

PROAKTIV

Usjenert hytte
med Sirdals beste
utgangspunkt

Stor terrasse på ca 40 kvm
4 sov | Gåavstand til Slottet

FISKELIE 13



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Fiskelie 13, 4443 TJØRHOM

Gnr./Bnr.: Gnr. 7, bnr. 2, i Sirdal kommune

Prisantydning: 4.690.000,-

Omkostninger: 136.500,-

Totalpris: 4.826.500,-

Kommunale avgifter: 11.089,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2003

Rom/soverom: 5/4

BRA-i: 70 m²

Etasje: 1

Energimerke: Energiklasse:

Garasje/Parkering: Merket parkering ved øvre parkeringsplass, samt fordelt parkering mellom hytteeierne i Fiskelie ved nedre parkeringsplass

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	24	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
43	108		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

- Astrid M Ellingsæther

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

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

- Mats Nevland

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

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

- Trond Høgemark

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

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

- Elisabeth Tjetland

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

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

- Wenche Håland Jørpeland

“En trygg og god salgs opplevelse.

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

- Andreas Røssland

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

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

- Elin Høiland Valseth

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

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

- Espen Bjelland

“Trygg og rolig megler som veileder kjøper.”

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

- Morten Tobiassen

”

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

Partner / Eiendomsmegler MNEF:
Bjarne Edland



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

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

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

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

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

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

Med Bjarne bak rattet kan du forvente en pliktoppfyllende og

grundig megler som jobber knallhardt for å oppnå gode resultater.

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

Bjarne Edland

Partner / Eiendomsmegler MNEF
Bjarne Edland

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

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

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!



HØNEDALEN

Kommune: Sirdal / **Område:** Sirdal

Med en ny hytte følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Fra Fiskelie har du det beste utgangspunktet i Sirdal. Badekulper, Slottet, Sesilåmitraseen og Handleriet er alt i gåavstand fra hytten

Beliggenhet

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

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

På vinterstid, når fjelloverganger er stengt, er det bare å ta skiene



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Stavanger Sola	1 t 30 min 🚗
🚏 Haugen Linje 883	19 min 🚶 1.4 km
🚏 Sinnes Linje 883	20 min 🚶 1.9 km

DAGLIGVARE

Joker Sinnes PostNord, søndagsåpent	8 min 🚗 4.8 km
Joker Fjellbutikken Søndagsåpent	12 min 🚗 13.2 km

SPORT

⚽ Sinnes skule Aktivitetshall, ballspill, svømmehall	4 min 🚗 2.5 km
⚽ Tjørhom grendehus Ballspill, fotball	12 min 🚗 8.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Sirdal, Norway	18 min 🚶
🚗 Joker Sinnes	8 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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



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

Bebyggelse

Hovedsaklig tilsvarende fritidseiendommer

Adkomst

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

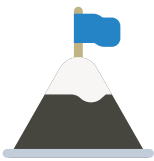


AVSTAND TIL BYER

Sandnes	1 t 19 min 🚗
Stavanger	1 t 35 min 🚗

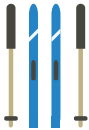
HØYDE OVER HAVET

626 m



VINTERSPORT

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 125 m
 - 113 km preparert løype innenfor 15 km



- Alpin
- Ålsheia skisenter
 - Kjøretid: 7 min
 - Skitrek i anlegget: 7



AKTIVITETER

Sirdal Fjellgolf	5 min 🚗
Mountain Cart	10 min 🚗
Sirdal skiskole	10 min 🚗
Høyt & Lavt Sirdal	10 min 🚗



VELKOMMEN TIL FISKELIE 13

Vi starter utendørs – Hytten har en solrik terrasse og flere naturlige steder for sittegrupper utendørs. Her er det store områder for lek for hele familien og akebakke for de minste rett utenfor hytten

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

TILSTANDSGRADER :

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

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

Det er registrert totalt (0) stk. TG3, (10) stk. TG2 og (0) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Flislagt gulv med sokkelflis.
Gulvet er utført relativt flatt.
Badet er utstyrt med dusjkabinett, hvor avløpsvann fra

dusjkabinettet ledes direkte til sluk i gulvet. Denne løsningen begrenser den ordinære vannbelastningen på gulvflaten sammenlignet med dusjing direkte på gulvet.
Ved utført vanntest på gulv utenfor dusjsonen ble det registrert områder med motfall, hvor vann ikke ledes naturlig mot sluk
Vurdering av avvik:
Det er registrert motfall på deler av gulvet utenfor dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann eller vannsøl på gulvet vil derfor ikke nødvendigvis ledes til sluk, og vann kan bli stående lokalt på gulvflaten.
Konsekvens/tiltak
Motfall og mangelfull avrenning mot sluk kan medføre vannansamling på gulvet ved lekkasje eller større vannsøl. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater, overganger og tilstøtende konstruksjoner.
Risikoen ved normal dusjbruk er redusert som følge av at dusjkabinettet leder dusjvannet direkte til sluk, Tiltak
Det anbefales å være oppmerksom på eventuell vannansamling på gulvet og tørke opp vann som ikke ledes til sluk. Dusjkabinett, avløpstilkobling og sluk bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å redusere risikoen for lekkasje.
For fritidsbolig som står ubebodd i perioder anbefales det som et generelt risikoreduserende tiltak å stenge hovedvanntilførselen når boligen ikke er i bruk.

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er plastsluk. Eier opplyser at det er belegg under fliser. Det er registrert spor av belegg i sluk.
Påpeker at tettesjikt ikke kan besiktes, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.
Sluk i gulv er plassert under dusjkabinett. Det er er mulig for

UTEOMRÅDE

Eiendommen har en solrik terrasse og flere muligheter for sittegrupper. Her kan du nyte fine sommerdager sammen med familie og venner.



BADEKULPER SOM NÆRMESTE NABO



rengjøring og kontroll av sluk ved å flytte på dusjkabinett. Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av sluk i tillegg til sluk i dusjkabinett, for å opprettholde slunkens funksjon og unngå tilstopping av vann i sluk.

Vurdering av avvik:

Tettesjiktet på badet er fra byggeåret og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Eventuell oppbrett av membran ved terskel kan ikke bekrefte uten ytterligere destruktive tiltak.

Det er registret enn høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp flis ved dusjkabinett som er lavere enn 25mm

Konsekvens/tiltak

Med økende alder reduseres normalt restlevetiden og sikkerheten mot lekkasjer. Eventuelle svakheter i tettesjiktet kan være skjulte og kan vanskelig avdekkes ved visuell kontroll. Lav høydeforskjell og ved eventuelle større vannoppsamling på gulv ved lekkasjevann gir økt risiko for fuktinntregning i tilstøtende kosnruksjoner, som i dette tilfelle via døråpning.

Tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet, særlig ved sluk, gjennomføringer, overganger og andre utsatte områder. Som følge av alder må det påregnes fremtidig utskifting/rehabilitering av tettesjiktet.

Det er plassert dusjkabinett på badet som begrenser direkte vann på gulv, men kompenserer ikke for kravet. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett, og rengjøre sluk i gulv i tillegg til sluk i dusjkabinett jevnlig, for å unngå tilstopping av vann i sluk og større vannoppsamling på gulv.

