ikke selv bekoster meromkostningene med å overføre luftkablene/luftledningene til jordkabler over sin tomt.

17. Byggeplikt
Kontrakten opphører hvis tomta ikke er bebygd innen ..... år fra kontrakten er inngått.

18. Overføring av festerett
Overføring av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen og med samtykke av bortfester.
Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
Forkjøpsrett kan gjøres gjeldende etter tomtefestelovens bestemmelser, jfr. § 16 a.

19. Opphør
Dersom festetiden løper ut uten at ny avtale er inngått, kan bortfester kreve bebyggelsen fjernet på festerens bekostning, jfr. for øvrig tomtefestelovens §§ 19-21.

20. Mislighold — heftelser
Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.
Bortfester har adgang til å beregne morarente etter L. 17. des. nr. 100 1976 § 3 fra krav om innbetaling er sendt og til betaling skjer. Rentefoten er for tiden 18%.
Bortfester plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som denne festeavtalen gjelder. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovenfor nevnte panterett.

21. Tinglysning
Alle omkostninger ved tinglysning og lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakt bæres av fester.

22. Kontraktsforutsetning
Denne kontrakt er betinget av at evt. nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.

23. Tvist
Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift. Sorenskriveren i
Flekkefjord oppnevner 3 voldgiftsmenn og utpeker formann.

24. Andre bestemmelser
Parkering: Snørydding om vinteren er ikke inkl. i festeavgiften
Tomteverdi: kr 300.000,-

Denne kontrakt er utstedt i 2 — to — eksemplarer hvorav bortfester og fester har ett hver.

25. Underskrifter
Haugen, den ..... 19.....

Anne Reidun Jøsdal
Ola Tormod Jøsdal
Bortfester

Per Øksnevad
Fester

23.02.06 Anne Reidun Jøsdal

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av bortfester og fester og at begge er over 18 år.

1. ..... personnr. .....
2. ..... personnr. .....

Iver Mathiesen
statsaut. eiendomsmegler

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2006/176276/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 15:07

Side 5 av 6

Returneres til:
EiendomsMegler 1
Langgt. 18, Postboks 578
4304 Sandnes
Org.nr. 985 823 480 540430

Rett kopi bekreftes SIB
EiendomsMegler 1

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1046	Sirdal	6	4	8		1/1

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

Beskaffenhet
[X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn
[ ] B Bolig-eiendom [X] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig
[ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [X] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 1 100 000,-

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 [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
051025 [redacted]	Per Opsahl Østvold	1/1

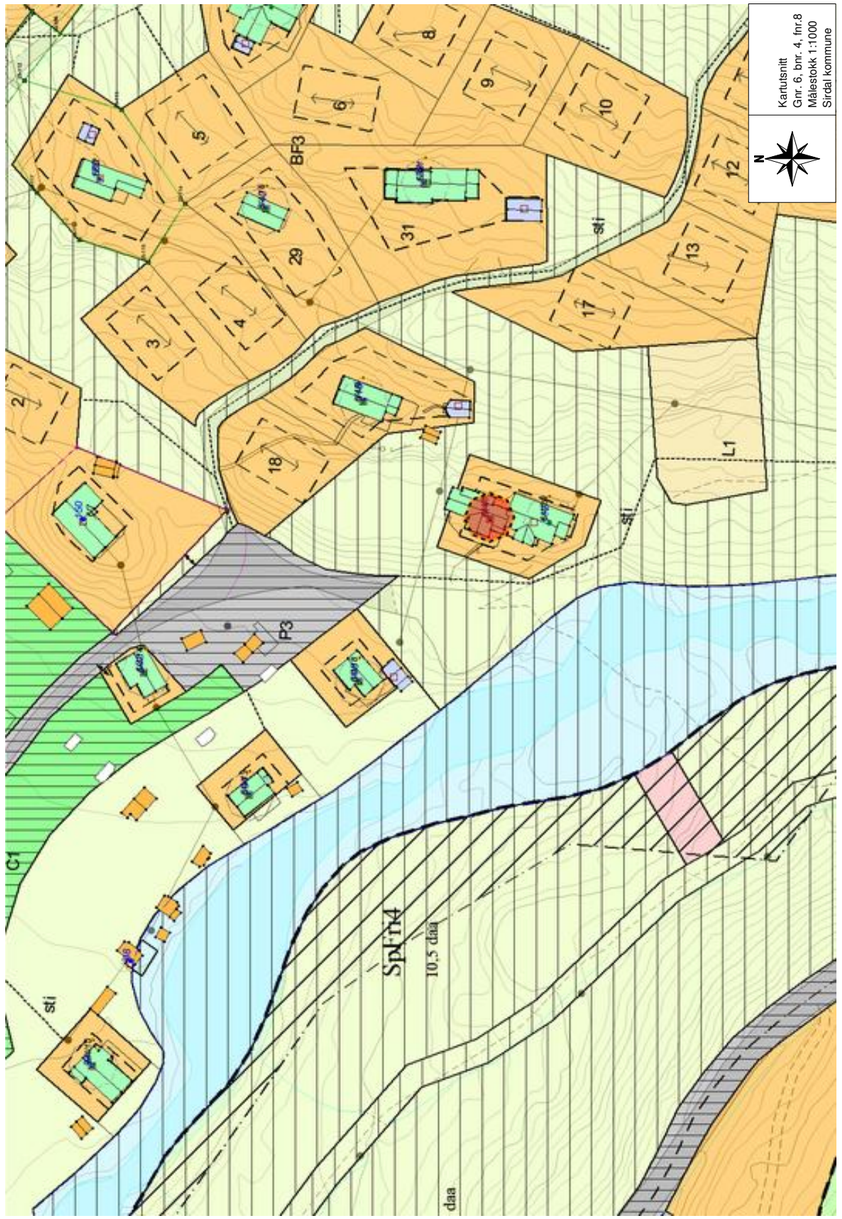
5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
190366 [redacted]	Kjetil Hodne	[X] Ja [ ] Nei	1/2
171068 [redacted]	Åse Hodne Hersdal	[X] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Nr. 700047 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-2004



