PROAKTIV

Familiehytte på høyfjellet

I naturskjønne omgivelser

SOLHEIMSDALEN 505



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

• **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

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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



DONSEN/SIRDAL

Lekker, innholdsrik hytte med ypperlig beliggenhet | Badstu | 3 soverom + anneks | Herlig overbygd utesone

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Solheimsdalen 505, 4443 TJØRHOM

Gnr./Bnr.: Gnr. 8, bnr. 1, i Sirdal kommune

Prisantydning: 4.990.000,-

Omkostninger: 144.740,-

Totalpris: 5.134.740,-

Kommunale avgifter: 809,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1989

Rom/soverom: 4/3

BRA-i: 137 m²

Garasje/Parkering: Festekontrakten gir rett til parkering ved veien ved hytta.

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

6 Kontorets side

7 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

22 Boligen i bilder

44 Plantegninger

46 Kjerneinformasjon

52 Vedlegg

144 Budskjema

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

Lord Philip Chesterfield

"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."

Eiendomsmegler: **Kjersti Birkeland**



Kjersti Birkeland
Eiendomsmegler
Mobil: 977 75 784
E-post: birkeland@proaktiv.no

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

KJERSTI BIRKELAND

Kjersti Birkeland er en erfaren eiendomsmegler som har jobbet i bransjen siden 2010, og kjenner Jæren som sin egen bukselomme. Hun er oppvokst på Jæren og har et stort nettverk og en unik forståelse av det lokale markedet, noe som gjør henne i stand til å identifisere hvem som er på jakt etter akkurat din bolig.

Din lokale megler

Kjersti er en entusiastisk megler med øye for detaljer, og hun er svært opptatt av at både selger og kjøper føler seg sett og ivaretatt gjennom hele prosessen. Hun er en god menneskekjenner som trives godt med folk og er opptatt av å bygge tillit.

Med Kjersti på laget får du en megler som bryr seg, og hennes mål er alltid å berike sine kunder gjennom en trygg og positiv opplevelse.

Skal du selge bolig, kan du stole på at Kjersti leverer høy kvalitet, gir profesjonell oppfølging, har høy faglig kompetanse og oppnår det beste resultatet på dine vegne.

Velg Kjersti Birkeland for en trygg og vellykket bolighandel – din lokale megler som alltid setter dine interesser først.

Eiendomsmegler **Kjersti Birkeland**



Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.



Proaktiv Jæren

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Proaktiv Eiendomsmegling består av erfarne eiendomsmeglere som er født og oppvokst på Jæren.

Deres solide lokalkunnskap, kombinert med høy faglig kompetanse og integritet gjør at alt ligger til rette for at de oppnår optimal pris for din bolig, i en handel som er trygg både for deg som selger og den som kjøper.

Med dette som grunnlag og deres engasjement for kundene deres, ønsker de å tilby en mer personlig tilnærming til salgsprosessen. De stiller skjerpet og forberedt, og er med hele veien for å sørge for at alt går etter planen.

Kundene deres føler seg trygg og ivaretatt gjennom hele prosessen, og det er dette som gjør at kundene deres velger å bruke de om og om igjen. Stikk gjerne innom for en uforpliktende samtale, en god kopp kaffe eller bare for å bli bedre kjent med oss.

Vi gleder oss til å møte deg.

Beliggenhet

Du finner oss i nyoppussede lokaler i Torgvegen 2A.
Vårt kontor er moderne og innbydende, men samtidig jordnært og avslappet, akkurat som Jæren selv. Vi ønsker å være en naturlig del av lokalsamfunnet, og vi er alltid åpne for en hyggelig prat.

Proaktiv Jæren
Torgvegen 2A, 4350 Kleppe
T: 51 48 22 00
E: jaeren@proaktiv.no



DONSEN/SIRDAL

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

Med ei hytte følger mer enn selve bygget. Du investerer i naturopplevelser, stillhet og fritidsglede. I Sirdal har du milevis med turterreng, flotte skiløyper, fiskevann og vakker fjellnatur rett utenfor døren, sommer som vinter.

Beliggenhet

Velkommen til Donsen – et sted å senke skuldrene og finne roen
Noen steder har en egen evne til å få tiden til å gå litt saktere. Donsen er et slikt sted.
Her, høyt til fjells i vakre Sirdal, kan du våkne til frisk fjelluft, stillhet og utsikt over et landskap som skifter karakter med årstidene. Dette er stedet hvor morgenkaffen smaker litt bedre, hvor barna finner sine egne eventyr rett utenfor hyttedøren, og hvor familie og venner samles rundt gode måltider etter en dag ute i naturen. Sirdal er kjent for sine storslåtte naturopplevelser året rundt. Enten du søker aktivitet, rekreasjon eller bare en pause fra en travel hverdag, finner du det her. De siste årene har området utviklet seg til en attraktiv helårsdestinasjon med et rikt tilbud av aktiviteter for både store og små.



Vinterstid ligger noen av Sørvestlandets beste skiområder innen rekkevidde, med alpinanlegg på Tjørhom, Fidjeland, Ålsheia,

OFFENTLIG TRANSPORT

Stavanger Sola	1 t 32 min
Stakshomheia snuplass Linje 271	6 min 5.5 km
Tjørhom Linje 271, 883	8 min 6.7 km

DAGLIGVARE

Joker Sinnes PostNord, søndagsåpent	10 min 9 km
Nærbutikken Omlid Søndagsåpent	14 min 14.5 km

SPORT

Tjørhom grendehus Ballspill, fotball	10 min 7.9 km
Sinnes skule Aktivitetshall, ballspill, svømmehall	13 min 11.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

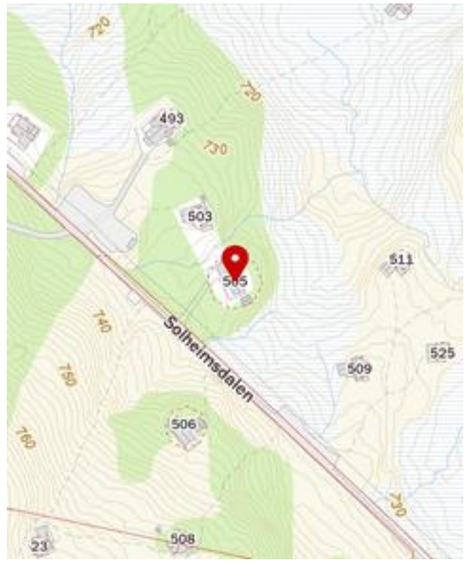
Joker Sinnes	10 min
Sirdal, Norway	14 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Bjørnestad og Ådneram. Når snøen smelter, overtar fjellet med turstier, sykkelmuligheter, klatrepark, fiske og utallige naturopplevelser.

Fjellet rett utenfor døren
Fra Donsen starter opplevelsene idet du går ut av hytta. Et nettverk av stier og løyper tar deg gjennom et variert og innbydende fjellandskap. Her kan du velge mellom korte familieturer, rolige rusleturer eller lengre fjellvandringer mot

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

Kvinen og de vakre heiområdene i indre Sirdal.
Mange av de fineste øyeblikkene finner du likevel ikke på kartet. Kanskje er det stillheten på en fjelltopp, lyden av bekkevann som renner mellom steinene eller synet av kveldssolen som farger fjellene gyldne. Kanskje er det en fisketur med barna, en kopp kaffe mot en solvarm hyttevegg eller et møte med reinsdyr som trekker over vidda.
Donsen byr på et rikt dyre- og fugleliv, klare fjellvann og små elver som gir området et levende og naturlig preg gjennom hele året.

Ekte vinterglede
Når vinteren kommer, forvandles Donsen til et snødekt paradis.
Prepparerte skiløyper strekker seg gjennom det åpne høyfjellsterrenget og gir enkel tilgang til milevis med flotte turmuligheter. Enten du liker rolige søndagsturer, lange treningsturer eller lek i snøen med familien, ligger alt til rette for aktive dager ute.
Samtidig er vinteren på Donsen også noe mer. Den handler om å komme tilbake til en varm hytte etter mange timer ute, tenne opp i peisen, nyte en god middag og kjenne på den gode følelsen av å være akkurat der du ønsker å være.
I skisesongen er området bilfritt, noe som skaper en helt

AVSTAND TIL BYER

Egersund	1 t 20 min
Sandnes	1 t 21 min
Stavanger	1 t 37 min



spesiell ro og atmosfære som få steder kan tilby.

Sommerminner som varer
Om sommeren åpner fjellet seg på nytt. Området rundt hytta byr på innbydende badekulper, elver og fjellvann hvor både store og små kan tilbringe lange dager.
På sensommeren og høsten bugner naturen av alle typer ville bær som kan plukkes rett utenfor hytta. Fjellet kler seg i varme høstfarger, og luften blir klar og frisk. Dette er tiden for rolige turer, lange middager og utsikter som aldri blir helt de samme.

Et sted å høre til
Hytta ligger i det etablerte hytteområdet på Donsen, øverst i Solheimsdalen. Her får du en sjelden kombinasjon av tilgjengelighet og følelsen av å være langt unna hverdagens krav og forventninger.
Dette er ikke bare en fritidseiendom. Det er et sted å samles. Et sted å feire jul, påske og sommerferier. Et sted hvor barna kan skape minner de tar med seg videre i livet, og hvor

HØYDE OVER HAVET

729 m



VINTERSPORT

Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 41 m
- 98 km preparert løype innenfor 15 km

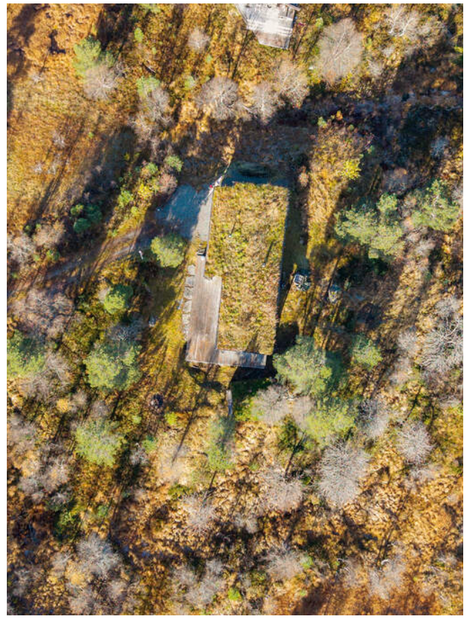


Alpin
- Tjørhomfjellet
- Kjøretid: 12 min
- Skitrekk i anlegget: 2



AKTIVITETER

Mountain Cart	12 min
Sirdal skiskole	12 min
Høyt & Lavt Sirdal	12 min
Sirdal Fjellgolf	17 min



generasjoner kan møtes rundt de samme opplevelsene år etter år.
På Donsen investerer du ikke bare i en hytte. Du investerer i tid sammen, naturopplevelser og et fristed som vil gi glede gjennom alle årstider. Her er det lett å komme. Enda lettere å bli.

Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert område i Sirdal hovedsakelig bestående av tilsvarende fritidsboliger

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.





VELKOMMEN TIL SOLHEIMSDALEN 505

Vi starter utendørs – boligen har herlig uteplass i naturskjønne omgivelser

Parkering
Festekontrakten gir rett til parkering ved veien ved hytta.
Festeren har rett til parkeringsplass for to biler.
Vinterstid stenges veien ved parkeringsplassen på Flesebekk når snøforholdene tilsier det. Det kjøres da opp skiløype langs veien så snart snømengden er tilstrekkelig. Fra parkeringsplassen er det en ca. 3 km lang tur i slakt og lett terreng, med velpreparerte skispor helt frem til hytta.

For de som ønsker hjelp med transport av personer eller bagasje, tilbys snøscooterskyss i helger og ferier. Parkeringen er gratis, og snøscootertransport koster ca. kr 300 per tur. Returen til parkeringsplassen er enkel og effektiv, med en lett nedoverbakke som gjør turen tilbake både rask og behagelig.

Beskrivelse av tomt
Bortfester: Hanne Elisabeth S Nedland og Kåre Nedland
Festeavgift pr. år: 3200,-
Festekontrakten utløper: 01.01.2065
Når kan festeavgiften reguleres: 2035, reguleres hvert 10. år
Kan festetomten innløses: Nei

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Fritidsbolig oppført i 1989, tilbygget og oppgradert i overflater og utstyr i 2006.
Grunnmur, ringmur i stedstøpt betong og betongblokker.
Fundamentering av lettklinkerblokker (Leca) og betongblokker og tre.
Etasjeskiller i stedstøpt betongdekke og trebjelkelag.
Yttervegger oppført i lett bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel.
Vinduer og dører med 2-lags isolerglass.
Saltak med sperrekonstruksjon i tre, tekket med torv.
Takrenner og nedløp av aluminium.

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 og 21 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom m/vaskedel > Avtrekk/ventilasjon
Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon i toalettrom.
Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
Rommet har ingen ventilasjon.

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig > Taktekking
Deler av vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det registreres at luftespalter ved takfot er delvis tettet, muligens for å redusere innblåsing av snø. Det er også begrenset luftespalte over vannbord. Samlet fremstår luftingen ved takfot som begrenset.
Det registreres noe skjevheter i konstruksjonen i den eldste delen av fritidsboligen. Forholdet vurderes som påregnelig ut fra bygningens alder (1989), konstruksjonsutførelse og belastning fra torvtak.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
Nedre del av vindtetteduken er stedvis løs og mangelfullt festet.
Utvendig trekledning er hovedsakelig fra 2006, med enkelte partier fra byggeåret (1989). Kledningen har stedvis grad av alders- og værrelatert slitasje.
Det registreres stedvis tørkesprekker, harpiksutslag, slitasje på overflatebehandling og begynnende nedbrytning av treverket, særlig på sol- og værutsatte fasader.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Eldre vinduer har stedvis slitte utvendige overflater, med begynnende nedbrytning og tørkesprekker i treverket.
- Det registreres stedvis gliper i sammenføyninger på enkelte nyere vinduer. Ingen synlige følgeskader er registrert.
- Glass i badstue er opplyst skiftet i 2026. Montering av nedre beslag gjenstår.
-Gjenstående tetting omliggende vindu ved terrasse øst.

Utvendig > Ytterdører
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm i entre.
Ytterdør er entre er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng
Det registreres stedvis større spenn mellom oppleggspunktene for bjelker i terrassekonstruksjonen. Konstruksjonens dimensjonering og bæreevne er ikke nærmere vurdert.
Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Utvendig > Utvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg langs utvendig trapp til kjeller.
Det er stedvis ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trinn.

Innvendig > Overflater - gulv
Det registreres stedvis bruksslitasje, gliper i sammenføyninger og falming av gulvets overflate.
Sprekk i ett bord ved terrassedør.
Det registreres vannmerker i gulvet rundt kjøkkenvasken. Eier opplyser at dette skyldes en mindre lekkasje fra avløpsrør i forbindelse med flytting av kjøkkeninnredningen.
Ved enkel nivellering av gulvene i stue og kjøkken registreres høydeforskjeller på ca. 25 mm i stuedelen (eldre del av fritidsboligen) og ca. 15 mm i kjøkkendelen. Målingene gjelder total planhet. Øvrige rom er ikke nivellert.
Det registreres mangelfull lufttetting rundt gjennomføringer og utsparinger i etasjeskillet mot kjeller og krypkjeller.
Betongdekket mot kjeller og krypkjeller er ikke isolert på undersiden.