Utvendig > Taktekking

Taket er tekket med asfaltshingel og besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

Taktekking av pappshingel er fra byggeåret og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er i tillegg registrert begynnende mosegroing på deler av taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

Alder og mosegroing kan over tid bidra til redusert vannavrenning og økt fuktbelastning på tekkingen. Mose holder på fuktighet og kan fremskynde nedbrytning av overflaten.

Risikoen for redusert funksjon og lekkasjer øker normalt med økende alder.

Mose anbefales fjernet med metode som ikke skader taktekkingen. Taket bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig, særlig ved skjøte og gjennomføringer. Som følge av alder må det påregnes behov for utskifting av taktekkingen innen overskuelig tid, tidspunkt er det vanskelig å si noe om da det avhenger av flere faktorer som vedlikehold, klima, og

materialkvalitet.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Eier opplyser at det tidligere har vært montert takrenner og nedløp, men at disse har blitt skadet/revet ned som følge av snølast. Det er senere etablert enkelte trerenner, som er forsterket med ekstra vinkler og skruer. Renner er ikke etablert langs alle takflater, og bortledning av takvann er derfor ikke komplett.

Bygningen er oppført med krypkjeller. Ved denne konstruksjonstypen er det særlig viktig at tak- og overflatevann ledes kontrollert bort fra bygningen, slik at fuktbelastningen mot grunnen og området under bygningen begrenses.

Det er registrert avrenninger fra beslag/bly rundt taktekkingen og vurderes som aldersslitasje.

Vurdering av avvik:

Det mangler takrenner og tilfredsstillende bortledning av takvann på deler av bygningen. Eksisterende trerenner er en stedvis og forsterket løsning etter tidligere skader fra snølast. Beslag har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Konsekvens/tiltak

Mangelfull oppsamling og bortledning av takvann kan medføre økt vann- og fuktbelastning på terreng og konstruksjoner nær bygningen. For en bygning med krypkjeller kan økt tilførsel av fukt til grunnen bidra til høyere fuktbelastning i kryperommet og dermed økt risiko for fuktpåvirkning på utsatte trekonstruksjoner. Økt risiko for redusert funksjon og lekkasje øker i takt med økende alder. Særlig ved gjennomføringer på tak som rundt og over skorstein. Tiltak

Det anbefales å etablere et helhetlig system med takrenner og nedløp på aktuelle takflater. Innfesting og utførelse bør tilpasses lokale snøbelastninger. Takvann bør ledes kontrollert bort fra bygningen og fra området ved krypkjelleren for å redusere fuktbelastningen mot grunnen. Jevnlig kontroll og øvrige beslag og fremtidig oppgraderinger og utskiftninger må påregnes som følge av alder.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Taket har saltak og sperrekonstruksjon.

Hele takkonstruksjonen fremstår som lukket/gjenbygget og er uten tilgjengelig loft eller annen inspeksjonsmulighet. Konstruksjonsoppbygning, isolasjon, dampsperre, lufting og undertak kan derfor ikke kontrolleres uten åpning av konstruksjonen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som nærmere viser oppbygningen av takkonstruksjonen. Det bemerkes at detaljert dokumentasjon av denne typen ikke nødvendigvis var vanlig for fritidsboliger på byggetidspunktet.

Ved utvendig kontroll er det ikke registrert tydelige luftespalter i underkledningen ved takutstikk. Luftingsprinsippet er derfor ikke avklart. Det kan ikke ut fra visuell kontroll fastslås om konstruksjonen har mangelfull lufting eller om luftingen er løst på annen måte.

Skjulte feil eller avvik kan ikke utelukkes uten destruktive undersøkelser.

Vurdering av avvik:

Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utførelsen av lufting kan ikke verifiseres, og det er ikke registrert synlige luftespalter i underkledningen ved takutstikk. Konsekvens/Tiltak

Dersom takkonstruksjonen har utilstrekkelig lufting eller andre skjulte utførelsesavvik, kan det oppstå kondens og økt fuktbelastning med risiko for mugg-, sopp- og råteskader. Det er ikke påvist slike skader på befaringsdagen.

Tiltak

Det anbefales å følge konstruksjonen med hensyn til tegn på fukt, kondens, lukt eller misfarging. Dersom luftingsforhold og konstruksjonsoppbygning ønskes nærmere avklart, må det etableres inspeksjonsmulighet eller utføres lokale åpninger av konstruksjonen, som destruktive tiltak i underkledningen. Det anbefales også å etablere luftespalte i underkledningen på takutstikket.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

Vinduer har passert mer enn 50 % av forventet levetid. Det er registrert normal aldersslitasje, som Vinduer er registrert sprekker i enkelte karmen, særlig på de mest værutsatte fasadene.

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder og registrert elde.

Konsekvens/tiltak

Vinduenes alder innebærer økt behov for vedlikehold. Med økende alder øker sannsynligheten for avvik knyttet til pakninger, omramming, overflatebehandling og øvrige funksjoner.

Det er også økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til tilstøtende konstruksjoner over tid

Det må forventes økt vedlikeholdsbehov fremover, spesielt på værutsatte fasader. Tidspunkt for eventuell utskifting er vanskelig å fastsette, da dette avhenger av vedlikehold, klima og materialkvalitet.

Innvendig > Krypkjeller

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Fritidsboligen er oppført på naturtomt med fjell og sprengstein under bygningen, og er fundamentert på piler/punktfundamenter samt ringmur av betongstein.

Krypkjelleren ventileres naturlig gjennom ventiler i grunnmuren.

Det er tilfredsstillende høyde mellom grunnen og undersiden av bjelkelaget, og krypkjelleren er tilgjengelig for inspeksjon gjennom luke. Grunnen består hovedsakelig av fjell og sprengstein, og det er ikke registrert jordgrunn direkte under de undersøkte konstruksjonene.

Krypkjellere er erfaringsmessig fuktutsatte konstruksjoner, hvor fuktforholdene blant annet påvirkes av vann i grunnen, avdunsting, utetemperatur, ventilasjon og årstidsvariasjoner. Konstruksjonen bør derfor kontrolleres jevnlig, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skade på befaringsdagen.

Ved befaring ble det registrert lokale vannansamlinger på fjell/sprengstein. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt-,

VAKRE SIRDAL

Det er etablert terrasseplattinger rundt fritidsboligen som gir gode muligheter for utemøblering og hyggelige dage utendørs.





mugg- eller råteskader i tilgjengelige deler av bjelkelaget eller øvrige trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

Det er registrert lokale vannansamlinger på fjell/sprengstein i krypkjelleren. Vannet står ikke i direkte kontakt med trekonstruksjonene, men kan bidra til økt fuktbelastning i kryperommet.

Forholdet må også ses i sammenheng med punktet «Nedløp og beslag», hvor det er registrert at takvann ikke ledes kontrollert bort fra hele takets flate.

Ventilasjon er etablert gjennom ventiler i grunnmuren, men ventilasjonsmulighetene kan forbedres.