Vedlegg

Reguleringsbestemmelser Haugen, plan ID 2007029.

Reguleringsbestemmelser korrigert i henhold til kommunestyrets vedtak sak 13/633, 17.01.2018 iht. vedtak i sak 17/808 og 06.12.2018 iht. vedtak i delegert sak 18/782. 24.06.2022 iht vedtak i sak 22/426

Jordlovens § 9 og § 12 skal fortsatt gjelde innenfor planområdet.

1. Byggeområder pbl. § 25 1. ledd nr 1

Generelt for alle byggeområder
· Alle bygg skal ha saltak mellom 15-35 grader
· Taktekking skal være tekkingsmateriale som har en matt og mørk virkning.
· Alle bygg skal ha mørk naturfarge.
· Bebyggelsen skal plasseres innforbi byggegrenser som vist på plankartet.
· Regulert møneretning kan avvikes med +/- 15 %.
· Parkeringsareal på 18 m2 pr. p-plass inngår i BYA dersom det parkeres på egen tomt.
· Der det gjennom plan er lagt opp til parkering på egen tomt skal det hvor det er mulig ut fra terreng sikres atkomst fra parkeringsplass til hovedinngang etter prinsipp om tilgjengelighet.

1.1 Boliger med tilhørende anlegg, B2-B6

1.1.1 Grad av utnytting
Maks tillatt BYA pr. tomt = 250 m2
Kan fordeles på:
· Hovedhus = 180 m2
· Garasje = 70 m2
· Felt B2, B3, B5 og B6 tillates en bolig i hvert felt.
· Felt B4 tillates 4 boliger.

1.1.2 Høyder (bygg, murer) over ferdig planert terreng:
· Maks gesimshøyde settes til 5,5 m og maks mønehøyde settes til 7,5 m målt over gjennomsnittlig planert terreng.

1.1.3 Parkering/atkomst
· Det skal være 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet
· Parkering ivaretas på egen tomt.
· Det tillates én avkjørsel pr. tomt.

1.2 Område for forretning, F
· Området skal brukes som verksted og utsalg av husflidartikler. Det tillates en bygning på området.

1.2.1 Grad av utnytting
· Maks tillatt BYA = 254 m2 inkl. parkeringsareal.

1.2.2 Høyder (bygg, murer) over ferdig planert terreng:
· Maks gesimshøyde settes til 5,5 m og maks mønehøyde settes til 7,5 m målt over gjennomsnittlig planert terreng.