Innvendig > Krypkjeller
Krypkjelleren under fritidsboligen er hovedsakelig åpen mot det fri og fremstår med god luftutveksling.
Deler av krypkjelleren er innredet som bodrom, med mer begrenset luftutveksling og økt risiko for fuktbelastning.
Det er ikke registrert synlig fuktsperre mot grunnen.
Som tidligere beskrevet er det registrert vanninnsig i deler av den eldre krypkjelleren.
Ved stikkprøvemåling i trebjelkelaget registreres et fuktinnhold på ca. 18 vektprosent. Måleverdien må ses i sammenheng med årstid og klimatiske forhold, da fuktinnholdet i slike konstruksjoner vil kunne variere gjennom året.
Bjelkelaget over krypkjelleren i den eldste delen av fritidsboligen er isolert, men mangler vindtetting på undersiden. Isolasjonen ligger dermed åpent eksponert mot krypkjelleren.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak og vegger samt vinduer, noe som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Manglende tilluftsspalter under enkelte innvendige dører kan begrense luftsirkulasjonen mellom rommene og medføre redusert ventilasjon når dørene er lukket.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Deler av synlig grunnmurplast på nye del er ikke tilstrekkelg klemt med list.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Eier opplyser at det er utført utbedringer av enkeltesøyler, samt og etablert enkelte nye søyler i krypkjelleren i forbindelse med tilbyggingen i 2006.
Som tidligere beskrevet er det registrert vanninnsig i del av krypkjelleren. Vedvarende fuktbelastning og eventuell isdannelse kan over tid medføre nedbrytning og svekkelse av fundamenter og understøttelser. Søyler av lettklinkerblokker (Leca) kan være særlig utsatt for skader ved gjentatt oppfukting og frostpåvirkning.

Tomteforhold > Terrengforhold
Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.
Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom m/vaskedel >Sanitærutstyr
"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Det registreres stedvise riss i plateskjøter i himlingen på badet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv
Lokalt fall i dusjsonen er mindre enn referansenivået.
Ved spyling registreres noe mindre vannansamling rundt sluket.
Det registreres bom (hulrom) under én gulvflis ved hjelpesluket, under innredningen. Mindre sprekk i en flis ved innkassing til toalett.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Membran er synlig ført under klemringen i dusjsluket.
Tilsvarende utførelse kunne ikke verifiseres i hjelpesluket, da sluket stedvis er tildekket med flislim.
Membranens oppbrett ved dørterskelen er ikke synlig grunnet listverk. Eier opplyser at membranen er ført opp ved dørterskelen. Utførelsen er ikke nærmere kontrollert.
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.








Lynsætun







Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1. Etasje > Badstue > Teknisk anlegg
Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

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

Bygningssakskyndig
Duo Takst AS (befaringsdato: Onsdag, 28. oktober 2026)

VELKOMMEN INN!

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

Innhold
1. Etasje: Entré, toalettrom m/vaskedel, stue/spisestue/kjøkken/gang, 3 soverom, bad, badstue.
Kjeller: Teknisk rom, bod
Anneks

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 33 kvm
Total BRA: 33 kvm

1. etasje
BRA-i: 104 kvm
Total BRA: 104 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 70 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
INNVENDIG

Heltre eik på gulv, panel på vegg, panel/sparklet og malt tak.
Fliser på gulv i entré.
Peisinnsats med røykrør av stål.
Trehvite profilerte dører.

KJELLER
Kjellerrommet har vegger av betong.
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

VÅTROM
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Termostat opplyst skiftet 2026.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

SPESIALROM
Toalettrom › 1. Etasje › Toalettrom m/vaskedel
Toalettrommet er opplyst oppgradert med nye overflater i 2026.
Belegg på gulv, sparklet og malt vegg og tak.
Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, servant, fordeler skap for vann og vannuttak for vaskemaskin.

1. Etasje › Badstue
Badstue med flislagt gulv, trepanel på vegger og himling, sittebenker i tre og vindu med isolerglass. Rommet er utstyrt med elektrisk badstueaggregat av typen Tylö.

TEKNISKE INSTALLASJONER
De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Fritidsboligen er tilkoblet privat vannforsyning fra egen brønn.
De innvendige avløpsrørene er av PP-plast.



INNGANGSPARTI

Romslig inngangsparti med flislagt gulv og varmekabler



STUE

187 liters varmtvannstank.
Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra 2005/2006 og er utført som et 400 V-anlegg.
Nyere brannslukningsapparat og røykvarslere.

Oppvarming
Varmekabler er støpt inn i betonggulvene på vaskerom, i gang og på bad. Soverommet er utstyrt med panelovn, og stuen har vedovn.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.











LYST OG LUFTIG

Med flott peis som skaper en lun og koselig atmosfære









KJØKKEN





SOVEROM

Fritidsboligen har tre soverom, samt et frittstående anneks som bidrar til fleksible overnattingsmuligheter.















DELIKAT BAD

Med varme i gulvet

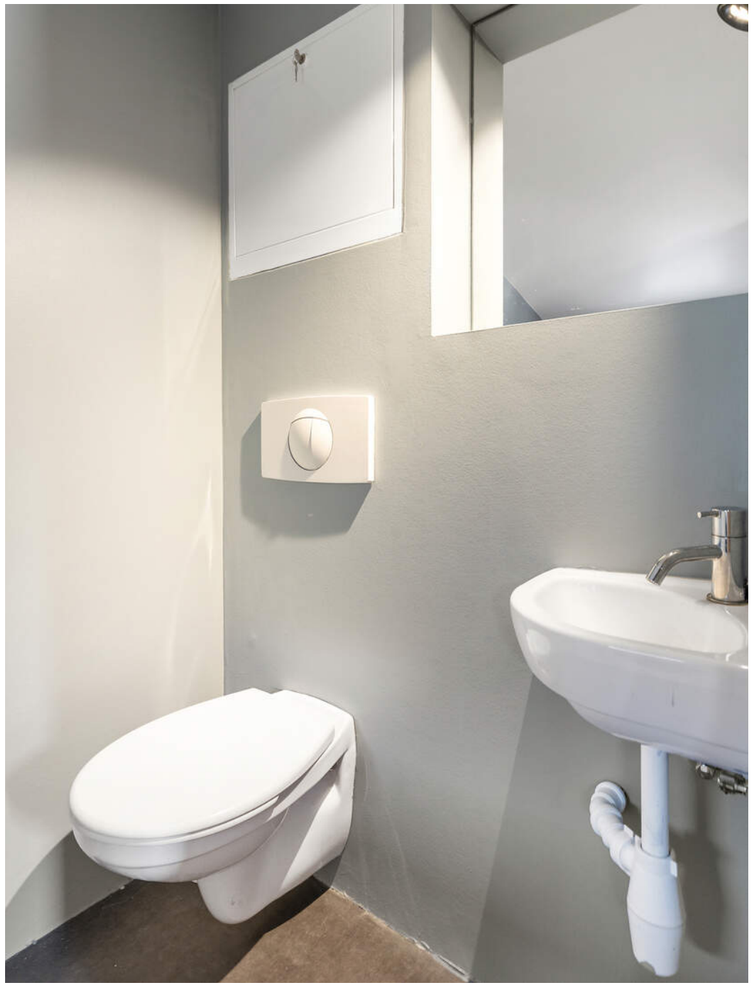








BADSTU



GJESTETOALETT

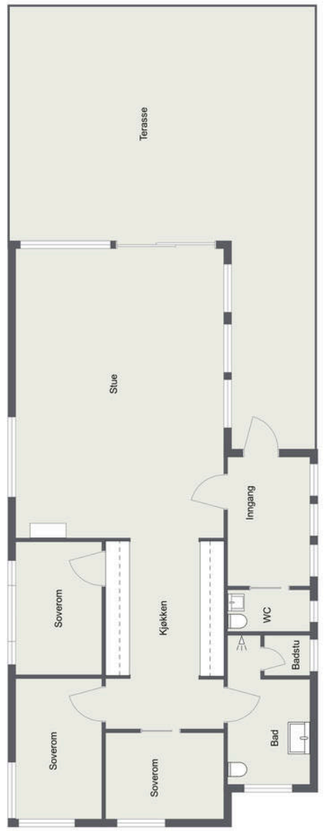
Kombinert vaskerom og gjestetoalett

ANNEKS





PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Beskrivelse av tomt
Bortfester: Hanne Elisabeth S Nedland og Kåre Nedland
Festeavgift pr. år: 3200,-
Festekontrakten utløper: 01.01.2065
Når kan festeavgiften reguleres: 2035, reguleres hvert 10. år
Kan festetomten innløses: Nei

Festekontrakt datert
Mandag, 2. juni 1986

Regulering av festeavgift
Hvert 10. år

Innløsningsvilkår festekontrakt
Kan ikke innløses ihht grunneier

ØKONOMI

Formuesverdi primær
203.579,- for 2024

Info kommunale avgifter
Branntilsyn, feiing.

Kommunale avgifter
809,- for 2026

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter, festeavgift, slamfjerning, renovasjon og ellers løpende abonnement.

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

OFFENTLIGE FORHOLD



Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 08.08.1989.

Det foreligger godkjente tegninger fra kommunen på tilbygg fra 2005
Det foreligger ikke ferdigattest på tilbygget.
I forbindelse med oppføring av tilbygg er det etablert kjellerrom som i dag benyttes til skismøring/bod. Rommet fremkommer ikke på godkjente byggetegninger mottatt fra kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til eventuelle konsekvenser av dette forholdet.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Tirsdag, 8. august 1989

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

4228/8/1/14:
17.03.1995 - Dokumentnr: 682 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 1 000
Festetid fra 01.01.85.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.2001 - Dokumentnr: 873 - Jordskifte
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1995 - Dokumentnr: 681 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4228 Gnr:8 Bnr:1

Punktfeste

01.01.2020 - Dokumentnr: 1071176 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1046 Gnr:8 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1960 - Dokumentnr: 551 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4228 Gnr:8 Bnr:13
Overført fra: Knr:4228 Gnr:8 Bnr:1

17.03.1995 - Dokumentnr: 682 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4228 Gnr:8 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4228 Gnr:8 Bnr:52
Rettighet hefter i: Knr:4228 Gnr:8 Bnr:53
Rettighet hefter i: Knr:4228 Gnr:8 Bnr:54
Bestemmelse om garasje/parkering
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner
Kommunedelplan Sirdal Nord
Plan ID 2016008

Solheim - Donsen H45, Jørgen Solheim
Bebyggelsesplan med bestemmelser for felt A

Eiendommen ligger innenfor NVEs aktsomhetsområder for flom og snøskred (1000-års gjentaksintervall). Det er ikke avmerket faresoner for naturfare i gjeldende reguleringsplan for området

Reguleringskart med planopplysninger følger salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i kommuneplan og hvilken betydning denne har for eiendommen. Ta kontakt med megler for utdypende forklaring av reguleringskart med bestemmelser ved ønske.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har privat vannforsyning fra egen brønn samt privat avløpsanlegg med Biovac minirenseanlegg, hvor det er inngått serviceavtale. Hytta er utstyrt med to vannklosetter. Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det

betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

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

Grunnboksdato
Tirsdag, 1. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 990 000,00 (Prisantydning)

_____

4 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
124 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____

125 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
144 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____

5 115 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 134 740,00 (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 brukslitasje 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 ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette

prospekt.

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
Sigmund Bråtveit
Helle Kristine Schøyen

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
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.
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 59 880 (beregnet av prisantydning).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250, Foto inkl. plantegninger kr 6 900, Kommunale opplysninger kr 5 000, Markedspakke kr 24 900, Oppgjørshonorar kr 9 900, Spørring i grunnboken kr 360, Tilretteleggingsgebyr kr 9 900, Visning utover første fellesvisning (pr stk) kr 1 500
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 360, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545
Sum vederlag kr. 119 590
Sum utlegg og andre utgifter kr. 905
Totalt kostnadsoverslag kr. 120 495
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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.

Andre forsikringer
Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

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.

Årlig festeavgift
3.200,-

Dato salgsoppgave
30.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

enova

Energiattest



Adresse **Solheimsdalen 505, 4443 TJØRHOM**	
Dato for energimerking **29.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-376322**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **246999**
Gårdsnummer **8**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **137,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **133,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **227,83**

Ommundsen & Birkeland
AS

Gjensidige

Egenerklæring

Solheimsdalen 505, 4443 TJØRHOM 19 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Solheimsdalen 505	Solheimsdalen 505	

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?

2002

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.

24 år

Informasjon om selger

Selger

Bråtveit, Sigmund

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje ved lufting over tak

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**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Lagt på ny bøkgeplast, rockwool og torv

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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Sprenging, utjamning av singel, drenerin

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Pål Hatteland

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

8.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

8.2.2 **Årstall**
2006

8.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Drenering

8.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Pål Hatteland

8.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type
Brunn

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Mus 1 veke av 24 år. Det blei ein kort blitzkrig som eg vant.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name
Sigmund Bråtveit

Date
2026-10-19

Identification
bankID Sigmund Bråtveit

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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM SIRDAL kommune

gnr. 8, bnr. 1, fnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 20.10.2026 **Rapportdato:** 28.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13152-1466 **Eiendomsverdi ref nr:** XB1496

Foretak: Duo Takst AS **Takstingeniør:** Kåre Vatland

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.

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

kv@duotakst.no
902 97 450

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM
Gnr 8 - Bnr 1
4228 SIRDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM
Gnr 8 - Bnr 1
4228 SIRDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

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

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM
Gnr 8 - Bnr 1
4228 SIRDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i 1989, tilbygget og oppgradert i overflater og utstyr i 2006.
Grunnmur, ringmur i stedstøpt betong og betongblokker.
Fundamentering av lettklinkerblokker (Leca) og betongblokker og tre.
Etasjeskiller i stedstøpt betongdekke og trebjelkelag.
Yttervegger oppført i lett bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel.
Vinduer og dører med 2-lags isolerglass.
Saltak med sperrekonstruksjon i tre, tekket med torv.
Takrenner og nedløp av aluminium.

Fritidsboligen fremstår generelt i normal stand sett i forhold til alder. Registrerte tilstandsanmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjonsutførelse, bygningsdelenes alder og tekniske levetid, samt normal bruksslitasje.
Opplysninger om vedlikeholdsarbeider, oppgraderinger og påkostninger som fremgår av rapporten, er gitt av selger.

De enkelte vurderingene er nærmere beskrevet i rapporten.
Rapporten anbefales lest i sin helhet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekka med papp, og grunnmursplast med 5 cm steiunull (markplater) mellom torv og grunnmursplast. Befart fra bakkenivå.
Tekking opplyst ny del fra 2005/2006. Resterende del av taktekking skiftet stedvis frem til 2024. Konferer med eier for nærmere informasjon.
Torvtaket fremstår med normal vegetasjon og stedvis noe værslitasje og skjevheter på torvstokker langs takfoten. Enkelte innfestingsbeslag og drensplater har noe ujevn utførelse. Det er ikke registrert synlige tegn til vesentlige skader ved takfoten.
Underliggende tettesjikt er ikke tilgjengelig for kontroll.

Siden taket (takkonstruksjon, og taktekking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.
Takrenner og nedløp i aluminium, fra 2006. Det er registrert irr på renner, nedløp.
Stålipe(skorstein over tak) er ikke besiktiget.

Det er ikke montert snøfangere på taket. Taket har lav takvinkel og torvtekking, men beliggenheten i et snørikt område tilsier at risikoen for snø- og isras bør vurderes, særlig over inngangspartier og ferdselsarealer.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon fra 1989 og ved tilbygg 2006.
Merknad:
-Eier opplyser i egenerklæring at det tidligere har oppstått lekkasje omliggende luftning over tak. Eier opplyser at dette er utbedret.

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Kledning opplyst hovedsakelig skiftet i forbindelse med tilbygg i 2005.
Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Vinduene er fra byggeåret 1988 og tilbygget fra 2006, og er utført med malte trekarmer og 2-lags isolerglass. Ett vindu mot sør har utvendig aluminiumsbeslag.
-Glass i badstuevindu ble skiftet høsten 2026.
Normalt vedlikehold anbefales, med overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Ytterdør i entré er utført i treverk, mens kjellerdør er utført i PVC.
Skyvedør er utført i treverk med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass. Dørene er fra byggeåret 1988 og tilbygget fra 2006.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Terrassene er oppført på stedstøpte betongmur fundamentert på fjellgrunn. Deler av terrassekonstruksjonene er understøttet av søyler.

Steintrapp i terreng til kjeller.

INNVENDIG

Gå til side

Heltre eik på gulv, panel på vegg, panel/sparklet og malt tak.
Fliser i entre noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet. Ingen registrert bom/hulrom ved stikkprøve.
Det foreligger ikke opplysninger om utførte radonmålinger eller eventuelle radonreduserende tiltak.