Konsekvens/tiltak

Stående vann kan medføre økt avdunsting og høyere luftfuktighet i krypkjelleren. Krypkjellere er erfaringsmessig fuktutsatte, og ved gjentakende eller langvarig høy fuktbelastning øker risikoen for kondens, mugg-/soppvekst og råteskader i trebjelkelag og øvrige organiske materialer. Det er ikke registrert synlige følgeskader på befaringsdagen. Fravær av synlige skader på kontrolltidspunktet utelukker imidlertid ikke at fuktforholdene kan variere gjennom året.

Tiltak

Det anbefales å undersøke årsaken til vannansamlingene og etablere tiltak slik at vann i størst mulig grad ledes/dreneres bort og ikke blir stående under bygningen.

Forholdet bør ses i sammenheng med mangelfull bortledning av takvann og naturlige tomteforhold rundt hytta. Det anbefales å etablere en mer komplett og kontrollert bortledning av takvann fra bygningen.

Ventilasjonsmulighetene i krypkjelleren bør også vurderes forbedret. Det kan blant annet vurderes ventilert/nettingkledd utførelse ved inspeksjonsåpningen eller ytterligere ventilasjonsåpninger, forutsatt at tiltaket gir hensiktsmessig gjennomlufting og samtidig hindrer adgang for dyr og skadedyr.

Krypkjelleren anbefales kontrollert jevnlig, spesielt etter perioder med mye nedbør og gjennom ulike årstider.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

Det er montert en ca. 120 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet. • Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. • Det anbefales å

planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Tomteforhold > Terrengforhold
Eiendommen består av naturtomt med skrånende terreng. Deler av terrenget har fall inn mot fritidsboligens ringmur. Det er registrert utvendig fuktsikring ved ringmuren samt drenerende masser/pukk langs deler av grunnmuren. Som omtalt under punktet «Krypkjeller» er det registrert lokale vannansamlinger under bygningen. Forholdet må ses i sammenheng med terreng- og grunnforholdene, hvor vann kan følge fjelloverflaten og samle seg i lokale søkk og lommer under bygningen.
Vurdering av avvik:
Det er registrert terreng med fall inn mot ringmur på deler av bygningen. Det er samtidig registrert lokale vannansamlinger i krypkjelleren.
Konsekvens/tiltak
Terrengfall mot bygningen kan føre til økt tilførsel av overflatevann mot ringmur og videre inn mot området under fritidsboligen. Sammen med fjellgrunn og lokale søkk kan dette bidra til at vann blir stående i krypkjelleren og gi økt fuktbelastning over tid.
Det er ventilasjon i krypkjelleren, og det ble ikke registrert synlige fuktrelaterte skader på befaringsdagen.
Fuktforholdene kan imidlertid variere med nedbør, årstid og temperatur.
Tiltak
Det anbefales å forbedre terrengfallet og etablere tiltak som leder overflatevann bort fra bygningen. Det bør også vurderes tiltak for å lede eller drenere bort vann som samler seg under fritidsboligen.
Forholdet bør ses i sammenheng med punktet «Krypkjeller» og bortledning av takvann.

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

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Bygningssakskyndig
Meling Bygg AS (befaringsdato: Tirsdag, 11. august 2026)

BESKRIVELSE AV TOMT

Bortfester: Torfinn Arne Nesset
Festeavgift pr. år: 4 845,-
Festekontrakten utløper: Når fester sier opp avtalen
Når kan festeavgiften reguleres: Hvert 10 år, neste gang i 2034
Kan festetomten innløses? Ja, ifølge grunneier

PARKERING

Merket parkering ved øvre parkeringsplass, samt fordelt parkering mellom hytteeierne i Fiskelie ved nedre parkeringsplass





VELKOMMEN INN!

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

Innhold

1. etasje: Entre, bod, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2
Hems: Soverom hems, soverom 2 hems, åpen hems

Eksternt bruksareal: Utvendig bod/skibod, utvendig bod

Areal

Fritidsbolig

Bruksareal:

1. etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm

2. etasje
BRA-e: 16 kvm
Total BRA: 16 kvm

Utvendig bod/skibod

Bruksareal:

1. etasje
BRA-e: 7 kvm
Total BRA: 7 kvm

Terrasse

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 40 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.

Ikke målbare arealer

Utvendig bod har 3m² som ikke er målbare areal, og HEMS har 18m² som ikke er målbare arealer grunnet lavere himlingshøyde enn 190cm.

Standard

Fritidsboligen har en lun og tradisjonell stil med mye treverk. Det er gjennomført flere oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider gjennom årene.

På badet ble det lagt fliser på gulvet i 2005. Toalettet er senere skiftet fra gulvstående til vegghengt, og dusjkabinettet er skiftet.

På kjøkkenet ble det etablert tilkobling til oppvaskmaskin omkring 2006, mens blandebatteriet ble skiftet i 2024. I 2026 ble trykkregulator på hovedvannledningen skiftet. Arbeidene med rør og vann er utført av Modalsli Rør, og det foreligger dokumentasjon på dette arbeidet.

Utvendig er det blant annet utført arbeider med terrasser og etablert utvendig bod i 2005. Det er også utført dreneringstiltak, med drenerør mot skråning i 2006 og ytterligere 10 meter drenerør i 2026.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

INNGANGSPARTI

Velkommen inn i en lys og romslig gang. Inngangspartiet har skiferheller på gulvet som er lagt av selger.





STUE

Lun og hyggelig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stuen har du en flott utsikt.



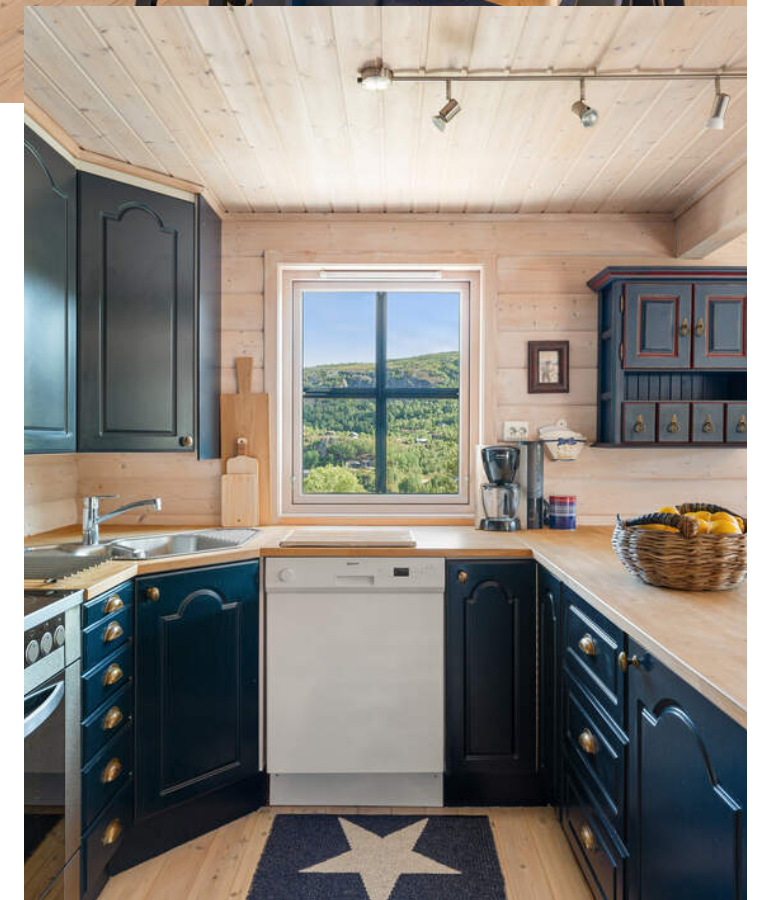


KJØKKEN OG SPISESTUE

Kjøkkenet har en praktisk utforming med god skap- og benkeplass samt direkte tilknytning til spiseplassen. Godt tilrettelagt for både matlaging og hyggelige måltider sammen med spisestue i åpen løsning.