1.2.3 Parkering/adkomst
· Det skal tilrettelegges med 3 parkeringsplasser på tomten.

1.3 Område for fritidsbebyggelse, BF1 – BF6

1.3.1 Generelt

Trær og busker må ikke skades eller felles i større omfang enn nødvendig for plassering av hytter.
· Hytteformen skal tilpasses tomten den skal stå på og hyttene skal utformes slik at de glir estetisk fint inn i terrenget.
· Maks antall boenheter som det fortettes med er totalt 32 hytter, fordelt på i felt BF1 – 6 enheter, Felt BF2 – 7 enheter og i felt BF3 – 19 enheter.

1.3.2 Grad av utnytting BF1, 3,4,5 og 6.
Maks tillatt BYA = 200 m2.
Kan fordeles på:
Hovedhytte = 150 m2
Terrasse = 50 m2

Grad av utnytting BF2- tomt 1, 7,10,11 og 12.
Maks tillatt BYA = 200 m2.
Kan fordeles på:
Hovedhytte = 150 m2
Terrasse = 50 m2

Grad av utnytting BF2- tomt 2,3,4,5,6,8,9 og 13.
Maks tillatt BYA = 236 m2.
Kan fordeles på:
Hovedhytte = 150 m2
Terrasse = 50 m2
Parkering = 36 m2
Parkering kan opparbeides ut over byggegrense, inntil 1 m fra tomtegrense.

· Felt BF1 tillates totalt 6 hytter, BF2 – 13 hytter, BF3 - 42, BF4 og BF5 – 2 hytter i hvert felt, BF6 tillates en hytte.

1.3.3 Høyder (bygg, murer) over ferdig planert terreng:
· For BF1, BF2 tomt 1-3, BF3 tomt 7, 9-17, 25 og 33 kan en tillate maks gesimshøyde på 4,5 m og maks mønehøyde settes til 6,5 m målt over gjennomsnittlig planert terreng.
· For BF2 tomt 4-13, BF3 tomt 1-6, 8, 18-24, 26-32 og 34-42, BF4-BF6 kan en tillate maks gesimshøyde på 3,5 m og maks mønehøyde settes til 5,5 m målt over gjennomsnittlig planert terreng.

1.3.4 Parkering/adkomst
· Det skal som hovedregel være 2 biloppstillingsplasser pr. fritidsbolig. Følgende parkerer på egen tomt:

Tomt 1 til 6 i felt BF1, tomt 2,3,4,5,6,8,9 og 13 i felt BF2, tomt 1, 19-21, 28 og 38 i felt BF3, tomt 1 og 2 i felt BF4 og BF5 og tomt 1 i BF6.

I BF2 er P1 er felles parkeringsplass, P1b er parkeringsplass for 1 bil hver for tomt 7 og 10-11 i felt BF2, P1 a er parkeringsplass for 1 bil for tomt 12 i BF2.

I felt BF3 parkerer tomt 2, 3-18, 22-27, 29-37, 39-42 på P2 (7 stk), P3 (40 stk) og P4 (10 stk).

- Det tillates oppført garasje på gnr./bnr. 6/16 og 6/17 i delfelt BF5. Garasjen er merket med G som illustrasjon på plankartet. Maks tillatt BYA for en garasje = 70 m2
- Tillatt bebygd areal for garasje i BF5 skal ikke overstige BYA=50 m². Arealet inngår i total BYA pr. tomt.
- Det tillates en avkjørsel pr. tomt der vei går helt fram til tomta.

1.3.5 Krav til kotehøyde for sikker plassering av bygninger, jfr. TEK17

Bygninger på tomtene 1,2,3,4,5 og 6 innenfor område BF1 må ikke plasseres lavere enn kotehøyder vist i tabell nedenfor og angitt på plankartet, jfr. krav i TEK 17.

Tomt nr.	Kotehøyde
1	557,78
2	557,70
3	557,27
4	557,17
5	557,11
6	557,17

1.4 Område for herberger og bevertning, BH1- BH5

Utleieperioden skal være på minst 9 måneder pr. år og utleien skal skje som næringsvirksomhet i felles drift.

I BH områdene skal det være universell utforming av uteområder, servicebygg og minimum 4 utleieenheter.