Fritidsboligen har peisinnsats med røykrør av stål.
Merknad:
-Det mangler varmluftsrist i åpningen over peisinnsatsen. Det anbefales å montere egnet rist som sikrer nødvendig ventilasjon.
Det er registrert mindre sprekk i brannstein inne i peisinnsatsen.
-Forholdet vurderes å ha begrenset betydning slik det fremstår.
Videre utvikling bør følges opp, og utskifting vurderes ved økende skadeomfang.

Kjellerrommet har vegger av betong. Hulltaking er ikke foretatt, da konstruksjonen ikke har innvendig utforede vegger med organisk materiale.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Trehvit profilerte dører med normal bruksslitasje på overflater og låskasser.
Merknad:
-Enkelte dører har behov for mindre justeringer. Det registreres stedvis gliper i sammenføyninger på dørkarmer.
-Manglende beslag til skyvedør.

VÅTROM

Gå til side

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM
Gnr 8 - Bnr 1
4228 SIRDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Beskrivelse av eiendommen

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Flis er noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet, estetisk behov for tiltak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk på 21 mm.
-Termostat opplyst skiftet 2026.
Det er plastsluk i rommet. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp dørterskel er målt til ca. 62 mm.
Membran er synlig ført under klemringen i dusjsluket. Tilsvarende utførelse kunne ikke verifiseres i hjelpesluket, da sluket stedvis er tildekket med flislim.
Membranens oppbrett ved dørterskelen er ikke synlig grunnet listverk. Eier opplyser at membranen er ført opp som oppbrett ved dørterskelen. Utførelsen er ikke nærmere kontrollert.
Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Merknad:
-Løs festet blandebatteri til en servant.
Våtrommet har ingen/utilstrekkelig ventilering.
Hulltaking er utført ved toalett.
Det ble ikke registrert målbar fuktkvote over instrumentets nedre målegrense på 8 vekt %.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre.
Normal bruksslitasje i overflater. Påregnelig med enkelte mindre justeringer av fronter.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Generell info:
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Merknad:
-Fuktmerker på gulv for vask, nærmere kommentert under gulvoverflater.
Det er installert avtrekksvifte med kullfilter(resirkulasjon).
Løsningen tilfredsstiller ikke kravene i NS3600, da kjøkken normalt skal ha avtrekk før til friluft. Anlegget gir begrenset fukt- og luktfjerning, og bør oppgraderes ved anledning.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom › 1. Etasje › Toalettrom m/vaskedel
Toalettrommet er opplyst oppgradert med nye overflater i 2026.
Belegg på gulv, sparklet og malt vegg og tak.
Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, servant, fordeler skap for vann og vannuttak for vaskemaskin.
Merknad:
Drenering fra fordelerskap på toalettrom synes å være ført til underliggende krypkjeller. Ved eventuell lekkasje vil vannet ledes bort fra toalettrommet, men kan gi fuktbelastning i krypkjelleren.
Det anbefales nærmere kontroll av dreneringens utførelse og utløpspunkt.
Rommet har ikke sluk og tilfredsstiller ikke kravene til våtrom.
Toalettrom har ingen/utilstrekkelig ventilering.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) › 1. Etasje › Badstue
Badstue med flislagt gulv, trepanel på vegger og himling, sittebenker i tre og vindu med isolerglass. Rommet er utstyrt med elektrisk badstueaggregat av typen Tylö.

Badstueaggregatet er ikke funksjonstestet. Konstruksjonens oppbygging, fuktsikring og ventilasjonsforhold er ikke nærmere kontrollert.

Vinduet er utsatt for høye temperaturer og temperaturvariasjoner, noe som kan medføre økt belastning på glass, pakninger og tilslutninger over tid.
Det er badstue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør-systemet er besiktiget i rørskap.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer
Fritidsboligen er opplyst å være tilkoblet privat vannforsyning fra egen brønn. Vannkvaliteten er ikke kontrollert eller vurdert. Det anbefales jevnlig prøvetaking av drikkevannet for å kontrollere vannkvaliteten.
Eier opplyser at vannkvalitet ble kontrollert ved etablering av brønn.
Ledningsnett
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

De innvendige avløpsrørene er av PP-plast.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Fritidsboligen har Biovac renseanlegg med tilhørende serviceavtale.
Det er opplyst at servicekontakt er Haakon Falkum. Ifølge eier må serviceavtalen overføres til ny eier ved signering.
Ledningsnett
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er en 187 liters varmtvannstank.
Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige avvik.
Varmtvannsberederen er plassert i uinnredet kjeller. Det er ikke registrert særskilte avrenningsløsninger, men plasseringen vurderes å ha begrenset risiko for følgeskader ved eventuell lekkasje.
Normal bruksslitasje og vedlikehold må påregnes. Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM
Gnr 8 - Bnr 1
4228 SIRDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Beskrivelse av eiendommen

Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra 2005/2006 og er utført som et 400 V-anlegg.
Det ble gjennomført eltilsyn i 2024, og at samtlige registrerte avvik ble lukket 08.10.2024 av Hatteland Elektriske. Tilsynet ble utført av Rejlers Elsikkerhet på oppdrag fra Glitre Nett, saksnummer S-1104371.
Dokumentasjon på utførte utbedringer og avsluttet tilsynssak er fremvist.
Merknad:
-Det ble på befaringsdagen registrert elektrisk koblingsboks med manglende deksel og synlige ledere i krypkjelleren.
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. 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.

Nyere brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnen er av fjell, drenerende masser ny del.
Fuktsikring og drenering ved tilbygget er fra 2006. Eier opplyser at det i senere tid er etablert drenering rundt deler av den eldre bygningsdelen.

Arbeid tilknyttet sprenging, utjamning av singel, drenering opplyst utført av Pål Hatteland.
Grunnmur og ringmur er oppført i stedstøpt betong og betongblokker. Fundamenteringen består av lettklinkerblokker (Leca), betongblokker og stedvise understøttelser i tre.
Merknad:
-Det anbefales å pusse inn synlige forskalingsstag i grunnmuren for å redusere risikoen for korrosjon og fuktinntrengning.
Fritidsboligen er stedvis fundamentert direkte på fjellgrunn. Øvrige grunnforhold er ikke nærmere undersøkt.

Terrenget rundt fritidsboligen er hovedsakelig flatt og består stedvis av naturlig fjellgrunn.

Det registreres vanninnsig i deler av den eldre krypkjelleren. Vanninnsiget kan medføre oppsamling av vann og isdannelse i perioder med frost.

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen innenfor aktsomhetsområder for flom og skred. Terrenget på eiendommen og i de nærmeste omgivelsene fremstår imidlertid som relativt flatt. Det er ikke utført særskilte vurderinger av flom- eller skredfare.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Mindre endring i av lettvegger.

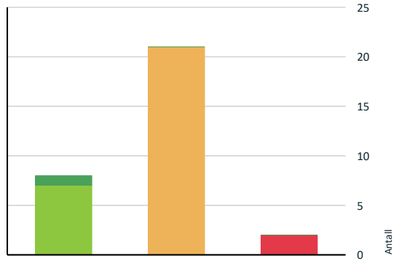
Vedlegg

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM
Gnr 8 - Bnr 1
4228 SIRDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Sammendrag av boligens tilstand

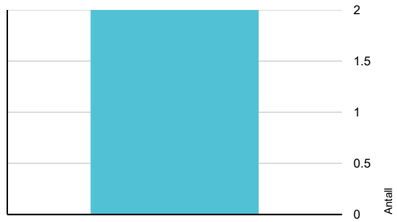
Fordeling av tilstandsgrader



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

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom m/vaskedel > Avtrekk/ventilasjon Gå til side
Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon i toalettrom.
Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Rommet har ingen ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Deler av vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det registreres at luftespalter ved takfot er delvis tettet, muligens for å redusere innblåsing av snø. Det er også begrenset luftespalte over vannbord. Samlet fremstår luftingen ved takfot som begrenset.
Det registreres noe skjevheter i konstruksjonen i den eldste delen av fritidsboligen. Forholdet vurderes som påregnelig ut fra bygningens alder (1989), konstruksjonsutførelse og belastning fra torvtak.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
Nedre del av vindtetteduken er stedvis løs og mangelfullt festet.
Utvendig trekledning er hovedsakelig fra 2006, med enkelte partier fra byggeåret (1989). Kledningen har stedvis grad av alders- og værrelatert slitasje.
Det registreres stedvis tørkesprekker, harpiksutslag, slitasje på overflatebehandling og begynnende nedbrytning av treverket, særlig på sol- og værutsatte fasader.

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM
Gnr 8 - Bnr 1
4228 SIRDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Eldre vinduer har stedvis slitte utvendige overflater, med begynnende nedbrytning og tørkesprekker i treverket.
- Det registreres stedvis gliper i sammenføyninger på enkelte nyere vinduer. Ingen synlige følgeskader er registrert.
- Glass i badstue er opplyst skiftet i 2026. Montering av nedre beslag gjenstår.
-Gjenstående tetting omliggende vindu ved terrasse øst.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm i entre.
Ytterdør er entre er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Det registreres stedvis større spenn mellom oppleggspunktene for bjelker i terrassekonstruksjonen. Konstruksjonens dimensjonering og bæreevne er ikke nærmere vurdert.
Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg langs utvendig trapp til kjeller.
Det er stedvis ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trinn.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det registreres stedvis bruksslitasje, gliper i sammenføyninger og falming av gulvets overflate.
Sprekk i ett bord ved terrassedør.
Det registreres vannmerker i gulvet rundt kjøkkenvasken. Eier opplyser at dette skyldes en mindre lekkasje fra avløpsrør i forbindelse med flytting av kjøkkeninnredningen.
Ved enkel nivellering av gulvene i stue og kjøkken registreres høydeforskjeller på ca. 25 mm i stuedelen (eldre del av fritidsboligen) og ca. 15 mm i kjøkkendelen. Målingene gjelder total planhet. Øvrige rom er ikke nivellert.
Det registreres mangelfull lufttetting rundt gjennomføringer og utsparinger i etasjeskillet mot kjeller og krypkjeller. Betongdekket mot kjeller og krypkjeller er ikke isolert på undersiden.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Krypkjelleren under fritidsboligen er hovedsakelig åpen mot det fri og fremstår med god luftutveksling.
Deler av krypkjelleren er innredet som bodrom, med mer begrenset luftutveksling og økt risiko for fuktbelastning.
Det er ikke registrert synlig fuktsperre mot grunnen.
Som tidligere beskrevet er det registrert vanninnsig i deler av den eldre krypkjelleren.
Ved stikkprøvemåling i trebjelkelaget registreres et fuktinnhold på ca. 18 vektprosent. Måleverdien må ses i sammenheng med årstid og klimatiske forhold, da fuktinnholdet i slike konstruksjoner vil kunne variere gjennom året.
Bjelkelaget over krypkjelleren i den eldste delen av fritidsboligen er isolert, men mangler vindtetting på undersiden. Isolasjonen ligger dermed åpent eksponert mot krypkjelleren.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak og vegger samt vinduer, noe som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Manglende tilluftsspalter under enkelte innvendige dører kan begrense luftsirkulasjonen mellom rommene og medføre redusert ventilasjon når dørene er lukket.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Deler av synlig grunnmurplast på nye del er ikke tilstrekkelg klemt med list.

Vedlegg

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM
Gnr 8 - Bnr 1
4228 SIRDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Eier opplyser at det er utført utbedringer av enkelte søyler, samt og etablert enkelte nye søyler i krypkjelleren i forbindelse med tilbyggingen i 2006.
Som tidligere beskrevet er det registrert vanninnsig i del av krypkjelleren. Vedvarende fuktbelastning og eventuell isdannelse kan over tid medføre nedbrytning og svekkelse av fundamenter og understøttelser. Søyler av lettklinkerblokker (Leca) kan være særlig utsatt for skader ved gjentatt oppfukting og frostpåvirkning.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren. Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom m/vaskedel > Sanitærutstyr Gå til side

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det registreres stedvise riss i plateskjøter i himlingen på badet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Lokalt fall i dusjsonen er mindre enn referansenivået. Ved spyling registreres noe mindre vannansamling rundt sluket.
Det registreres bom (hulrom) under én gulvflis ved hjelpesluket, under innredningen. Mindre sprekk i en flis ved innkassing til toalett.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Membran er synlig ført under klemringen i dusjsluket. Tilsvarende utførelse kunne ikke verifiseres i hjelpesluket, da sluket stedvis er tildekket med flislim.
Membranens oppbrett ved dørterskelen er ikke synlig grunnet listverk. Eier opplyser at membranen er ført opp ved dørterskelen. Utførelsen er ikke nærmere kontrollert.
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1. Etasje > Badstue > Teknisk anlegg Gå til side

Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Gå til side
- Det er stedvis ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trinn.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke opplyst utført med radonsperre.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM
Gnr 8 - Bnr 1
4228 SIRDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1989

Kommentar
Iht. ferdigattest.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekka med papp, og grunnmursplast med 5 cm steiunull (markplater) mellom torv og grunnmursplast. Befart fra bakkenivå.
Tekking opplyst ny del fra 2005/2006. Resterende del av taktekking skiftet stedvis frem til 2024. Konferer med eier for nærmere informasjon.
Torvtaket fremstår med normal vegetasjon og stedvis noe værslitasje og skjevheter på torvstokker langs takfoten. Enkelte innfestingsbeslag og drensplater har noe ujevn utførelse. Det er ikke registrert synlige tegn til vesentlige skader ved takfoten. Underliggende tettesjikt er ikke tilgjengelig for kontroll.
Siden taket (takkonstruksjon, og taktekking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Vurdering av avvik:
• Deler av vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i aluminium, fra 2006. Det er registrert irr på renner, nedløp.
Stålipe(skorstein over tak) er ikke besiktiget.
Det er ikke montert snøfangere på taket. Taket har lav takvinkel og torvtekking, men beliggenheten i et snørikt område tilsier at risikoen for snø- og isras bør vurderes, særlig over inngangspartier og ferdselsarealer.

Vedlegg

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM
Gnr 8 - Bnr 1
4228 SIRDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon fra 1989 og ved tilbygg 2006.
Merknad:
-Eier opplyser i egenerklæring at det tidligere har oppstått lekkasje omliggende luftning over tak. Eier opplyser at dette er utbedret.

Vurdering av avvik:
• Det registreres at luftespalter ved takfot er delvis tettet, muligens for å redusere innblåsing av snø. Det er også begrenset luftespalte over vannbord. Samlet fremstår luftingen ved takfot som begrenset.
• Det registreres noe skjevheter i konstruksjonen i den eldste delen av fritidsboligen. Forholdet vurderes som påregnelig ut fra bygningens alder (1989), konstruksjonsutførelse og belastning fra torvtak.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset lufting kan redusere uttørkingsevnen i takkonstruksjonen og øke risikoen for kondens og fuktskader. Det anbefales å undersøke om luftingen er tilstrekkelig, og eventuelt utføre tiltak som sikrer tilfredsstillende ventilasjon samtidig som innblåsing av snø begrenses.
• Skjevhetene vurderes å ha begrenset betydning slik de fremstår. Det anses ikke nødvendig med særskilte tiltak på nåværende tidspunkt, men eventuell videre utvikling bør følges opp.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Kledning opplyst hovedsakelig skiftet i forbindelse med tilbygg i 2005.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM
Gnr 8 - Bnr 1
4228 SIRDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Nedre del av vindtetteduken er stedvis løs og mangelfullt festet.

• Utvendig trekledning er hovedsakelig fra 2006, med enkelte partier fra byggeåret (1989). Kledningen har stedvis grad av alders- og værrelatert slitasje. Det registreres stedvis tørkesprekker, harpiksutslag, slitasje på overflatebehandling og begynnende nedbrytning av treverket, særlig på sol- og værutsatte fasader.

Konsekvens/tiltak

• Stedvis mangelfull musetetting bak kledningen. Dette kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
Eier opplyser at det har blitt registrert mus i bolig ved en anledning.

• Montere eller forbedres musetetting. Dette kan utføres ved å tette åpninger med godkjente beslag, stål-/aluminiumsnetting eller egnede fugeprodukter for å hindre inntrenging av smådyr.

• Mangelfull innfesting kan gi redusert vindtetting og økt risiko for luft- og fuktinntrengning i konstruksjonen. Det anbefales å feste og sikre vindtetteduken på tilfredsstillende måte.