NATURLIG
SAMLINGSPUNKT FOR
GODE MÅLTIDER OG
LANGE HYTTEMORGNER





BAD

Badet er godt utstyrt med dusjkabinett, servantinnredning, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Praktisk og godt utnyttet bad med flislagt gulv og godt med oppbevaringsmuligheter.



SOVEROM

Det er totalt 4 soverom, hvorav 2 befinner seg i 1.etasje og 2 på hemsen





HEMS

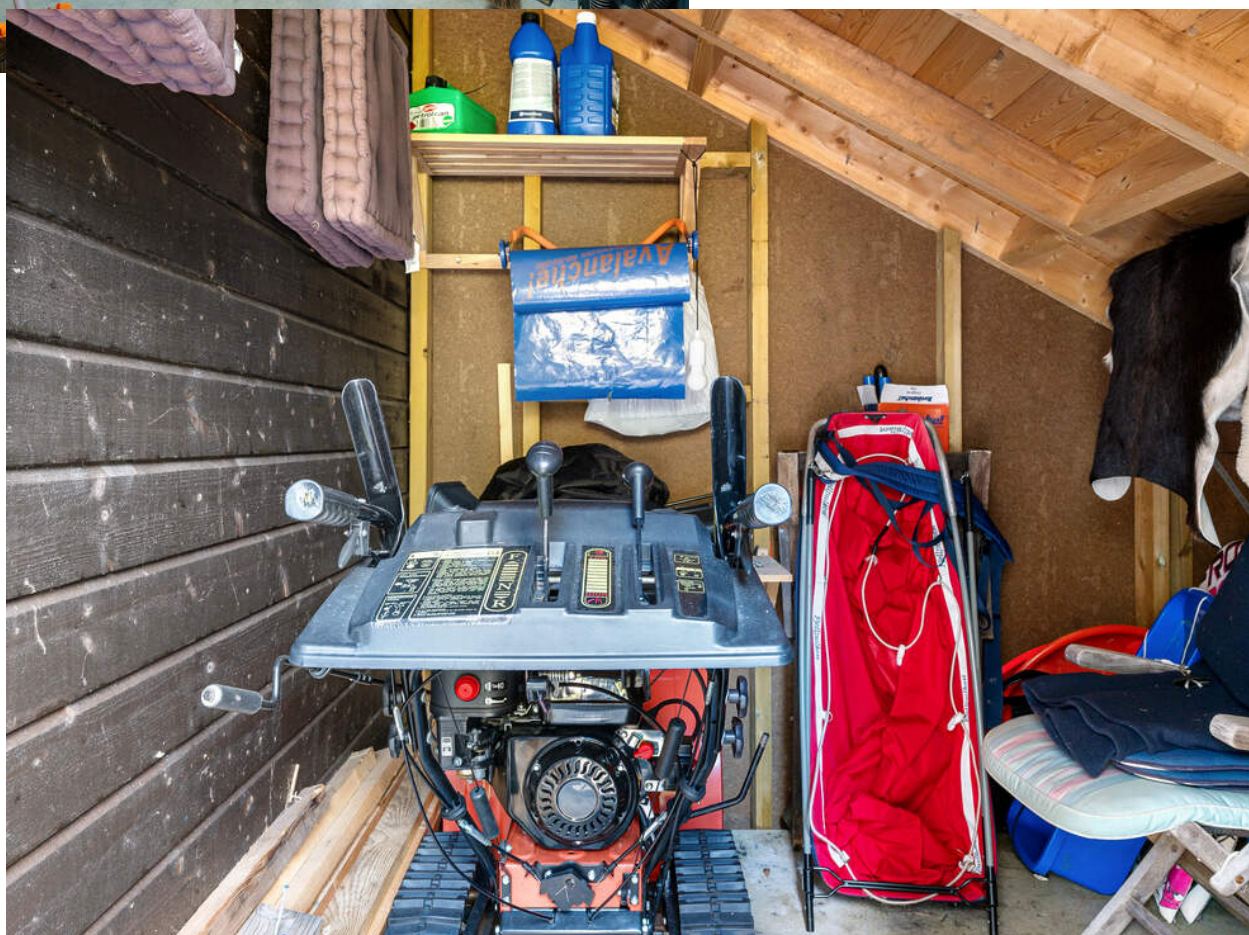
Hems med to soverom og en åpen del, som gir ekstra plass til både overnatting og opphold.





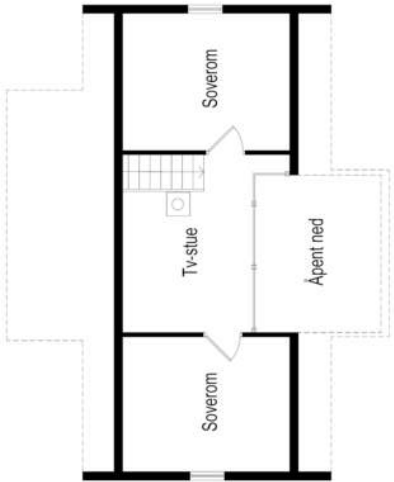
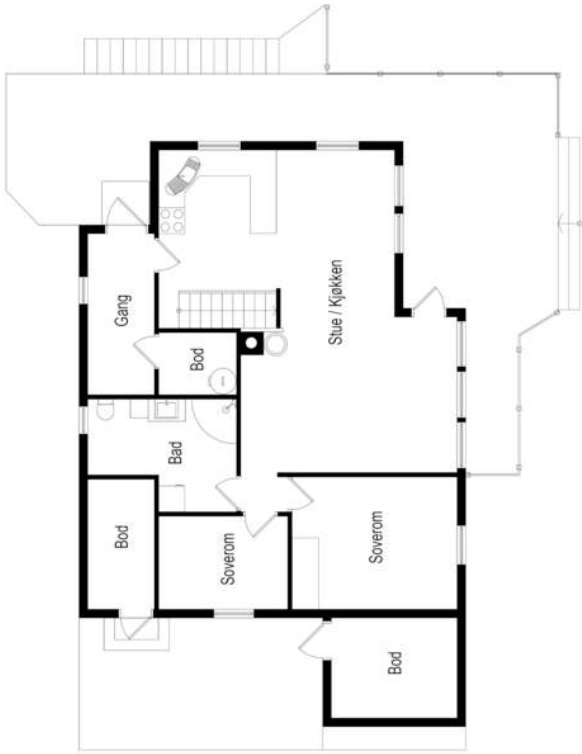
BOD