1.4.1 Grad av utnytting
- For delfelt BH1 skal tillatt bebygd areal ikke overstige BYA = 400 m2 . Det tillates inntil 8 utleieenheter.
- For delfelt BH2 skal tillatt bebygd areal ikke overstige BYA = 100 m2. Det tillates inntil 2 utleieenheter.
- For tomtene 3 til 18 i delfelt BH5 samt tomt 1 og 2 i BH3 skal tillatt bebygd areal ikke overstige BYA =100 m2. Det tillates 2 vertikaldelte enheter på tomtene 3 til 18 i delfelt BH5.
- For tomtene 19 til 26 i delfelt BH5 skal tillatt bebygd areal ikke overstige BYA = 25 m2.
- For tomt 1 og 2 i delfelt BH5 skal tillatt bebygd areal ikke overstige BYA = 200 m2. Maks 6 leiligheter på hver tomt.
- For tomt 1 til 3 i delfelt BH4 skal tillatt bebygd areal ikke overstige BYA = 200 m2 . Maks 4 leiligheter på hver tomt.

1.4.2 Høyder (bygg, murer) over ferdig planert terreng:
- For BH2, BH3 tomt 1-4, BH5 tomt 1-18 kan en tillate maks gesimshøyde på 3,5 m og maks mønehøyde settes til 5,5 m målt over gjennomsnittlig planert terreng.
- For BH1, BH2, BH4 og BH5 tomt 1 og 2 kan en tillate maks gesimshøyde på 5,5 m og maks mønehøyde settes til 7,5 m målt over gjennomsnittlig planert terreng.
- For BH5 tomt 19-26 kan en tillate maks mønehøyde på 3,5 m målt over gjennomsnittlig planert terreng.

1.4.3 Parkering/adkomst
- Det skal være 2 biloppstillingsplasser pr. fritidsenhet.
- Parkering ivaretas på egen tomt.
- Det tillates en avkjørsel pr. tomt, to avkjørsler der det legges til rette for vertikaldelt tomannshytte.

1.5 Område for bevertning, BE
- Området skal brukes som festlokale for lukkede selskaper. Det tillates en bygning på området.

1.5.1 Grad av utnytting
- Maks tillatt BYA = 200 m2

1.5.2 Høyder (bygg, murer) over ferdig planert terreng:
- Maks gesimshøyde settes til 3,5 m og maks mønehøyde settes til 5,5 m målt over gjennomsnittlig planert terreng .

1.5.3 Adkomst
- Det tillates en avkjørsel til tomten.

1.6 Område for fritidsbebyggelse, BF8

1.6.1 Grad av utnytting
Maks tillatt BYA pr. tomt = 250 m2
Kan fordeles på:
Fritidsbolig = 180 m2
Garasje = 70 m2
I felt BF8 tillates én fritidsbolig og én garasje

1.6.2 Høyder (bygg, murer) over ferdig planert terreng:
Maks gesimshøyde settes til 5,5 m og maks mønehøyde settes til 7,5 m målt over gjennomsnittlig planert terreng.

2. Landbruksområder pbl. § 25 1. ledd nr 2
- Området er avsatt til landbruk.

3. Offentlig trafikkområde pbl. § 25 1. ledd nr 3

3.1 Kjøreveg og annen veggrunn
- Innenfor planområdet er det avsatt areal for opparbeidelse av vei i 3 meters bredde med tilhørende grøfter og skråninger i samsvar med gjeldende kommunale veinormal.

4. Fareområder pbl. § 25 1. ledd nr 5
4.1 Høyspenningsanlegg

· For høyspenningsanleggene gjelder byggeforbud og bruk av anleggsmaskiner i samsvar med en hver tid gjeldende forskrift. Forbudet oppheves når strømkabel legges i bakken.

4.2 Område for rasfare
· Områdene har hogstrestriksjoner ved at det ikke tillates hogst.

5. Spesialområde pbl. § 25 1. ledd nr 6

5.1 Privat vei og privat parkering, P1-P6
· Privat vei, VEI1 og VEI2, har avsatt areal til kjørevei og nødvendige sidearealer for skråninger og grøfter. Veiene anlegges i veibredde på 2,5 meter.
· Privat parkering, felt P1 (16 Plasser) er avsatt til felles parkeringsareal for hyttefeltet BF2, P1a (1 plass) er sommerparkering for tomt nr. 12 i BF3, P1b (3 plasser) er sommerparkering for tomt 7,10 og 11 i BF2, felt P2 (6 plasser), P3 (39 p-plasser), P4 (10 p-plasser) og P5 (15 p-plasser) er avsatt til felles parkeringsareal for hyttefeltet BF3. Felt P6 (10 p-plasser) er avsatt til felles parkeringsplass for felt C5 og BH5. Dette er parkeringsplass for hyttene som ikke har parkering på egen tomt.