• Slitte overflater og tørkesprekker øker risikoen for fuktopptak og videre nedbrytning av treverket. Harpiksutslag kan gi misfarging og redusert vedheft for overflatebehandlingen. Det må påregnes stedvis vedlikehold med overflatebehandling.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er fra byggeåret 1988 og tilbygget fra 2006, og er utført med malte trekarmer og 2-lags isolerglass. Ett vindu mot sør har utvendig aluminiumsbeslag.
-Glass i badstuevindu ble skiftet høsten 2026.
Normalt vedlikehold anbefales, med overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• - Eldre vinduer har stedvis slitte utvendige overflater, med begynnende nedbrytning og tørkesprekker i treverket.
- Det registreres stedvis gliper i sammenføyninger på enkelte nyere vinduer. Ingen synlige følgeskader er registrert.
- Glass i badstue er opplyst skiftet i 2026. Montering av nedre beslag gjenstår.
-Gjenstående tetting omliggende vindu ved terrasse øst.

Konsekvens/tiltak

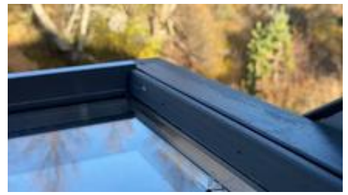
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Slitte overflater og tørkesprekker kan over tid føre til fuktinntrengning og videre nedbrytning av treverket. Eldre vinduer vurderes å være modne for oppgradering eller utskifting.
Gliper i sammenføyninger på nyere vinduer bør kontrolleres og utbedres ved behov for å redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader.
Nedre beslag ved glass i badstue må ferdigstilles.

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM
Gnr 8 - Bnr 1
4228 SIRDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i entré er utført i treverk, mens kjellerdør er utført i PVC. Skyvedør er utført i treverk med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass.
Dørene er fra byggeåret 1988 og tilbygget fra 2006.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm i entre.

• Ytterdør er entre er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.

• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket. Ytterdør må påregnes utskiftet på kortere sikt.

• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.




TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM
Gnr 8 - Bnr 1
4228 SIRDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrassene er oppført på stedstøpte betongmur fundamentert på fjellgrunn. Deler av terrassekonstruksjonene er understøttet av søyler.

Vurdering av avvik:

• Det registreres stedvis større spenn mellom oppleggspunktene for bjelker i terrassekonstruksjonen. Konstruksjonens dimensjonering og bæreevne er ikke nærmere vurdert.

• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

• Større spenn kan gi økt nedbøyning og redusert stivhet i konstruksjonen. Det anbefales nærmere vurdering av dimensjonering og eventuelt behov for ytterligere understøttelse.

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.







TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Steintrapp i terreng til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg langs utvendig trapp til kjeller.

• Det er stedvis ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trinn.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper gir redusert støtte og økt risiko for fall ved bruk av trappen. Det anbefales å montere håndløper langs trappen.

• Manglende avrenning i trapper kan føre til vannansamlinger, med risiko for fuktskader, isdannelse og redusert sikkerhet.

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM
Gnr 8 - Bnr 1
4228 SIRDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Heltre eik på gulv, panel på vegg, panel/sparklet og malt tak.
Fliser i entre noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet. Ingen registrert bom/hulrom ved stikkprøve.

Vurdering av avvik:

• Det registreres stedvis bruksslitasje, gliper i sammenføyninger og falming av gulvets overflate.
Sprekk i ett bord ved terrassedør.
Det registreres vannmerker i gulvet rundt kjøkkenvasken. Eier opplyser at dette skyldes en mindre lekkasje fra avløpsrør i forbindelse med flytting av kjøkkeninnredningen.

• Ved enkel nivellering av gulvene i stue og kjøkken registreres høydeforskjeller på ca. 25 mm i stuedelen (eldre del av fritidsboligen) og ca. 15 mm i kjøkkendelen. Målingene gjelder total planhet. Øvrige rom er ikke nivellert.

• Det registreres mangelfull lufttetting rundt gjennomføringer og utsparinger i etasjeskillet mot kjeller og krypkjeller. Betongdekket mot kjeller og krypkjeller er ikke isolert på undersiden.

Konsekvens/tiltak

• Avvikene vurderes hovedsakelig å være av kosmetisk karakter. Lokal utbedring og overflatebehandling kan utføres ved behov. Årsaken til tidligere lekkasje er ikke nærmere kontrollert.

• Høydeforskjellene kan medføre merkbare skjevheter i gulvene. Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige.

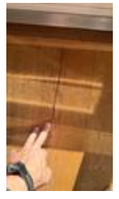
• Mangelfull lufttetting kan føre til trekk og varmetap. Kjelleren er delvis oppvarmet, noe som begrenser varmetapet mot denne delen. Det anbefales å tette gjennomføringer og utsparinger, samt vurdere etterisolering av betongdekket mot krypkjelleren for å redusere varmetap og kalde gulvoverflater. Ved etterisolering må fuktforholdene ivaretas.

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM
Gnr 8 - Bnr 1
4228 SIRDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport







Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke opplysninger om utførte radonmålinger eller eventuelle radonreduserende tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke opplyst utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Fritidsboligen har peisinnsats med røykrør av stål.
Merknad:
-Det mangler varmluftsrist i åpningen over peisinnsatsen. Det anbefales å montere egnet rist som sikrer nødvendig ventilasjon.
Det er registrert mindre sprekk i brannstein inne i peisinnsatsen.
-Forholdet vurderes å ha begrenset betydning slik det fremstår. Videre utvikling bør følges opp, og utskifting vurderes ved økende skadeomfang.



TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM
Gnr 8 - Bnr 1
4228 SIRDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjellerrommet har vegger av betong. Hulltaking er ikke foretatt, da konstruksjonen ikke har innvendig utforede vegger med organisk materiale.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Krypkjelleren under fritidsboligen er hovedsakelig åpen mot det fri og fremstår med god luftutveksling. Deler av krypkjelleren er innredet som bodrom, med mer begrenset luftutveksling og økt risiko for fuktbelastning.
Det er ikke registrert synlig fuktsperre mot grunnen. Som tidligere beskrevet er det registrert vanninnsig i deler av den eldre krypkjelleren.
Ved stikkprøvemåling i trebjelkelaget registreres et fuktinnhold på ca. 18 vektprosent. Måleverdien må ses i sammenheng med årstid og klimatiske forhold, da fuktinnholdet i slike konstruksjoner vil kunne variere gjennom året.

• Bjelkelaget over krypkjelleren i den eldste delen av fritidsboligen er isolert, men mangler vindtetting på undersiden. Isolasjonen ligger dermed åpent eksponert mot krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Krypkjellere er generelt fuktutsatte konstruksjoner. Vedvarende fuktbelastning kan over tid medføre mugg- og råteskader i trekonstruksjoner. Vanninnsig og eventuell isdannelse kan også påvirke fundamenter og understøttelser.
Det anbefales å begrense vanninnsiget og vurdere behovet for bedre ventilasjon og fuktsikring i de mer lukkede delene av krypkjelleren. Jevnlig kontroll av fuktforholdene og konstruksjonene anbefales

• Manglende vindtetting kan medføre redusert isolasjonsevne og økt varmetap. Åpent eksponert isolasjon gir også økt risiko for inntrengning av skadedyr og skader på isolasjonen. Det anbefales å etablere tilfredsstillende vindtetting og sikring mot skadedyr på undersiden av bjelkelaget.

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM
Gnr 8 - Bnr 1
4228 SIRDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport






Innvendige dører

Beskrivelse

Trehvit profilerte dører med normal bruksslitasje på overflater og låskasser.
Merknad:
-Enkelte dører har behov for mindre justeringer. Det registreres stedvis gliper i sammenføyninger på dørkarmer.
-Manglende beslag til skyvedør.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM
Gnr 8 - Bnr 1
4228 SIRDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Flis er noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet, estetisk behov for tiltak.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det registreres stedvise riss i plateskjøter i himlingen på badet.

Konsekvens/tiltak
• Avviket vurderes hovedsakelig å være av kosmetisk karakter. Lokal utbedring kan utføres ved behov.
• Det registreres mindre sprekk i flis ved innfesting av toalett.
• Forholdet vurderes å ha begrenset betydning slik det fremstår. Videre utvikling bør følges opp.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk på 21 mm.
-Termostat opplyst skiftet 2026.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Lokalt fall i dusjsonen er mindre enn referansenivået. Ved spyling registreres noe mindre vannansamling rundt sluket.
• Det registreres bom (hulrom) under én gulvflis ved hjelpesluket, under innredningen. Mindre sprekk i en flis ved innkassing til toalett.

Konsekvens/tiltak
• Avviket kan medføre redusert avrenning mot sluk. Funksjonen vurderes likevel som ivaretatt.
• Avviket vurderes å ha begrenset betydning. Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige.

1. ETASJE > BAD

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

Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp dørterskel er målt til ca. 62 mm.
Membran er synlig ført under klemringen i dusjsluket. Tilsvarende utførelse kunne ikke verifiseres i hjelpesluket, da sluket stedvis er tildekket med flislim.
Membranens oppbrett ved dørterskelen er ikke synlig grunnet listverk. Eier opplyser at membranen er ført opp som oppbrett ved dørterskelen. Utførelsen er ikke nærmere kontrollert.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran er synlig ført under klemringen i dusjsluket. Tilsvarende utførelse kunne ikke verifiseres i hjelpesluket, da sluket stedvis er tildekket med flislim.
Membranens oppbrett ved dørterskelen er ikke synlig grunnet listverk. Eier opplyser at membranen er ført opp ved dørterskelen. Utførelsen er ikke nærmere kontrollert.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende mulighet for kontroll medfører usikkerhet knyttet til membranens utførelse og tetthet ved hjelpesluk og dørterskel. Nærmere kontroll anbefales ved behov.
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM
Gnr 8 - Bnr 1
4228 SIRDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport









1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Merknad:
-Løs festet blandebatteri til en servant.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ingen/utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM
Gnr 8 - Bnr 1
4228 SIRDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført ved toalett.
Det ble ikke registrert målbar fuktkvote over instrumentets nedre målegrense på 8 %.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Normal brukslitjasje i overflater. Påregnelig med enkelte mindre justeringer av fronter.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Generell info:
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Merknad:
-Fuktmerker på gulv for vask, nærmere kommentert under gulvoverflater.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert avtrekksvifte med kullfilter(resirkulasjon). Løsningen tilfredsstiller ikke kravene i NS3600, da kjøkken normalt skal ha avtrekk før til friluft. Anlegget gir begrenset fukt- og luktfjerning, og bør oppgraderes ved anledning.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM
Gnr 8 - Bnr 1
4228 SIRDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM M/VASKEDEL

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er opplyst oppgradert med nye overflater i 2026.
Belegg på gulv, sparklet og malt vegg og tak.

1. ETASJE > TOALETTROM M/VASKEDEL

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, servant, fordeler skap for vann og vannuttak for vaskemaskin.
Merknad:
Drenering fra fordelerskap på toalettrom synes å være ført til underliggende krypkjeller. Ved eventuell lekkasje vil vannet ledes bort fra toalettrommet, men kan gi fuktbelastning i krypkjelleren. Det anbefales nærmere kontroll av dreneringens utførelse og utløpspunkt.
Rommet har ikke sluk og tilfredsstiller ikke kravene til våtrom.

Vurdering av avvik:
• "Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Konsekvens/tiltak
• Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

1. ETASJE > TOALETTROM M/VASKEDEL

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrom har ingen/utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon i toalettrom.
• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak
• Utilfredsstillende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.
• Det anbefales å etablere ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
• Det bør etableres tilluftsløsning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue med flislagt gulv, trepanel på vegger og himling, sittebenker i tre og vindu med isolerglass. Rommet er utstyrt med elektrisk badstueaggregat av typen Tylö.

Badstueaggregatet er ikke funksjonstestet. Konstruksjonens oppbygging, fuktsikring og ventilasjonsforhold er ikke nærmere kontrollert.

Vinduet er utsatt for høye temperaturer og temperaturvariasjoner, noe som kan medføre økt belastning på glass, pakninger og tilslutninger over tid.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vedlegg

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM
Gnr 8 - Bnr 1
4228 SIRDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Det er badstue.

Vurdering av avvik:
• Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør-systemet er besiktiget i rørskap. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer
Fritidsboligen er opplyst å være tilkoblet privat vannforsyning fra egen brønn. Vannkvaliteten er ikke kontrollert eller vurdert. Det anbefales jevnlig prøvetaking av drikkevannet for å kontrollere vannkvaliteten.
Eier opplyser at vannkvalitet ble kontrollert ved etablering av brønn.

Ledningsnett
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende merking, tilgjengelighet eller funksjon kan føre til forsinket avstenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
• Det anbefales å sørge for at hovedstoppekranen er funksjonell, tydelig merket og lett tilgjengelig for betjening.

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM
Gnr 8 - Bnr 1
4228 SIRDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av PP-plast.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Fritidsboligen har Biovac renseanlegg med tilhørende serviceavtale. Det er opplyst at servicekontakt er Haakon Falkum. Ifølge eier må serviceavtalen overføres til ny eier ved signering.

Ledningsnett
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier







TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak og vegger samt vinduer, noe som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Manglende tilluftsspalter under enkelte innvendige dører kan begrense luftsirkulasjonen mellom rommene og medføre redusert ventilasjon når dørene er lukket.

Konsekvens/tiltak

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM
Gnr 8 - Bnr 1
4228 SIRDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

• Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en 187 liters varmtvannstank.
Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige avvik.
Varmtvannsberederen er plassert i uinnredet kjeller. Det er ikke registrert særskilte avrenningsløsninger, men plasseringen vurderes å ha begrenset risiko for følgeskader ved eventuell lekkasje.

Normal bruksslitasje og vedlikehold må påregnes. Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier







Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra 2005/2006 og er utført som et 400 V-anlegg.
Det ble gjennomført eltilsyn i 2024, og at samtlige registrerte avvik ble lukket 08.10.2024 av Hatteland Elektriske. Tilsynet ble utført av Rejlers Elsikkerhet på oppdrag fra Glitre Nett, saksnummer S-1104371.
Dokumentasjon på utførte utbedringer og avsluttet tilsynssak er fremvist.

Merknad:
-Det ble på befaringsdagen registrert elektrisk koblingsboks med manglende deksel og synlige ledere i krypkjelleren.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM
Gnr 8 - Bnr 1
4228 SIRDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

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. 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.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Nyere brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

• Vinduer på soverom tilfredsstiller ikke krav til fri åpningsbredde/-høyde. Et rømningsvindu skal være stort nok til at personer kan komme seg ut, og enkelt kunne åpnes uten nøkkel eller spesialverktøy. Vinduet skal ha en fri bredde på minst 0,5 m og en fri høyde på minst 0,6 m. Summen av fri bredde og fri høyde skal være minst 1,5 m. Høyden fra gulv til underkant av vindusåpningen bør ikke overstige 1,0 m.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell, drenerende masser ny del.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering ved tilbygget er fra 2006. Eier opplyser at det i senere tid er etablert drenering rundt deler av den eldre bygningsdelen.

Arbeid tilknyttet sprenging, utjamning av singel, drenering opplyst utført av Pål Hatteland.

Vurdering av avvik:

• Deler av synlig grunnmurplast på nye del er ikke tilstrekkelg klemt med list.

Konsekvens/tiltak

• Mangler tilknyttet klemlist på platon kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftes som saltutslag i åpen vegg.

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM
Gnr 8 - Bnr 1
4228 SIRDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og ringmur er oppført i stedstøpt betong og betongblokker. Fundamenteringen består av lettklinkerblokker (Leca), betongblokker og stedvise understøttelser i tre.
Merknad:
-Det anbefales å pusse inn synlige forskalingsstag i grunnmuren for å redusere risikoen for korrosjon og fuktinntrengning.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er utført utbedringer av enkelte søyler, samt og etablert enkelte nye søyler i krypkjelleren i forbindelse med tilbyggingen i 2006. Som tidligere beskrevet er det registrert vanninnsig i del av krypkjelleren. Vedvarende fuktbelastning og eventuell isdannelse kan over tid medføre nedbrytning og svekkelse av fundamenter og understøttelser. Søyler av lettklinkerblokker (Leca) kan være særlig utsatt for skader ved gjentatt oppfukting og frostpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å begrense vanninnsiget og følge med på tilstanden til fundamenter og understøttelser.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Fritidsboligen er stedvis fundamentert direkte på fjellgrunn. Øvrige grunnforhold er ikke nærmere undersøkt.