Hytten har en innvendig bod samt utvendige bod er, hvorav en er utformet som skibod. Dette gir gode muligheter for oppbevaring av turutstyr, ski og annet utstyr som tilhører hyttelivet.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Årlig festeavgift
4.845,-

BESKRIVELSE AV TOMT

Bortfester: Torfinn Arne Nettet
Festeavgift pr. år: 4 845,-
Festekontrakten utløper: Når fester sier opp avtalen
Når kan festeavgiften reguleres: Hvert 10 år, neste gang i 2034
Kan festetomten innløses? Ja, ifølge grunneier

Festekontrakt datert
Onsdag, 17. mars 2004

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsbestemmelser for Fiskelia, del av gnr.7 bnr.2 ID 2012001. Ikrafttredelse 11.11.2008, revidert 05.10.2012.
Området er regulert til fritidsbebyggelse, friluftsmål, veg og parkeringsplasser.
Utsnitt av reguleringskart følger vedlagt.
Reguleringsbestemmelser kan sendes ved forespørsel.
Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sirdal kommune.

Diverse
Hytten selges delvis møblert. Selger tar med seg personlige eiendeler. Avtales nærmere ifbm kjøp/budgivning.

Regulering av festeavgift
2034

ØKONOMI

Formuesverdi primær
284.830,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
11.089,- for 2026

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

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

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett. Det må også påregnes kostnader rundt felles drift og vedlikehold vei, brøyting av parkeringsplass etc.
Renovasjon faktureres av IRS Miljø IKS.

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 19.03.2004
Det foreligger godkjenning for oppføring av tilbygg, samt flaggstang datert 06.09.2005. Tilbygget omfatter bod

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Ferdigattest/brukstillatelse datert
Fredag, 19. mars 2004
Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4228/7/2/9:
29.03.2004 - Dokumentnr: 1162 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 3 000
Pant for forfalt festeavgift
Tomteverdi kr 150 000
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.2011 - Dokumentnr: 278661 - Bestemmelse om veg
Vei/Vann/Avløp
Eiendommen er tilknyttet privat vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato
Tirsdag, 21. juli 2026

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 690 000,00 (Prisantydning)

4 690 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
117 250,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Pantebrev kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

118 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
136 500,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

Kjerneinformasjon

4 808 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 826 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og

selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt.

Kjerneinformasjon

Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Ingve Haukland

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.

Meglernederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av salgssum. Estimert provisjon kr. 84 420 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 9 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Markedspakke kr 24 900,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00. Sum faste vederlag kr. 64 100.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 1 341.

Totale kostnader kr. 65 441.

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er

viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
26.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Fritidsbolig

Fiskelie 13, 4443 TJØRHOM

SIRDAL kommune

gnr. 7, bnr. 2, fnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 11.08.2026

Rapportdato: 24.08.2026

Oppdragsnr.: 22592-1134

Referansenummer: QV8875

Foretak: MELING BYGG AS



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

MB AS

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



Rapportansvarlig

Andreas Meling

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



Oppdragsnr.: 22592-1134

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 2 av 26

Fiskelie 13, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 2
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22592-1134

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 3 av 26

Fiskelie 13, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 2
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22592-1134

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 4 av 26

Fiskelie 13, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 2
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

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

Fritidsboligen fremstår med normal standard og vedlikehold sett i forhold til byggeår.

De mest vesentlige forholdene gjelder tak og fuktbelastning. Taktekking og beslag har redusert gjenværende levetid, det mangler komplett system for takrenner/nedløp, og takkonstruksjonen er lukket slik at blant annet luftingsforhold ikke kan verifiseres. Det er registrert lokale vannansamlinger i krypkjelleren, som må ses i sammenheng med terrengfall mot bygningen, fjellgrunn og mangelfull bortledning av takvann. Det er ikke registrert synlige fukt- eller råteskader i krypkjelleren på befaringsdagen.

Badet har flere TG2-forhold, hovedsakelig knyttet til alder på tettesjikt, motfall på deler av gulvet og veggflater i våtsoner som ikke har fuktbestandig utførelse. Dusjkabinett begrenser den direkte vannbelastningen, og utført hulltaking/fuktmåling viste ikke unormale fuktforhold i kontrollert område.

For øvrig er det registrert aldersrelaterte forhold på blant annet vinduer og varmtvannsbereder. Rekkverk ved terrasse er lavere enn dagens krav og er registrert som et HMS-forhold. Det må påregnes normalt og økende vedlikeholdsbehov i takt med bygningens alder.

For øvrig vises det til punktene i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taket er tekket med asfaltshingel og besikiget fra bakkenivå. Eier opplyser at det tidligere har vært montert takrenner og nedløp, men at disse har blitt skadet/revet ned som følge av snølast. Det er senere etablert enkelte trerenner, som er forsterket med ekstra vinkler og skruer. Renner er ikke etablert langs alle takflater, og bortledning av takvann er derfor ikke komplett.

Bygningen er oppført med krypkjeller. Ved denne konstruksjonstypen er det særlig viktig at tak- og overflatevann ledes kontrollert bort fra bygningen, slik at fuktbelastningen mot grunnen og området under bygningen begrenses.

Det er registrert avrenninger fra beslag/bly rundt taktekingen og

vurderes som aldersslitasje. Taket har saltak og sperrekonstruksjon.

Hele takkonstruksjonen fremstår som lukket/gjenbygget og er uten tilgjengelig loft eller annen inspeksjonsmulighet. Konstruksjonsoppbygning, isolasjon, dampsperre, lufting og undertak kan derfor ikke kontrolleres uten åpning av konstruksjonen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som nærmere viser oppbygningen av takkonstruksjonen. Det bemerkes at detaljert dokumentasjon av denne typen ikke nødvendigvis var vanlig for fritidsboliger på byggetidspunktet.

Ved utvendig kontroll er det ikke registrert tydelige luftespalter i underkledningen ved takutstikk. Luftingsprinsippet er derfor ikke avklart. Det kan ikke ut fra visuell kontroll fastslås om konstruksjonen har mangelfull lufting eller om luftingen er løst på annen måte.

Skjulte feil eller avvik kan ikke utelukkes uten destruktive undersøkelser. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

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

Utvendig kledning er punktkontrollert for eventuelle råteskader.

Der veggkonstruksjoner er helt gjenbygget, har takstmann begrensede muligheter til å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Takstmann vurderer likevel synlige spor, merker og indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av konstruksjonsløsning og manglende dokumentasjon er slike avvik imidlertid vanskelig å avdekke
Det er registrert enkelte kledningsbord med sprekkdannelser i trevirket, samt bordkledning med behov for vedlikehold, særlig på værutsatte fasader. Det er ikke registrert tegn til råte eller vesentlige materialskader på befaringsdagen. Forholdene og alder medfører likevel økt behov for overflatebehandling, vedlikehold og jevnlig kontroll for å begrense videre uttørrking, fuktopptak og nedbrytning av trevirket.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Ytterdører i treverk, hvorav en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Det er registrert registrert bruksslitasje som følge av alder og elde. Økt vedlikehold og jevnlig kontroll som følge av alder og elde må påberegnes og anses som normalt.
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

Det er registrert bruksslitasje som følge av alder og elde. Det må på beregnes jevnlig vedlikehold og anses som normalt.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Det er elementpipe og vedovn inne i boligen.