5.2 Campingplass, C1-C10

5.2.1 Særbestemmelser for campingplass, C1-C10
· Campingvogn med fortelt skal plasseres på tilnærmet flatt terreng.

- Campingvogner som har tradisjonelt fortelt (duk/plast) skal ha minimum tre meters innbyrdes avstand.
- For campingvogner som har fast bygningskonstruksjon (spikertelt/isocamp) gjelder teknisk forskrifts bestemmelser for lave byggverk.
- Campingvogner med fast bygningskonstruksjon kan ha mindre innbyrdes avstand enn 8 meter når det foreligger ansvarsbelagt brannteknisk prosjektering etter pre aksepterte ytelser, eller at ytelsen er verifisert ved analyse. Ansvarlig prosjekterende må inneha godkjent ansvarsrett for ansvarsområdet.
- Når flere campingvogner med fast bygningskonstruksjon har mindre innbyrdes avstand enn 8 meter på en campingplass skal det foreligge en ansvarsbelagt brannprosjektering for hele campingplassen.
- Med avstand, menes et fritt areal hvor det ikke er plasser noen faste installasjoner, herunder plattinger. Det kan parkeres maksimalt en bil mellom vognene, men det er ikke adgang til å overnatte i arealet som er avsatt til avstand mellom vognene.
- Det skal det være installert godkjent røykvarsler og brannslukkings utstyr i hver enkelt vogn.
- Det er eier/driver av campingplassen som har ansvaret for å kontrollere at slikt utstyr er installert i alle vognenhetene.
- Det skal utarbeides felles instruks for brannsikkerhet for det enkelte camping-/caravanoppstillingsområdet. Denne skal være godkjent av kommunes brannsjef/leder, for å være gyldig. Det er plasseier/ansvarlig utleier som er ansvarlig for å utarbeide instruks for brannforebygging og brannslokking. Denne skal være godt synlig og innarbeides i leiekontrakt som undertegnes ved avtale om plassering av hver enkelt vogn. Instruksen skal bl.a. inneholde krav til lagring/bruk av propangass, krav til sokkeutstyr (håndslokker) og røykvarsler i alle vognenhetene. Det må gis en oversikt over annet tilgjengelig brannslokningsutstyr, apparater og brannslanger m/uttak. Øvrige brannkrav må spesifiseres nærmere.
- Alle brannkrav i henhold til tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven, brann- og eksplosjonsvernloven og eventuelle pålegg fra brannsjefen skal følges opp.
- Det tillates oppført ett – 1 – tilbygg (spikertelt/isocamp) pr. campingenhet. Tilbygget kan ikke være lengre enn vognlengden, minus draget, og ikke breiere enn 3,5 meter. Størrelsen på tilbygget skal ikke overstige et maksimalt bebygd areal på 25 m2.
- Total høyde kan ikke overstige vogntaket med mer enn 35 cm. Maksimalt takutstikk fra vegg settes til 30 cm.
- Tilbygget skal være forsvarlig forankret til bakken. Det er ikke tillatt å bygge tak over vognen.
- Det tillates anlagt plattinger på bakken med et maksimalt areal på inntil 10 m2.
- Det skal være vindu i tilbygget. Størrelse mengde og utforming av vindu bør tilpasses campingvognen og den enkelte campingplass. Det samme gjelder døråpninger. Utgangsdør skal slå ut av tilbygget. Tilbygget skal utføres med et material- og fargevalg som harmonerer med campingvognen og med omgivelsene. Kommune kan kreve uheldige materialvalg og skjemmende farger endret.
- Det er ikke lov å legge inn vann/avløp i campingvognen/tilbygget uten godkjent avløpsordning.
- Ved planlegging av arealer som benyttes til campingplass/caravanoppstilling, skal det legges til rette for å etablere grøntarealer og lignende, som gir en god og helhetlig estetisk løsning for hele planområdet.
- Campingområdet skal til enhver tid være ryddig, velstelt og tiltalende.
- Fjernes campingvogna fra plassen sin skal fortelt/spikertelt også fjernes. Det kan tillates kort tids fjerning for service.
- Krav og drift av campingplassen skal være i tråd med ”Retningslinjer for caravan- og campingplasser i Sirdal kommune”.
- Plassbestyrer har ansvar for at planbestemmelsene følges.