Terrenget rundt fritidsboligen er hovedsakelig flatt og består stedvis av naturlig fjellgrunn.

Det registreres vanninnsig i deler av den eldre krypkjelleren. Vanninnsiget kan medføre oppsamling av vann og isdannelse i perioder med frost.

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen innenfor aktsomhetsområder for flom og skred. Terrenget på eiendommen og i de nærmeste omgivelsene fremstår imidlertid som relativt flatt. Det er ikke utført særskilte vurderinger av flom- eller skredfare.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM
Gnr 8 - Bnr 1
4228 SIRDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport







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:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er stedvis ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trinn.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke opplyst utført med radonsperre.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
- Manglende avrenning i trapper kan føre til vannansamlinger, med risiko for fuktskader, isdannelse og redusert sikkerhet.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Vinduer på soverom tilfredsstiller ikke krav til fri åpningsbredde/-høyde. Et rømningsvindu skal være stort nok til at personer kan komme seg ut, og enkelt kunne åpnes uten nøkkel eller spesialverktøy. Vinduet skal ha en fri bredde på minst 0,5 m og en fri høyde på minst 0,6 m. Summen av fri bredde og fri høyde skal være minst 1,5 m. Høyden fra gulv til underkant av vindusåpningen bør ikke overstige 1,0 m.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM
Gnr 8 - Bnr 1
4228 SIRDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

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

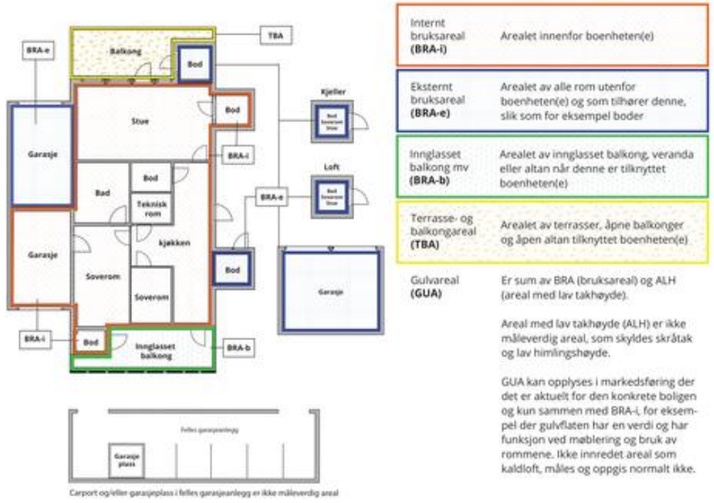
Hva er måleverdig areal?

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.

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM
Gnr 8 - Bnr 1
4228 SIRDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	104			104	70
Kjeller	33			33	
SUM	**137**				**70**
SUM BRA	**137**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, toalettrom m/vaskedel, stue/spisestue/kjøkken/gang, 3 soverom, bad, badstue		
Kjeller	Hobbyrom/teknisk rom, bod		

Kommentar

Rom under fritidsboligen har stedvis manglende fast gulvdekke og åpne veggkonstruksjoner med manglende innvendig kledning mot yttervegger. Rommet er ikke medregnet i arealoppstillingen

Anneks m/utedo utgjør 10 m2.
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Mindre endring i av lettvegger.

Nyere håndverkstjenester

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

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM
Gnr 8 - Bnr 1
4228 SIRDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Sigmund Bråtveit	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4228 SIRDAL	8	1	14	0	0 m²	REGISTRERINGSBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Solheimsdalen 505

Hjemmelshaver
Schøyen Helle Kristine, Bråtveit Sigmund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Solheimsdalen ved Tjørhom i Sirdal kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Fritidsboligen er opplyst å være tilkoblet privat vannforsyning fra egen brønn. Vannkvaliteten er ikke kontrollert eller vurdert. Det anbefales jevnlig prøvetaking av drikkevannet for å kontrollere vannkvaliteten.

Tilknytning avløp

Fritidsboligen har Biovac renseanlegg med tilhørende serviceavtale. Det er opplyst at servicekontakt er Haakon Falkum. Ifølge eier må serviceavtalen overføres til ny eier ved signering.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	26.10.2026		Gjennomgått		Nei

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM
Gnr 8 - Bnr 1
4228 SIRDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM
Gnr 8 - Bnr 1
4228 SIRDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

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.»*

Bygningsdeler og konstruksjoner som ikke omfattes av forskrift til

Solheimsdalen 505 , 4443 TJØRHOM
Gnr 8 - Bnr 1
4228 SIRDAL

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Forutsetninger

avhendingsloven, eksempelvis etasjeskillere og innvendige dører, er stedvis kommentert der dette vurderes som relevant. For enkelte forhold kan det også være gitt tilstandsgrad og/eller konsekvens når dette anses hensiktsmessig ut fra observert tilstand.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.
Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.
Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.
Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1995/682/41
Attesteringstidspunkt 2026-10-19 14:23

Doknr 682 Tinglyst 17.03.1995 Emh. 041
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
17 MARS 1995
SORENSKRIVEREN I
FLEKKEFJORD
DAGBOKNR 682

FESTEKONTRAKT

Eierens navn..JØRGEN..SOLHEIM..4443..TJØRHOM.....

Festerens navn..PER..SØILAND.....Adr..4030..HINNA.....

Mellom ovenfornevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt.

I. Festeren leier en hyttetomt på eierens grunn. Grnr. 8 . Brknr 1. i Sirdal kommune. For tidsrommet Fra..1/1-1985..... Til..1/1-2065

2. Festeavgiften er Kr..1000... pr. år. og betales forskuddsvis pr..JANUAR..

3. Festeavgiften skal inndeksreguleres hvert tiende år.

4. Festeren har kun rett til å føre opp en byggning på tomten. Ved eventuell annen bebyggelse på tomten, må grunneier gi samtykke til dette.

5. Bebyggelsen skal være i en etasje, og av god byggningsmessig standard.

6. Inngjærdning av areal omkring bebyggelsen er ikke tillatt.

7. Tomten skal holdes ryddet for avfall, av hensyn til dyr som beiter.

8. Festet gir rett til rimelig adkomst til fots over eierens grunn. Festeren kan ikke selv annlegge vei, uten særskilt avtale med grunneieren. FESTET GIR RETT TIL PARKERING VED VEGEN, VED HYTTA. FESTEREN HAR RETT TIL PARKERINGSPLASS FOR TO BILER.

9. Festet gir ingen jaktrett, eller rett til å ta ved på tomten eller på eierens eiendom.

Io. Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og grunneieren er ikke ansvarlig for skade - vold av dyr på beite.

II. Salg av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke.

Sted..SØLHEIM..... Dato..2/6-1986.....
Eier..Jørgen Solheim..... Fester..Per Søiland..
f.d.

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1995/682/41
Attesteringstidspunkt 2026-10-19 14:23

Side 2 av 2

SIRDAL KOMMUNE
4440 TONSTAD

Deres ref
Vår referanse 7536/05
Saksmappe 04/02251
Arkivkode 8/1/14
Saksbehandler SMD
Dato 08.09.2005
A 521/05

Helle Kristine Schøyen og Sigmund Bråtveit

Lensmann Carlsens veg 14

4352 KLEPPE

Helle Kristin Schøyen og Sigmund Bråtveit. Tilbygg til hytte på gnr. 8, bn.r 1, feste nr. 14, Solheim

VEDTAK:
Bygningssjefen har ingen merknader til omsøkte byggearbeider.
For arbeidet gjelder plan- og bygningsloven med forskrifter.

Tillatelsen gjelder ikke montering av renseanlegg. Det må søkes separat om utslippstillatelse og sanitærinstallasjoner. Det må ikke startes noe arbeid før utslippstillatelse foreligger.

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,landbr. og miljø
4440 TONSTAD

Telefon: 38 37 90 58
Telefaks:
Direktenr: 38 37 90 26

Foretaksnr. 964964165mva
Bankgironr. 3132.07.00038
Postgironr. 0814.56.39000

Saksopplysninger:
Helle Kristine Schøyen og Sigmund Bråtveit har meldt oppføring av tilbygg til hytte på gnr. 8, bnr. 1, feste nr. 14, Solheim.

Tilbygget som skal føres opp er på 40 m2. Eksisterende hytte er på 60 m2.
Det er også søkt om montering av renseanlegg og innleggelse av vann i hytten.

Det er sendt nabovarsel. Ingen merknader er mottatt.

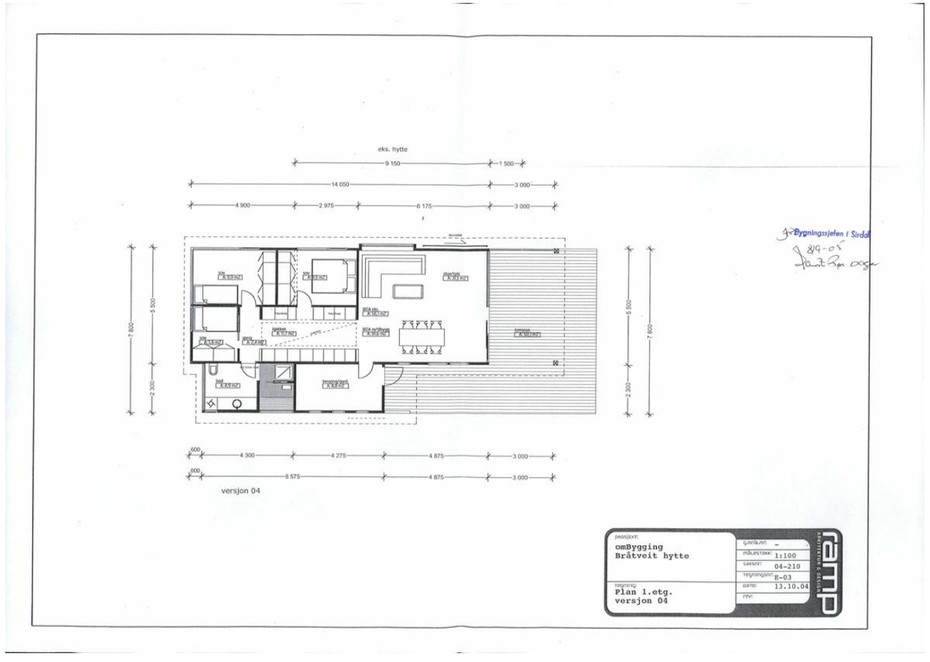
Hjemmelsgrunnlag:
PBL§ 86 a.

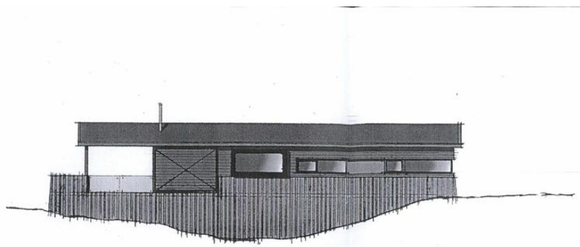
Vurdering:
Bygningssjefen har ingen merknader til omsøkte byggearbeider. Når det gjelder innlegging av vann og montering av renseanlegg, må det søkes separat om dette. Jfr. sanitærreglementet og forskrift om separate utslipp.

Med hilsen

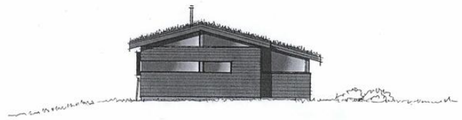
Sven Magne Ousdal
Byggesaksleder

Marit Røe Dorga
Saksbehandler





Fasade sørøst

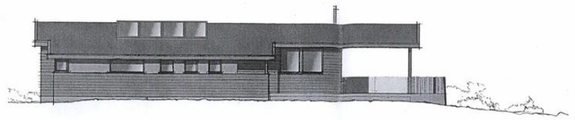


Fasade nordøst

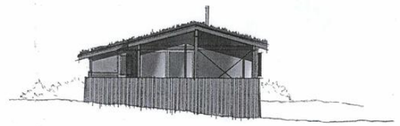
for Bygningssjefen i Sirdal
819-05

prosjekt: omBygging Bråtveit hytte	
tegning: Fasade sørøst og nordøst versjon 4	gnr/bnr/snr: -
	målestokk: 1:100
	saksnr: 04-210
	tegningsnr: E - 01
	dato: 13.10.04
	rev: -

ramp



Fasade nordvest



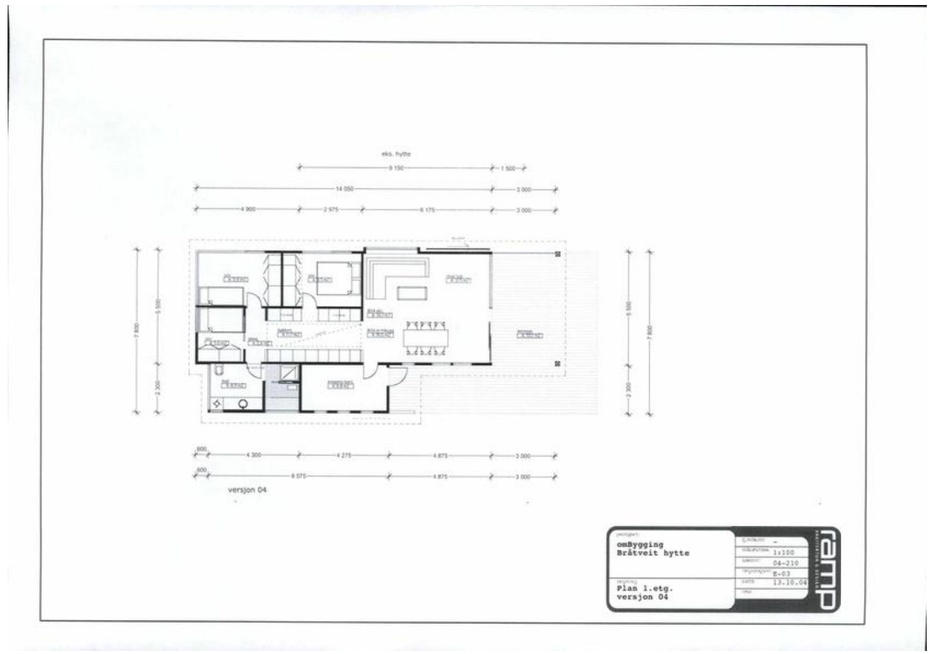
Fasade sørvest

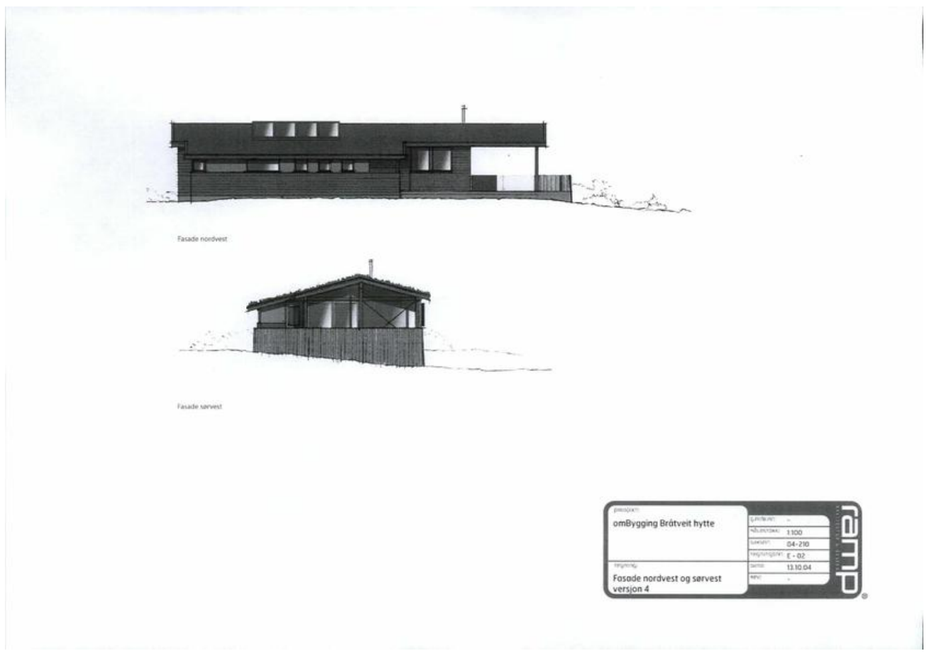
for Bygningssjefen i Sirdal
819-05



prosjekt: omBygging Bråtveit hytte	
tegning: Fasade nordvest og sørvest versjon 4	gnr/bnr/snr: -
	målestokk: 1:100
	saksnr: 04-210
	tegningsnr: E - 02
	dato: 13.10.04
	rev: -

ramp


eks. hytte
9 150
1 500
14 050
3 000
4 900
2 975
6 175
3 000
7 800
5 500
2 300
5 500
7 800
600
4 300
4 275
4 875
3 000
600
8 575
4 875
3 000
versjon 04
omBygging
Bråtveit hytte
1:100
04-210
B-03
17.10.03
Plan 1.etg.
versjon 04
ramp


Fasade nordvest
Fasade sørvest
omBygging Bråtveit hytte
1:100
04-210
E - 02
13.10.04
Fasade nordvest og sørvest
versjon 4
ramp



Monteringskort

Side 1 av 1

biovac
a goodtech company

SIRDAL KOMMUNE
Sentralarkiv
Arkivkode: 04/252
Saksnr: 811174
Dok.nr: 9
1 2007
Arkivdel: SMK
Journalenhet:
2007
Løpenr:
Utgående

Sirdal kommune
Teknisk etat
4440 Tonstad

15.01.2007

Montert biovac minirenseanlegg
PÅ G.nr/B.nr:

Til orientering opplyser vi at vi har montert et biovac minirenseanlegg ifølge spesifikasjoner beskrevet under:

Anlegg: **Type 50504 FD 5 p.e. kl.1 m/mot.på gulv Montert: 30.12.2006**

Kundenr: 19828
Kundenavn: Sigmund Bråtveit
Adresse:
Sted:

Dette Biovacanlegget er et minirenseanlegg med slamtørker for en boenhet. Det nedtørkede slammet håndteres av vår servicerepresentant ved de faste servicebesøkene, og anlegget har derfor ikke behov for våtslamtømming.