Oppdragsnr.: 22592-1134

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 5 av 26

Fiskelie 13, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 2
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Fritidsboligen er oppført på naturtomt med fjell og sprengstein under bygningen, og er fundamentert på pilarer/punktfundamenter samt ringmur av betongstein. Krypkjelleren ventileres naturlig gjennom ventiler i grunnmuren.

Det er tilfredsstillende høyde mellom grunnen og undersiden av bjelkelaget, og krypkjelleren er tilgjengelig for inspeksjon gjennom luke. Grunnen består hovedsakelig av fjell og sprengstein, og det er ikke registrert jordgrunn direkte under de undersøkte konstruksjonene.

Krypkjellere er erfaringsmessig fuktutsatte konstruksjoner, hvor fuktforholdene blant annet påvirkes av vann i grunnen, avdunsting, utetemperatur, ventilasjon og årstidsvariasjoner. Konstruksjonen bør derfor kontrolleres jevnlig, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skade på befaringsdagen.

Ved befarng ble det registrert lokale vannansamlinger på fjell/sprengstein. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt-, mugg- eller råteskader i tilgjengelige deler av bjelkelaget eller øvrige trekonstruksjoner.
Det er malt tretrapp.

Trapp til loft/hems er utført med et relativt bratt stigningsforhold. Slik utførelse forekommer ofte ved adkomst til loft/hems i fritidsboliger, hvor areal- og høydeforhold kan begrense muligheten for en slakere trappeløsning

VÅTROM [Gå til side](#)
Våtrommet er utført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

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

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

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

Tilstandsgraden uttrykker våtrommets registrerte tilstand og risiko på befaringsdagen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025. Våtrommet har panel/tømmer på veggene, dette gjelder også innenfor dusjens og vaskens våtsone
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Flislagt gulv med sokkelflis.

Gulvet er utført relativt flatt.

Badet er utstyrt med dusjkabinett, hvor avløpsvann fra dusjkabinettet ledes direkte til sluk i gulvet. Denne løsningen begrenser den ordinære vannbelastningen på gulvflaten sammenlignet med dusjing direkte på gulvet.

Ved utført vanntest på gulv utenfor dusjonen ble det registrert områder med motfall, hvor vann ikke ledes naturlig mot sluk
Det er plastsluk. Eier opplyser at det er belegg under fliser. Det er registrert spor av belegg i sluk.

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

Sluk i gulv er plassert under dusjkabinett. Det er er mulig for rengjøring og kontroll av sluk ved å flytte på dusjkabinett. Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av sluk i tillegg til sluk i dusjkabinett, for å opprettholde slunkens funksjon og unngå tilstopping av vann i sluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen ble utført i skillevegg mellom bad og kjøkken under trapp opp til hems, og måleresultatet var under 6 %.

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

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

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør), med synlig kobling på vegg i teknisk bod.

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

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen
Det er naturlig ventilasjon, som var typiske utførelse på byggetidspunktet.

Oppdragsnr.: 22592-1134

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 6 av 26

Fiskelie 13, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 2
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

Det er montert en ca. 120 liters varmtvannstank.
Det elektriske anlegget er fra byggeår. Det er ikke utført elektrisk arbeider etter byggeår. Det er ikke opplyst om spesielle forhold ved bruk av det elektriske anlegget i hytta.

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

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.
Det er grunnmursbeskyttelse.

Som følge av forhold beskrevet under punktet «Krypkjeller», hvor det er registrert lokale vannansamlinger under bygningen, kan det være indikasjoner på at bortledning av vann rundt og under fritidsboligen ikke fungerer optimalt.

Forholdet må samtidig ses i sammenheng med eiendommens naturlige terreng- og grunnforhold. Fritidsboligen ligger på fjell-/sprengsteinsgrunn, og terrenget har stedvis naturlig fall mot bygningen. Ved slike forhold kan overflatevann og vann som følger fjelloverflaten ledes inn mot og under bygningen, og kontrollert bortledning kan være utfordrende.

Det er registrert utvendig fuksikring/knotteplast ved grunnmuren. Tilstanden og funksjonen til skjulte deler av dreneringen og fuksikringen kan ikke kontrolleres ved visuell befaring. Registrerte vannansamlinger kan derfor ikke alene fastslå svikt i fuksikringen, men viser at vannbelastningen mot området under bygningen bør følges opp.

Det er grunnmur i betongstein og søylefundamenter.
Eiendommen består av naturtomt med skrånende terreng. Deler av terrenget har fall inn mot fritidsboligens ringmur. Det er registrert utvendig fuksikring ved ringmuren samt drenerende masser/pukk langs deler av grunnmuren.

Som omtalt under punktet «Krypkjeller» er det registrert lokale vannansamlinger under bygningen. Forholdet må ses i sammenheng med terreng- og grunnforholdene, hvor vann kan følge fjelloverflaten og samle seg i lokale søkk og lommer under bygningen.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Oppdragsnr.: 22592-1134

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 7 av 26

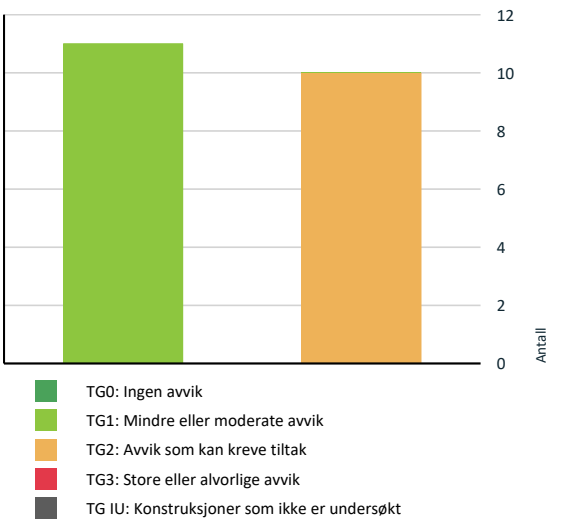
Fiskelie 13, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 2
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** [Gå til side](#)
- Innvendig > Krypkjeller** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22592-1134

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 8 av 26

Fiskelie 13, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 2
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2004

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel og besikttet fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Taktekking av pappshingel er fra byggeåret og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er i tillegg registrert begynnende mosegroing på deler av taktekkingen

Konsekvens/tiltak

- Alder og mosegroing kan over tid bidra til redusert vannavrenning og økt fuktbelastning på tekkingen. Mose holder på fuktighet og kan fremskynde nedbrytning av overflaten. Risikoen for redusert funksjon og lekkasjer øker normalt med økende alder.

Mose anbefales fjernet med metode som ikke skader taktekkingen. Taket bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig, særlig ved skjøte og gjennomføringer. Som følge av alder må det påregnes behov for utskifting av taktekkingen innen overskuelig tid, tidspunkt er det vanskelig å si noe om da det avhenger av flere faktorer som vedlikehold, klima, og materialkvalitet.