5.2.2 Grad av utnytting og høyder (bygg, murer) over ferdig planert terreng, C5:
· Det tillates oppført garasje på gnr./bnr. 6/14 i delfelt C5. Garasjen er merket med G som illustrasjon på plankartet.
· Maks tillatt BYA = 70 m2
· Maks gesimshøyde settes til 3 m og maks mønehøyde settes til 6 m, målt over gjennomsnittlig planert terreng for garasjer i delfelt C5.

5.2.3 Grad av utnytting og høyder (bygg, murer) over ferdig planert terreng, C9
· Det er tillatt med servicebygg med bolig for ansatte.
· Maks tillatt BYA = 400 m2
· Maks gesimshøyde settes til 10 m og maks mønehøyde settes til 8,5 m, målt over gjennomsnittlig planert terreng.

5.3 Friluftsområde (på land)
· De øvrige områdene avsatt til friluftsområde skal benyttes til friluftsliv.
· Anlegg for vann og avløp, strømforsyning og tele tillates anlagt i området.

5.4 Friluftsområde (i sjø og vassdrag)
· Områdene avsatt til friluftsområde skal benyttes til friluftsliv.

5.5 Frisiktsoner ved vei
· I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være frisikt langs veg/kryss/avkjørsler 0,5 m over tilstøtende veibane. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

5.5.1 Byggeforbudsbelte for va-ledninger

Byggegrenser i plankartet markerer byggeforbudsbelte på 8 m over va-ledninger. Innenfor byggegrensen er det ikke tillatt med tiltak som ikke er relatert til va og veg.

5.6 Annet spesialområde, lekeplass L1 – L3 og privat turveg T1-T5

5.6.1 Lekeplass, L1-L3
· Det tillates etablert lekeplass i områdene L1, L2 og L3.
· Område L2 skal ha universell utforming.

5.6.2 Turveg, T1-T5
· Det tillates etablert turvei sommer og vinter i områdene T1-T5. Turveien skal hvor det er mulig ut fra terreng tilfredsstille krav om universell utforming. Turveien skal opparbeides og gruses.

6. Kombinerte formål pbl. § 25, 2. ledd

6.1 Annet kombinert formål, AKOMB1-AKOMB4
· Formålet kan brukes til landbruk og/eller næring (campingvognoppstilling). Bygningene må ikke bygges om slik at tilbakeføring til landbruksformål blir vanskeliggjort. Det er ikke tillatt å fradele bygningene fra landbrukseiendommen.

7. Rekkefølgebestemmelser
· Før det gis tillatelser til nye tiltak innenfor planområdet må utbygger / grunneier ha inngått bindende utbyggingsavtale med Sirdal kommune.
· Før det gis igangsettelsestillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjente tekniske planer.
· Veier og annen kommunalteknisk infrastruktur skal være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i planområdet.
· Før tillatelse til tiltak innenfor planområdet kan utstedes må det være tinglyst heftelse på deler av eiendommene med gnr. 6 og bnr. 1, 2, 4, 5, 12 og 13 da disse berøres av område for hogstrestriksjoner / rasfare. Heftelsen går på at det tillates ikke hogst i disse områdene, se tegn.nr. 4764.400-10 samt NGI rapporter datert 25.08.08 og 17.08.09.

· Før det gis ferdigattest til 10. fritidsbolig skal det være ferdig opparbeidet
  o Turveg Haugen/Høna med ferist ca. 300 m
  o Dagsparkering med 25 plasser
  o 2 stk lekeplasser

· Før det gis ferdigattest til 20. fritidsbolig skal det være ferdig opparbeidet
  o Klargjøring bakke for skibånd
  o Skibånd (rullebånd)
  o Område for skileik

· Før det gis ferdigattest til 30. fritidsbolig skal det være ferdig opparbeidet
  o Offentlig toaletter nær skiløype
  o Ballplass/spill

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

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:
Haugen 114, 4443 TJØRHOM. Gnr. 6, bnr. 4, i Sirdal kommune, oppdragsnr.: 1200260062
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