Distriktsrepresentant er:
Nielsen, Audun
Mob: 47016475

Med vennlig hilsen
biovac as

Biovac AS
Phone: 63 86 64 80
kontakt@biovac.no
www.biovac.com
http://biovac.mkt.no/serviceweb/mount.m?qf=ino&q=66161 15.01.2007

Sirdal kommune

KOPI

Vår referanse	10936/06
Saksmappe	04/02252
Arkivkode	8/1/14
Saksbehandler	SMK
Direkte innvalg	38379000

Helle Kristine Schøyen og Sigmund Bråtveit - Utslippstillatelse minirenseanlegg gnr. 8, bnr. 1, fnr. 14, Donsen

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
1027/06	Administrativt utv. for TLM	19.12.06
	Utvalg for teknikk, landbruk og miljø	30.01.07

Rådmannens innstilling:
Helle Kristine Schøyen og Sigmund Bråtveit gis i henhold til "Forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg" utslippstillatelse fra fritidsbolig på gnr. 8, bnr. 1, fnr. 14 – Donsen.

Det skal bygges følgende anlegg:
- Biovac FD 5 p.e. renseanlegg med mottakstank, reaktor og slamlager/slamtørker.
- Anlegget plasseres i isolert oppvarmet tilbygg.
- Det rensede vannet føres til infiltrasjon i stedlige masser i.h.t. vedlagte skisse.

Utslippstillatelsen gis på følgende vilkår:
- Biovac AS gis ansvarsrett for SØK/PRO/KPR/UTF/KUT.
- Kontrollerklæring for utførelse oversendes kommunen før anlegget tas i bruk.
- Kontroll og service på anlegget gjennomføres minimum hvert år. Årsrapport utarbeides og sendes kommunen.
- Ved anlegging av kommunalt vann- og avløpsnett i området, vil det bli krevd tilkobling til dette.

Dersom serviceavtalen eller nevnte forutsetninger misligholdes, vil utslippstillatelsen tilbakekalles.

Saksopplysninger:

Søkers navn:	Sigmund Bråtveit
Gnr./Bnr./Fnr.:	8/1/14
Søknaden gjelder:	Utslippstillatelse
Omsøkt utslipp:	Minirenseanlegg, type Biovac FD 5 p.e. Klasse 1F.
Naboer:	Jørgen Solheim (8/1), Hans T Klepp Haukland (8/1/16), Bjarne Hansen (8/1/83), Tor Osmundsen (8/1/12), Jostein Førland (8/1/14)
Firma:	Biovac AS

Vedlagt søknaden er: kart, underskrevet serviceavtale.

Hjemmelsgrunnlag:
- Forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg
- PBL § 93
- Sanitærreglement for Sirdal kommune.

Anlegg:
Søknaden omhandler minirenseanlegg for 1 hytte, type Biovac FD 5 p.e.

Anlegget består av mottakstank, reaktortank og slamtørker. Dette anlegget er dimensjonert for å håndtere gråvann og svartvann fra en husstand ved normalbelastning.
Anlegget plasseres i isolert oppvarmet bygg i.h.t. leverandørens krav. Evt. tilbygg må byggemeldes til kommunen.

Etter rensing blir vannet ført i lukket ledning frem til godkjent infiltrasjonsløsning.
Dette minirenseanlegget er utstyrt med to slamtørkere. Tørket slam fjernes av hytteeier eller servicemann ved ordinært servicebesøk.

Kontroll av anlegget:
Når anlegget er ferdig bygget skal utfylt kontrollerklæring for utførelse leveres til kommunen.

Drift og vedlikehold:
Det er inngått serviceavtale mellom Sigmund Bråtveit og Biovac AS.

Service på anlegget skal foregå minimum 1 gang pr år.

Konklusjon
Søknad om utslippstillatelse innvilges.

Sven Morten Klungland

Rådmannen
Steinar Ness
Sektorsjef TLM

Sven Morten Klungland
Konsulent

Parter i saken:

Biovac AS	Pb 148	1921	SØRUMSAND
Sigmund Bråtveit	Lensmanns Carlsens veg 14	4352	KLEPPE

(Kommune)
SIRDAL

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)
Solhytten A/S
Langgt.98
4300 SANDNES

Byggherre (navn, adresse)
Per Søiland
Hauglivn.16
4030 HINNA

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Solheim	8	1		

Deres søknad	Dato 16.08.88.		
Arbeidets art	Riving/nybygg		
Byggets art	Hytte		
Behandling/ vedtak	Bygningsrådet	Vedtak dato 05.10.88.	Søknr. 174/88

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

- Røykvarsler ikke montert.
- Løse blokker ved branntavle må fastmures.
- Sandfilterkum for utslagsvask mangler.
- Utvendig tetting rundt pillarene.

Frist for utbedring: 01.11.89.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Tonstad	08.08.89.	Endre Bjelland, avd.ing.

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☐ andre		

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 8-67

(Kommune)
Sirdal

BYGGETILLATELSE
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 93

Anmelder (navn, adresse)
Solhytten A/S
Langgt. 98
4300 SANDNES

Byggherre (navn, adresse)
Per Søiland
Haugliv. 16
4030 HINNA

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Solheim	8	1		

Deres søknad	Dato 16.08.88		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Hytte		
Behandling/ vedtak	Bygningsrådet	Vedtak dato 05.10.88	Søknr. 174/88

Merknader

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.
- Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97.
- Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

Vilkår

For byggetillatelsen gjelder vilkårene satt i sak 174/88.

Klageadgang - se baksiden

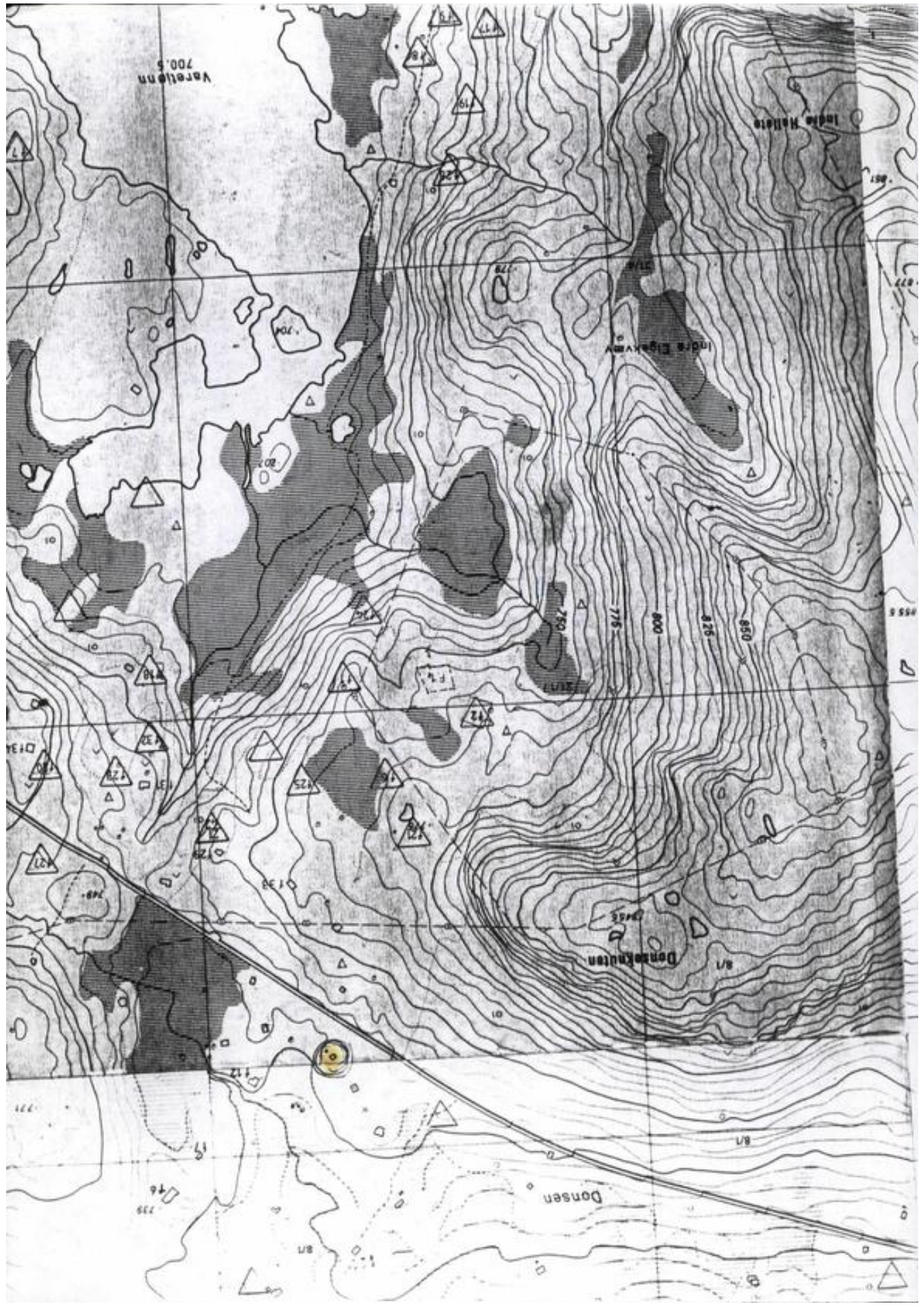
UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign./Stempel
Tonstad	10.10.88	Endre Bjelland

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☒ andre	Ø. Steinskog, Langgt. 98, 4300 SANDNES	

K-blankett 5137 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-67 Kommunenes arkivnøkkel: 511



MØTEBOK Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Sirdal	Bygn.rådet saksbeh. MBO	Møtesalen	05.10.88 kl. 13.00

Sak nr.

174/88

CHRISTINE OG PER SØILAND.

RIVING AV GAMMEL HYTTE, OG OPPFØRING AV NY PÅ SAMME STED, GRN. 8, BNR. 1, SOLHEIM.

Ved byggemelding datert 16.08.88 søker Christine og Per Søiland om tillatelse til å rive gammel hytte, og føre opp ny på samme sted.

Vedlegg: Nabovarsel til grunneier, samt tre andre hytte-eiere. Søknad om ansvarsrett for Øyving Steinskog, Solhytten A/S, situasjonskart, tegninger.

Merknader:

Den gamle hytta var veldig gammel, og i svært dårlig stand.

Hytta som nå ønskes oppført er på 60 m^2.

Bygn.sjefens innstilling:

Christine og Per Søiland gis tillatelse til å rive gammel hytte, og føre opp ny på samme sted.

Byggetillatelse gis på flg. vilkår:

1. Ved bygging i nærheten av strømførende linjer, er det ansvarshavendes plikt å kontakte VAE ang. avstands-bestemmelsene for slike linjer.

2. Høyden på grunnmur/pillarer må ikke overstige 70 cm over terreng. Fundamentering av hytte bør utføres i.h.t. vedlagte skisse.

3. Røykpiper og ildsteder må utføres ifølge gjeldende branntekniske lover og forskrifter.

4. Det tillates ikke innlagt vann i hytten, uten etter særskilt søknad. Spillvann fra utslagsvask skal ledes i tett ledning til synkekum.

5. Hytten må være utstyrt med godkjent biologisk toalett (se vedlagte liste over de typene som er godkjent).

..2

Sign. KBJ.

Utskrift sendt til
Bygn.rådets medl, formannskapet, lensmann, kom.lege, herr.agr., herr.skogmester.

Kommunenes arkivnøkkel: 026

K-blankett 2549 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-84

MØTEBOK Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Sirdal	Bygn.rådet saksbeh. MBO	Møtesalen	05.10.88 kl. 13.00

Sak nr.

174/88 - 2 -

6. Hytten skal ha røykvarsler.

7. Hytten må gis duse fargesettinger.

8. Når hytten er oppført og ferdig må dette meldes til teknisk etat for utstedelse av brukstillatelse. Hytten må ikke tas ibruk før brukstillatelse foreligger.

VEDTAK:

Innstillingen vedtas enstemmig

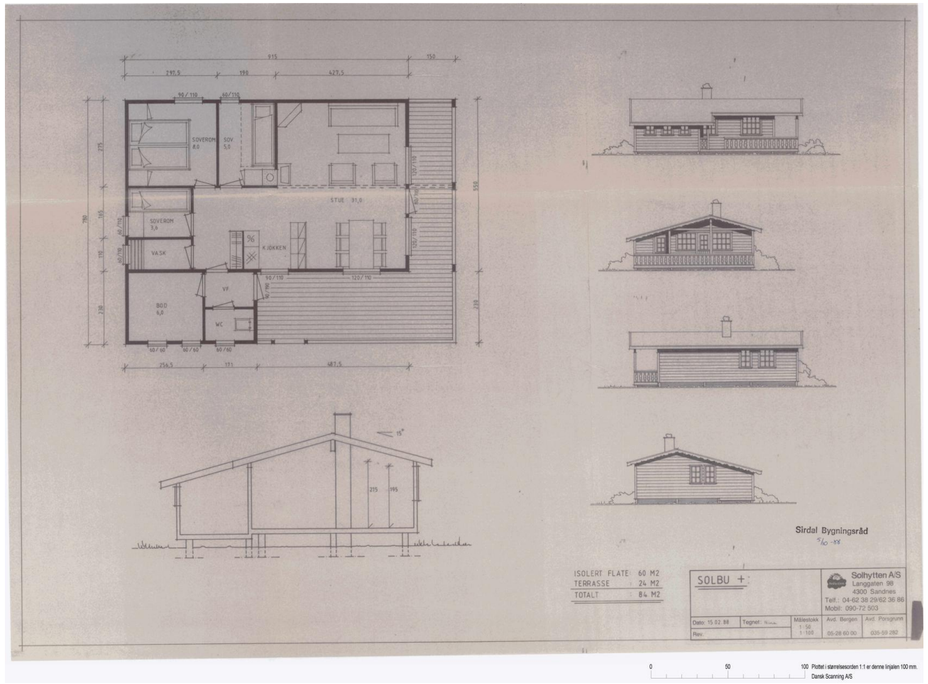
Sirdal Bygningsråd 10.10.88
Wenche O. Skre

Sign. LBH.