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Eier opplyser at det tidligere har vært montert takrenner og nedløp, men at disse har blitt skadet/revet ned som følge av snølast. Det er senere etablert enkelte trerenner, som er forsterket med ekstra vinkler og skruer. Renner er ikke etablert langs alle takflater, og bortledning av takvann er derfor ikke komplett.

Bygningen er oppført med krypkjeller. Ved denne konstruksjonstypen er det særlig viktig at tak- og overflatevann ledes kontrollert bort fra bygningen, slik at fuktbelastningen mot grunnen og området under bygningen begrenses.

Det er registrert avrenninger fra beslag/bly rundt taktekkingen og vurderes som alderssllitasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler takrenner og tilfredsstillende bortledning av takvann på deler av bygningen. Eksisterende trerenner er en stedvis og forsterket løsning etter tidligere skader fra snølast.

Beslag har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Oppdragsnr.: 22592-1134

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 9 av 26

Fiskelie 13, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 2
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens

Mangelfull oppsamling og bortledning av takvann kan medføre økt vann- og fuktbelastning på terreng og konstruksjoner nær bygningen. For en bygning med krypkjeller kan økt tilførsel av fukt til grunnen bidra til høyere fuktbelastning i kryperommet og dermed økt risiko for fuktpåvirkning på utsatte trekonstruksjoner.

Økt risiko for redusert funksjon og lekkasje øker i takt med økende alder. Særlig ved gjennomføringer på tak som rundt og over skorstein.

Tiltak

Det anbefales å etablere et helhetlig system med takrenner og nedløp på aktuelle takflater. Innfesting og utførelse bør tilpasses lokale snøbelastninger. Takvann bør ledes kontrollert bort fra bygningen og fra området ved krypkjelleren for å redusere fuktbelastningen mot grunnen.

Jevnlig kontroll av øvrige beslag og fremtidig oppraderinger og utskiftninger må påregnes som følge av alder.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har saltak og sperrekonstruksjon.

Hele takkonstruksjonen fremstår som lukket/gjenbygget og er uten tilgjengelig loft eller annen inspeksjonsmulighet. Konstruksjonsoppbygning, isolasjon, dampsperre, lufting og undertak kan derfor ikke kontrolleres uten åpning av konstruksjonen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som nærmere viser oppbygningen av takkonstruksjonen. Det bemerkes at detaljert dokumentasjon av denne typen ikke nødvendigvis var vanlig for fritidsboliger på byggetidspunktet.

Ved utvendig kontroll er det ikke registrert tydelige luftespalter i underkleddningen ved takutstikk. Luftingsprinsippet er derfor ikke avklart. Det kan ikke ut fra visuell kontroll fastslås om konstruksjonen har mangelfull lufting eller om luftingen er løst på annen måte.

Skjulte feil eller avvik kan ikke utelukkes uten destruktive undersøkelser.

Vurdering av avvik:

- Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utførelsen av lufting kan ikke verifiseres, og det er ikke registrert synlige luftespalter i underkleddningen ved takutstikk.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22592-1134

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 10 av 26

Fiskelie 13, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 2
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

• Konsekvens

Dersom takkonstruksjonen har utilstrekkelig lufting eller andre skjulte utførelsesavvik, kan det oppstå kondens og økt fuktbelastning med risiko for mugg-, sopp- og råteskader. Det er ikke påvist slike skader på befaringsdagen.

Tiltak

Det anbefales å følge konstruksjonen med hensyn til tegn på fukt, kondens, lukt eller misfarging. Dersom luftingsforhold og konstruksjonsoppbygning ønskes nærmere avklart, må det etableres inspeksjonsmulighet eller utføres lokale åpninger av konstruksjonen, som destruktive tiltak i underkledningen. Det anbefales også å etablere luftespalte i underkledningen på takustikket.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

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

Utvendig kledning er punktkontrollert for eventuelle råteskader.

Der veggkonstruksjoner er helt gjenbygget, har takstmann begrensede muligheter til å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Takstmann vurderer likevel synlige spor, merker og indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av konstruksjonsløsning og manglende dokumentasjon er slike avvik imidlertid vanskelig å avdekke. Det er registrert enkelte kledningsbord med sprekkdannelser i trevirket, samt bordkledning med behov for vedlikehold, særlig på værutsatte fasader. Det er ikke registrert tegn til råte eller vesentlige materialskader på befaringsdagen. Forholdene og alder medfører likevel økt behov for overflatebehandling, vedlikehold og jevnlig kontroll for å begrense videre uttørking, fuktopptak og nedbrytning av trevirket.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har passert mer enn 50 % av forventet levetid. Det er registrert normal aldersslitasje, som Vinduer er registrert sprekker i enkelte karmen, særlig på de mest værutsatte fasadene.

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder og registrert elde.

Konsekvens/tiltak

- Vinduene alder innebærer økt behov for vedlikehold. Med økende alder øker sannsynligheten for avvik knyttet til pakninger, omramming, overflatebehandling og øvrige funksjoner.

Det er også økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til tilstøtende konstruksjoner over tid

Det må forventes økt vedlikeholdsbehov fremover, spesielt på værutsatte fasader. Tidspunkt for eventuell utskifting er vanskelig å fastsette, da dette avhenger av vedlikehold, klima og materialkvalitet.

Fiskelie 13, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 2
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

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

Det er registrert registrert bruksslitasje som følge av alder og elde. Økt vedlikehold og jevnlig kontroll som følge av alder og elde må påberegnes og anses som normalt.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