Utskrift sendt til

Kommunenes arkivnøkkel: 026

O K-blankett 2549 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-84



SV: 8/1/14

JF Jostein Frøysnes
Til Venche Anita Josdal

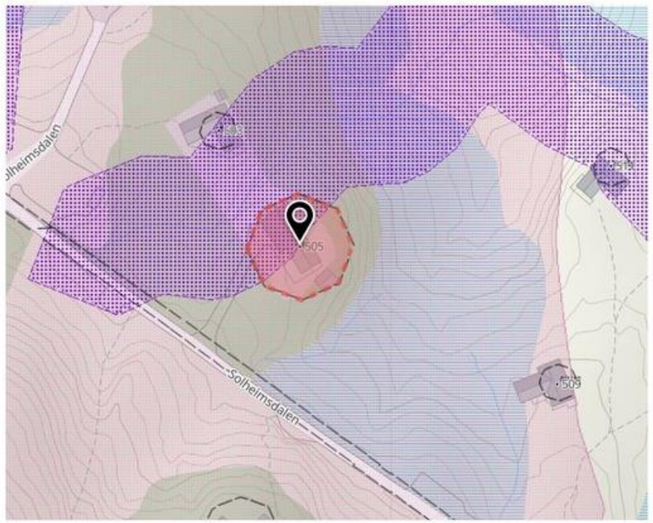
Svar | Svar til alle | Videresend

ons. 28.10.2026 14:42

Generell

Naturfareoppsummering for eigedomen 8/1/14

Eigedomen ligg i området som er omfatta av reguleringsplanen 2005003 Solheim – Donsen H45. I denne planen er det ikkje merka av nokre faresoner og det er ikkje vist til nokon naturfarerapport. Det er difor tatt utgangspunkt i aktsemdskarta frå NVE. Aktsemdskarta for snøskred, steinsprang, flaum og jord- og flaumskred er undersøkt. Desse karta viser at eigedomen ligg innanfor aktsemdssona for flaum og aktsemdsona for snøskred med 1000 års gjentaksintevall.



Med vennlig hilsen

Jostein Frøysnes
Ingeniør

Sirdal kommune
Adresse Tonstad, 4440
Telefon

Utskriftsdato: 23.10.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Sirdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4228 **Gårdsnr.:** 8 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 14
Adresse: Solheimsdalen 505, 4443 TJØRHOM
Referanse: 1210260063

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon	Ekstern leverandør	IRS Miljø IKS
Branntilsyn, feiing	Årlig avgift	471
Slamtømming	Ekstern leverandør	
Eiendomsskatt		Ingen eiendomsskatt

Kommentar
IRS miljø administrerer renovasjon og slam ordningen i Sirdal kommune: post@erikstemmen.no

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Sirdal kommune
Adresse Tonstad, 4440
Telefon

Utskriftsdato: 23.10.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4228 **Gårdsnr.:** 8 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 14
Adresse: Solheimsdalen 505, 4443 TJØRHOM
Referanse: 1210260063

Vann	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett Det er etablert utslipp.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig 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.

Vedlegg

Sirdal kommune
Adresse Tonstad, 4440
Telefon

Utskriftsdato: 23.10.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Sirdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4228 **Gårdsnr.:** 8 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 14
Adresse: Solheimsdalen 505, 4443 TJØRHOM
Referanse: 1210260063

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Type	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter	338	20.11.2026
Eiendomsskatt		

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar
Ellers ingen restanse

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.

BEBYGGELSEPLAN MED BESTEMMELSER FOR FELT A

Område 45 – Del av gnr. 8, bnr. 1, Donsen.

Endringer: DS16/321 den 06.06.2016.
DS 16/430 den 24.06.2016

3. Bebyggelsesbestemmelser

Bebyggelse bestemmelsene gjelder for området vist med plangrense på plankartet «Bebyggelsesplan med bestemmelser for Felt A, område 45, Donsen – del av gnr. 8, bnr. 1», Sirdal kommune, datert 2004.05.19.
Innenfor plangrensen, skal arealene benyttes som vist på planen, og beskrevet i bestemmelsene. Vedtatt plan er bindenende for arealbruk, fradeling og bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet.

3.1. Fellesbestemmelser

a) Jordlovens §§ 9 og 12 gjøres gjeldende for planområdet.
b) Minimum parkeringsdekning pr. ny hytte som oppføres i regulerte byggeområder skal være
- 1,5 sommerparkeringsplass pr. hytte innenfor regulert felles parkeringsplass i planområdet
- 1,5 vinterparkeringsplass pr. hytte i fellesanlegg ved Skinnarhola/Flesebekk, vist med kartutsnitt på plankartet.

3.2. Byggeområder

3.2.1 Område for fritidsbebyggelse
a) Bygninger skal plasseres slik at koordinatpunktet faller innenfor byggets vegger. Selve hytteplasseringen i plankartet er antydende. Form og vridning kan avvike noe fra dette, og skal godkjennes av kommunen i hver enkelt byggesøknad.
b) Maksimalt T-BRA skal ikke overstige 120 m². Maksimal mønehøyde er 6 meter og maksimal gesimshøyde er 4 meter over gjennomsnitt terreng. Takvinkelen skal være maks 36 grader salttak.

Maksimalt T-BRA skal ikke overstige 132 m^2 for festenummer 73 (8/1/73).

c) Ved nybygging er det kun tillatt å oppføre en bygning pr. tomt.
For gnr. 8, bnr. 1, feste nr. 72 er det tillatt med separat bod på 7 m².
d) For påbygging /ombygging/gjenoppføring av eksisterende hytter innenfor felt A kreves det vanlig godkjent byggetillatelse fra Sirdal kommune. Slike tiltak trenger ingen ny bebyggelsesplan. (Jfr. Reguleringsplan for området H45, Donsen.). Ved påbygging/ombygging/ gjenoppføring av eksisterende bygg må ikke bestemmelsene om størrelse på bygninger overskrides.

3.3. Friområde

3.3.1 Skiløype
a) Skiløypen tegnet inn i plankartet, illustrerer en skiløype som allerede går gjennom området.

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

Vedlegg

3.4. Spesialområde

3.4.1 Spesialområde Friluftsliv (på land)
a) I friluftsområdet skal naturlig vegetasjon og terreng bevares så godt som mulig, kun mindre tilrettelegging for friluftsliv og rekreasjon er tillatt.
b) Det kan i området anlegges gangstier, graves ned strømkabler, kommunaltekniske anlegg og vannforsyning der dette er nødvendig. Dette skal gjøres skånsomt med minst mulig terrenginngrep og terrenget skal etterpå legges tilbake til opphavelig terreng og såes/ beplantes med naturlig vegetasjon.

3.4.2 Parkering

a) Innenfor regulerte områder for felles parkeringsplasser kan det opparbeides og merkes parkeringsplasser etter behov. De krav til dekning som fremgår av Fellesbestemmelsenes 3.1.b) er dekket gjennom kjøp av parkeringsplasser fra Ousdal grunneigerlags godkjente parkeringsplass vist i plankartet.

3.5. Fellesområder

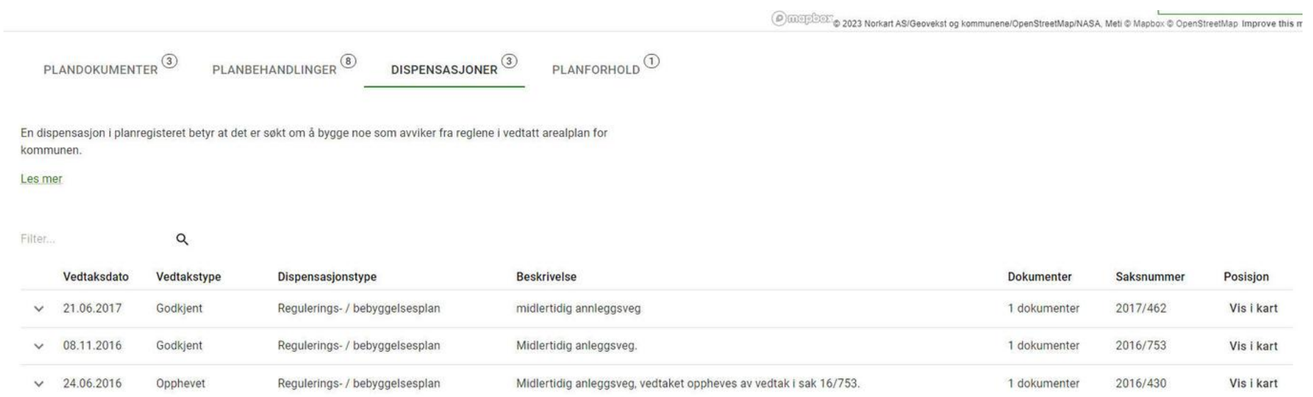
3.5.1 Felles gangareal

a) Gangsti 1 kan legges som anleggsvei i 5 år. I anleggsperioden skal denne ha en bredde på ca. 3,5 meter inkl. skulder + grøft, innen utløp av denne perioden skal kantene bli jordkledd og tilsådd, og det skal gruses opp en stripe på ca. 1,5 meter i midten slik at det blir en velegnet gangsti inn til hyttene. Denne må legges mest mulig skånsomt i terrenget.
b) Strømkabler og vannledning skal følge trasseer for felles gangareal.
c) Gangstiene kan nyttes til skigåing om vinteren.

3.6. Reguleringsendring

a) En mindre endring i grensen for Felt A fra «Reguleringsplan for H45, Donsen- del av gnr. 8, bnr. 1 m.fl. Sirdal kommune» er gjennomført i denne bebyggelsesplan. Endringen er foretatt i området ved ny hytte 9, og er illustrert i plankart.
b) Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når det ikke strider mot planens intensjoner elle mot lover og regelverk, tillates av bygningsmyndighet i kommunen innenfor plan- og bygningslovens rammer.

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


mapbox © 2023 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap Improve this m
PLANDOKUMENTER 3
PLANBEHANDLINGER 8
DISPENSASJONER 3
PLANFORHOLD 1
En dispensasjon i planregisteret betyr at det er søkt om å bygge noe som avviker fra reglene i vedtatt arealplan for kommunen.
Les mer
Filter...
Vedtaksdato Vedtakstype Dispensasjonstype Beskrivelse Dokumenter Saksnummer Posisjon
21.06.2017 Godkjent Regulerings- / bebyggelsesplan midlertidig annleggsveg 1 dokumenter 2017/462 Vis i kart
08.11.2016 Godkjent Regulerings- / bebyggelsesplan Midlertidig anleggsveg. 1 dokumenter 2016/753 Vis i kart
24.06.2016 Opphevet Regulerings- / bebyggelsesplan Midlertidig anleggsveg, vedtaket oppheves av vedtak i sak 16/753. 1 dokumenter 2016/430 Vis i kart


Vis plan
Behold skjermutsnitt
Informasjon om 4228-2005003: Solheim - Donsen H45, Jørgen Solheim - Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan
Andre dokumenter
Mindre endringer (3)
29.04.2005 (1)
06.06.2016 (1)
24.06.2016 (1)
Saksnummer Vedtaksdato Endringstype Beskrivelse av tiltaket
2005/282 29.04.2005 Kun innhold Etablering av gangsti og flytting av parkeringsareal
2016/321 06.06.2016 Bestemmelsene Tillatt med separat bod på 7m2 for 8/1/72.
2016/430 24.06.2016 Bestemmelsene



REGISTRERINGSBREV FOR GRUNNEIENDOM/ FESTEGRUNN

Kommune: SIRDAL

J.nr.

Registreringsbrev nr.: 2/95

Registreringsbrev for

Eiendom: Gnr. 8 | Bnr. 1 | Festenr. 14

Bruksnavn/adresse: Solheimsdalen

Representasjonspunkt: X 98390 | Y 51860 | Z

Kartblad: AW 021-5-3 | Landsnett: NGO

Dagbokstempel

Beskrivelse av eiendommen (se også kartutsnitt)

Punktfeste.

Registreringsnummeret er gitt til arealet hytta står på.

Registreringsbrevet er utstedt i forbindelse med

Rekvirent: Navn: Per Søiland

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

Aktuell eier (innføres i GAB): Per Søiland, Hauglivn.16, 4030 HINNA

Registreringen 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 ved forretningen

[ ] Tildeling av registernr. til festerett som det ikke holdes kartforretning over (jfr. forskriftenes del 28)

Grunneiers navn | Festers navn

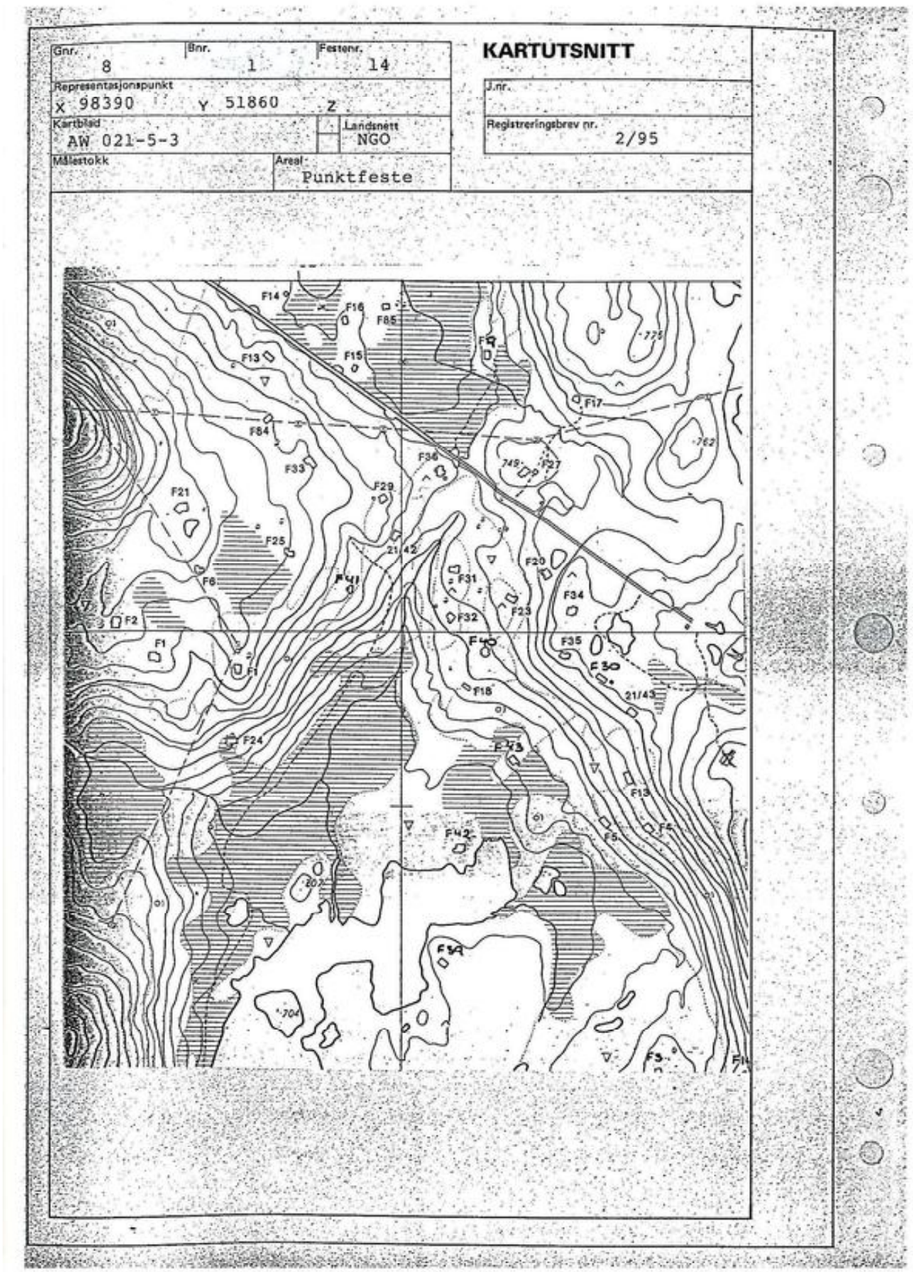
Underskrift

Sted: Tonstad | Dato: 18.01.95. | Underskrift: Steinar Haugen, avd.ing. | Underskrift: Bjørg Josdal, sekretær

Tinglysing

Dagbokstempel | Tinglysingstempel

K-blankett 5819 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-88


Gnr.
8
Bnr.
1
Festenr.
14
KARTUTSNITT
Representasjonspunkt
X 98390
Y 51860
Z
Kartblad
AW 021-5-3
Landsnett
NGO
J.nr.
Registreringsbrev nr.
2/95
Målestokk
Areal:
Punktfeste


Revidert 10.06.2004 / 08.08.2004
Tegnforklaring
PER OVEDAL A/S
Felt A
Felt B
P
Kote- og detaljhøydepunkt
Spa.-Frit.
Spesialområde (tilrettelagt gårdstorg)
Frisiktsone
Avkjørsel
Adkomstveg
Offentlig gang- og sykkelveg
Parkeringsplass for Oppdal Grunnskole
2004.05.19

Matrikkelrapport **MAT0001**

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4228 - SIRDAL
Gårdsnummer: 8
Bruksnummer: 1
Festenummer: 14

Utskriftsdato/klokkeslett: 22.10.2026 kl. 12:56
Produsert av: Anita Josdal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Festegrunn av type punktfeste
Bruksnavn:
Etableringsdato: 21.05.1987
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Er seksjonert: Nei

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		050773	NEDLAND HANNE ELISABETH S		Nedland GYLANDSVEGEN 227 4436 GYLAND	1 / 2
Hjemmelshaver		040375	NEDLAND KÅRE		Nedland GYLANDSVEGEN 227 4436 GYLAND	1 / 2
Fester		141160	BRÅTVEIT SIGMUND	H0101	Klokkarvegen 1 4352 KLEPPE	1 / 2
Fester		290461	SCHØYEN HELLE KRISTINE	H0101	Klokkarvegen 1 4352 KLEPPE	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Fester registrert hos Skatteetaten		141160	BRÅTVEIT SIGMUND	H0101	Klokkarvegen 1 4352 KLEPPE	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6528621	381894			Punktfeste

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato		Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status		Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
	Annen referanse					

Vedlegg

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4228 - 8/1 Omnummerert fra: 1046 - 8/1 Omnummerert til: 4228 - 8/1/1 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/1 Omnummerert til: 4228 - 8/1/2 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/2 Omnummerert til: 4228 - 8/1/3 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/3 Omnummerert til: 4228 - 8/1/4 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/4 Omnummerert til: 4228 - 8/1/5 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/5 Omnummerert til: 4228 - 8/1/6 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/6 Omnummerert til: 4228 - 8/1/7 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/7 Omnummerert til: 4228 - 8/1/8 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/8 Omnummerert til: 4228 - 8/1/9 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/9 Omnummerert til: 4228 - 8/1/10 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/10 Omnummerert til: 4228 - 8/1/11 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/11 Omnummerert til: 4228 - 8/1/12 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/12 Omnummerert til: 4228 - 8/1/13 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/13 Omnummerert til: 4228 - 8/1/14 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/14 Omnummerert til: 4228 - 8/1/15 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/15 Omnummerert til: 4228 - 8/1/16 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/16 Omnummerert til: 4228 - 8/1/17 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/17		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til: 4228 - 8/1/18 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/18 Omnummerert til: 4228 - 8/1/19 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/19 Omnummerert til: 4228 - 8/1/20 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/20 Omnummerert til: 4228 - 8/1/21 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/21 Omnummerert til: 4228 - 8/1/22 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/22 Omnummerert til: 4228 - 8/1/23 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/23 Omnummerert til: 4228 - 8/1/24 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/24 Omnummerert til: 4228 - 8/1/25 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/25 Omnummerert til: 4228 - 8/1/26 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/26 Omnummerert til: 4228 - 8/1/27 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/27 Omnummerert til: 4228 - 8/1/28 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/28 Omnummerert til: 4228 - 8/1/29 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/29 Omnummerert til: 4228 - 8/1/30 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/30 Omnummerert til: 4228 - 8/1/31 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/31 Omnummerert til: 4228 - 8/1/32 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/32 Omnummerert til: 4228 - 8/1/33 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/33 Omnummerert til: 4228 - 8/1/34 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/34 Omnummerert til: 4228 - 8/1/35 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/35 Omnummerert til: 4228 - 8/1/36 Omnummerert fra: 1046 - 8/1/36		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Omnummerert til:	4228 - 8/1/37
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/37
Omnummerert til:	4228 - 8/1/38
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/38
Omnummerert til:	4228 - 8/1/39
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/39
Omnummerert til:	4228 - 8/1/40
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/40
Omnummerert til:	4228 - 8/1/41
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/41
Omnummerert til:	4228 - 8/1/42
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/42
Omnummerert til:	4228 - 8/1/43
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/43
Omnummerert til:	4228 - 8/1/46
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/46
Omnummerert til:	4228 - 8/1/47
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/47
Omnummerert til:	4228 - 8/1/48
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/48
Omnummerert til:	4228 - 8/1/49
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/49
Omnummerert til:	4228 - 8/1/50
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/50
Omnummerert til:	4228 - 8/1/51
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/51
Omnummerert til:	4228 - 8/1/52
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/52
Omnummerert til:	4228 - 8/1/53
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/53
Omnummerert til:	4228 - 8/1/54
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/54
Omnummerert til:	4228 - 8/1/55
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/55
Omnummerert til:	4228 - 8/1/56
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/56
Omnummerert til:	4228 - 8/1/57
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/57

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Omnummerert til:	4228 - 8/1/58
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/58
Omnummerert til:	4228 - 8/1/59
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/59
Omnummerert til:	4228 - 8/1/60
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/60
Omnummerert til:	4228 - 8/1/61
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/61
Omnummerert til:	4228 - 8/1/62
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/62
Omnummerert til:	4228 - 8/1/63
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/63
Omnummerert til:	4228 - 8/1/64
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/64
Omnummerert til:	4228 - 8/1/65
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/65
Omnummerert til:	4228 - 8/1/66
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/66
Omnummerert til:	4228 - 8/1/67
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/67
Omnummerert til:	4228 - 8/1/68
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/68
Omnummerert til:	4228 - 8/1/69
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/69
Omnummerert til:	4228 - 8/1/70
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/70
Omnummerert til:	4228 - 8/1/71
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/71
Omnummerert til:	4228 - 8/1/72
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/72
Omnummerert til:	4228 - 8/1/73
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/73
Omnummerert til:	4228 - 8/1/74
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/74
Omnummerert til:	4228 - 8/1/75
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/75
Omnummerert til:	4228 - 8/1/76
Omnummerert fra:	1046 - 8/1/76

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/77	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/77	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/78	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/78	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/79	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/79	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/80	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/80	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/81	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/81	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/82	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/82	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/83	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/83	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/84	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/84	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/85	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/85	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/87	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/87	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/88	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/88	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/89	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/89	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/90	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/90	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/91	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/91	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/92	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/92	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/93	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/93	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/94	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/94	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/95	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/95	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/96	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/96	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/97	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/97	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/98	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/98	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/99	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/99	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/100	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/100	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/101	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/101	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/102	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/102	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/103	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/103	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/104	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/104	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/105	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/105	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/106	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/106	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/107	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/107	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/108	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/108	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/109	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/109	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/110	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/110	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/111	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/111	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/112	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/112	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/113	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/113	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/114	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/114	
		Omnummerert til:	4228 - 8/1/115	
		Omnummerert fra:	1046 - 8/1/115	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny festegrunn	21.05.1987				
Etablering av feste					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1046 - 8/1	0
Mottaker	1046 - 8/1/14	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	24.11.2014			1046rir	24.11.2014
Annen forretningstype					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1046 - 8/1	0
Berørt	1046 - 8/1/14	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Solheimsdalen	1092	505			Grunnkrets	0110	Tjørhom	Nei
						Stemmekrets:	2	Sinnes	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05150701	Sirdal	
				6528621	381894	Postnr.område:	4443	TJØRHOM	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 246 999
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6528621 Øst: 381894
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	84	Ant. boliger:	0	Datoer					
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	05.10.1988				
Bruksareal annet:	60	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	06.10.1988				
Bruksareal totalt:	60			Tatt i bruk:	07.10.1988				
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:					
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:					
Bruttoareal totalt:	0								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	60	60	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1092 Solheimsdalen 505	H0101	Fritidsbolig	60	4	Kjøkken	1	0	8/1/14

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		PER SØILAND		HAUGLIV. 16

Bygningsnr: 246 999
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6528621 Øst: 381894
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer					
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	13.09.2005				
Bruksareal annet:	40	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:	14.09.2005				
Bruksareal totalt:	40	Avløp:		Tatt i bruk:	15.09.2005				
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:					
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:					
Bruttoareal totalt:	0								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	40	40	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1092 Solheimsdalen 505		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	8/1/14

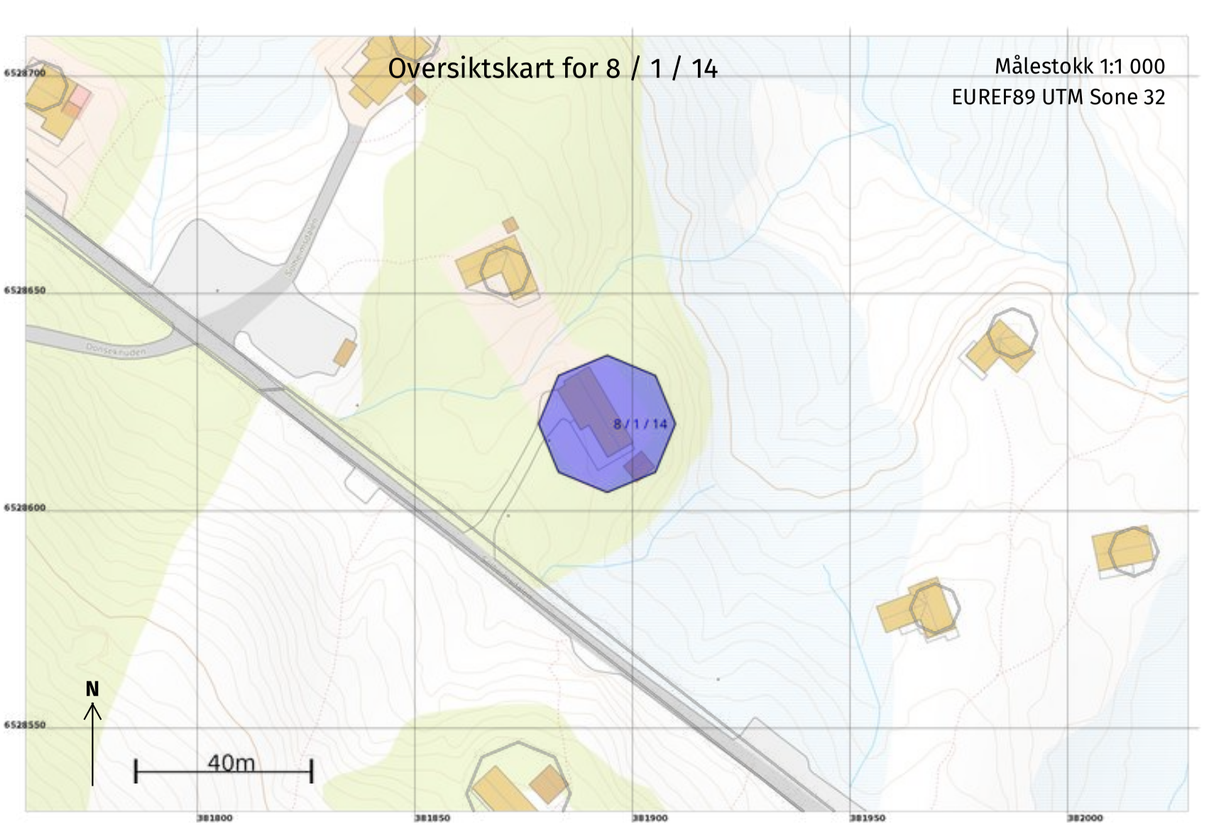
Kontaktpersoner

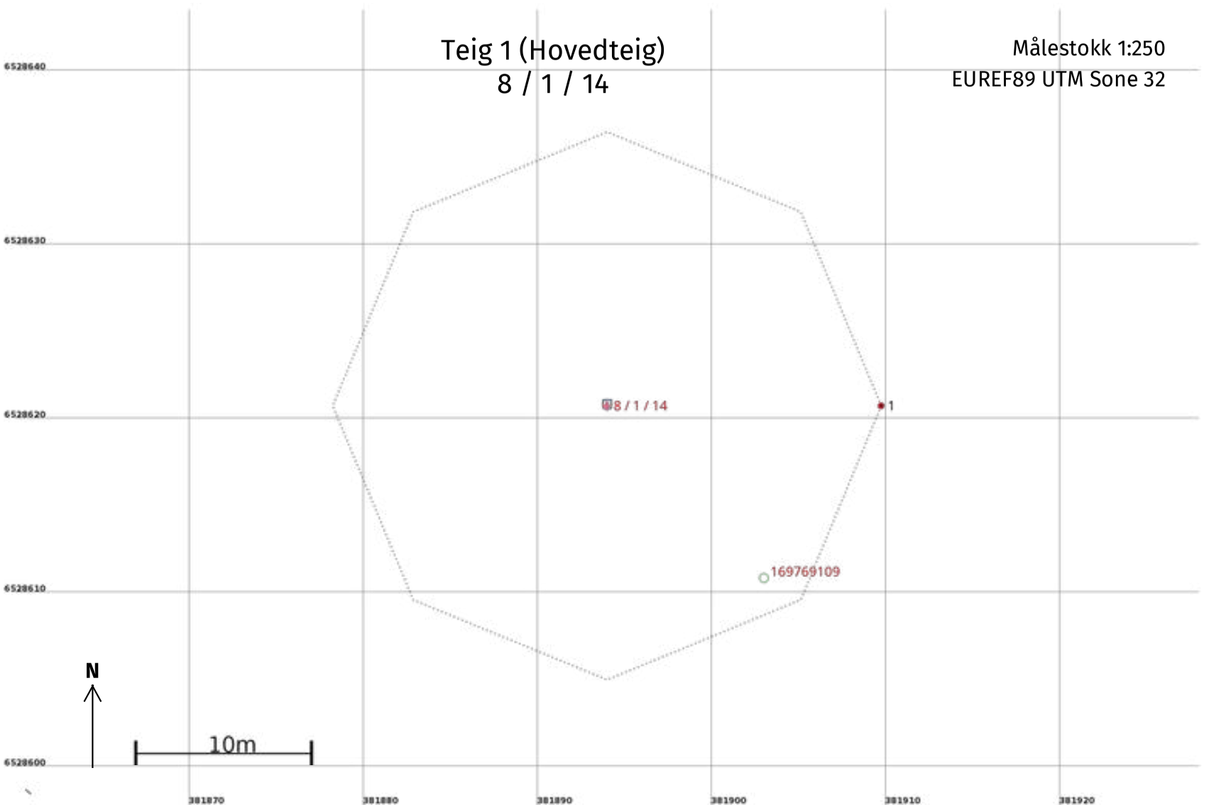
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BRÅTVEIT SIGMUND		Lensmann carlsensveg 14 4352 KLEPPE

Bygningsnr:	169 769 109	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6528611 Øst: 381903	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	8/1/14





Areal og koordinater

Arealmerknad: Punktfeste

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6528621 **Øst:** 381894

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Solheimsdalen 505, 4443 TJØRHOM. Gnr. 8, bnr. 1, i Sirdal kommune, oppdragsnr.: 1210260063
Megler: Kjersti Birkeland, mobil: 97775784, e-post: birkeland@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.

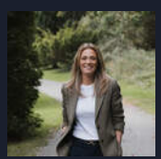
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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



Kjersti Birkeland
Fagansvarlig / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
977 75 784
birkeland@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Jæren
Torgvegen 2A, 4350 KLEPPE, 51 48 22 00, jaeren@proaktiv.no