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

Det er registrert bruksslitasje som følge av alder og elde. Det må på beregnes jevnlig vedlikehold og anses som normalt.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Fiskelie 13, 4443 TJØRHOM Gnr 7 - Bnr 2 4228 SIRDAL	MELING BYGG AS Øydneveien 4 4580 LYNGDAL	
Tilstandsrapport		
INNVENDIG		
Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen		
Beskrivelse Det er elementpipe og vedovn inne i boligen.		
TO 2 Kryp kjeller		
Beskrivelse Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.		
Fritidsboligen er oppført på naturtomt med fjell og sprengstein under bygningen, og er fundamentert på pilarer/punktfundamenter samt ringmur av betongstein. Kryp kjelleren ventileres naturlig gjennom ventiler i grunnmuren.		
Det er tilfredsstillende høyde mellom grunnen og undersiden av bjelkelaget, og krypkjelleren er tilgjengelig for inspeksjon gjennom luke. Grunnen består hovedsakelig av fjell og sprengstein, og det er ikke registrert jordgrunn direkte under de undersøkte konstruksjonene.		
Krypkjellere er erfaringsmessig fuktutsatte konstruksjoner, hvor fuktforholdene blant annet påvirkes av vann i grunnen, avdunsting, utetemperatur, ventilasjon og årstidsvariasjoner. Konstruksjonen bør derfor kontrolleres jevnlig, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skade på befaringsdagen.		
Ved befaring ble det registrert lokale vannansamlinger på fjell/sprengstein. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt-, mugg- eller råteskader i tilgjengelige deler av bjelkelaget eller øvrige trekonstruksjoner.		
Vurdering av avvik: • Det er registrert lokale vannansamlinger på fjell/sprengstein i krypkjelleren. Vannet står ikke i direkte kontakt med trekonstruksjonene, men kan bidra til økt fuktbelastning i kryperommet.		
Forholdet må også ses i sammenheng med punktet «Nedløp og beslag», hvor det er registrert at takvann ikke ledes kontrollert bort fra hele takets flate.		
Ventilasjon er etablert gjennom ventiler i grunnmuren, men ventilasjonsmulighetene kan forbedres.		
Konsekvens/tiltak • Konsekvens		
Stående vann kan medføre økt avdunsting og høyere luftfuktighet i krypkjelleren. Krypkjellere er erfaringsmessig fuktutsatte, og ved gjentakende eller langvarig høy fuktbelastning øker risikoen for kondens, mugg-/soppvekst og råteskader i trebjelkelag og øvrige organiske materialer.		
Det er ikke registrert synlige følgeskader på befaringsdagen. Fravær av synlige skader på kontrolltidspunktet utelukker imidlertid ikke at fuktforholdene kan variere gjennom året.		
Tiltak		
Det anbefales å undersøke årsaken til vannansamlingene og etablere tiltak slik at vann i størst mulig grad ledes/dreneres bort og ikke blir stående under bygningen.		
Forholdet bør ses i sammenheng med mangelfull bortledning av takvann og naturlige tomteforhold rundt hytta. Det anbefales å etablere en mer komplett og kontrollert bortledning av takvann fra bygningen.		
Ventilasjonsmulighetene i krypkjelleren bør også vurderes forbedret. Det kan blant annet vurderes ventilert/nettingkledd utførelse ved inspeksjonsåpninger eller ytterligere ventilasjonsåpninger, forutsatt at tiltaket gir hensiktsmessig gjennomlufting og samtidig hindrer adgang for dyr og skadedyr.		
Krypkjelleren anbefales kontrollert jevnlig, spesielt etter perioder med mye nedbør og gjennom ulike årstider.		
Oppdragsnr.: 22592-1134	Befaringsdato: 11.08.2026	Side: 13 av 26

Fiskelie 13, 4443 TJØRHOM Gnr 7 - Bnr 2 4228 SIRDAL	MELING BYGG AS Øydneveien 4 4580 LYNGDAL	
Tilstandsrapport		
  		
Innvendige trapper		
Beskrivelse Det er malt tretrapp.		
Trapp til loft/hems er utført med et relativt bratt stigningsforhold. Slik utførelse forekommer ofte ved adkomst til loft/hems i fritidsboliger, hvor areal- og høydeforhold kan begrense muligheten for en slakere trappeløsning		
VÅTROM		
ETASJE > BAD		
Generell		
Beskrivelse Våtrommet er utført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.		
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødigg. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.		
Våtrommet er tilstandsvurdert etter kriteriene i NS 3600:2025. Ved vurderingen kan enkelte utførelser bli sammenholdt med dagens krav og anbefalte løsninger for våtrom.		
Det presiseres at krav og anbefalinger kan ha vært annerledes på tidspunktet våtrommet ble oppført eller rehabilitert. Et registrert avvik sett opp mot dagens krav innebærer derfor ikke nødvendigvis at utførelsen var i strid med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet.		
Tilstandsgraden uttrykker våtrommets registrerte tilstand og risiko på befaringsdagen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025.		
ETASJE > BAD		
TO 2 Overflater, vegger og himling		
Beskrivelse Våtrommet har panel/tømmer på veggene, dette gjelder også innenfor dusjens og vaskens våtsone		
Oppdragsnr.: 22592-1134	Befaringsdato: 11.08.2026	Side: 14 av 26

Fiskelie 13, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 2
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



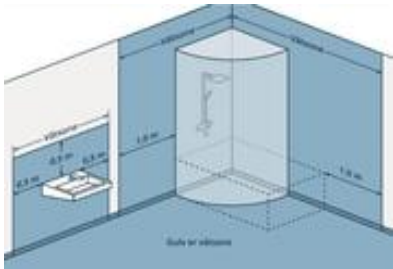
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



ETASJE > BAD

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Flislagt gulv med sokkelflis.

Gulvet er utført relativt flatt.

Badet er utstyrt med dusjkabinett, hvor avløpsvann fra dusjkabinettet ledes direkte til sluk i gulvet. Denne løsningen begrenser den ordinære vannbelastningen på gulvflaten sammenlignet med dusjing direkte på gulvet.

Ved utført vanntest på gulv utenfor dusjsonen ble det registrert områder med motfall, hvor vann ikke ledes naturlig mot sluk

Vurdering av avvik:

• Det er registrert motfall på deler av gulvet utenfor dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann eller vannsøl på gulvet vil derfor ikke nødvendigvis ledes til sluk, og vann kan bli stående lokalt på gulvflaten.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens

Motfall og mangelfull avrenning mot sluk kan medføre vannansamling på gulvet ved lekkasje eller større vannsøl. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater, overganger og tilstøtende konstruksjoner.

Risikoen ved normal dusjbruk er redusert som følge av at dusjkabinettet leder dusjvannet direkte til sluk,

Tiltak

Det anbefales å være oppmerksom på eventuell vannansamling på gulvet og tørke opp vann som ikke ledes til sluk. Dusjkabinett, avløpstilkobling og sluk bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å redusere risikoen for lekkasje.

For fritidsbolig som står ubebodd i perioder anbefales det som et generelt risikoreduserende tiltak å stenge hovedvanntilførselen når boligen ikke er i bruk.

Fiskelie 13, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 2
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk. Eier opplyser at det er belegg under fliser. Det er registrert spor av belegg i sluk.

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

Sluk i gulv er plassert under dusjkabinett. Det er er mulig for rengjøring og kontroll av sluk ved å flytte på dusjkabinett. Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av sluk i tillegg til sluk i dusjkabinett, for å opprettholde slunkens funksjon og unngå tilstopping av vann i sluk.

Vurdering av avvik:

• Tettesjiktet på badet er fra byggeåret og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Eventuell oppbrett av membran ved terskel kan ikke bekrefte uten ytterlige destruktive tiltak.

Det er registrert enn høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp flis ved dusjkabinett som er lavere enn 25mm

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens

Med økende alder reduseres normalt restlevetiden og sikkerheten mot lekkasjer. Eventuelle svakheter i tettesjiktet kan være skjulte og kan vanskelig avdekkes ved visuell kontroll. Lav høydeforskjell og ved eventuelle større vannoppsamling på gulv ved lekkasjevann gir økt risiko for fuktinntregning i tilstøtende konstruksjoner, som i dette tilfelle via døråpning.

Tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet, særlig ved sluk, gjennomføringer, overganger og andre utsatte områder. Som følge av alder må det påregnes fremtidig utskifting/rehabilitering av tettesjiktet.

Det er plassert dusjkabinett på badet som begrenser direkte vann på gulv, men kompensere ikke for kravet. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett, og rengjøre sluk i gulv i tillegg til sluk i dusjkabinett jevnlig, for å unngå tilstopping av vann i sluk og større vannoppsamling på gulv.

Fiskelie 13, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 2
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen ble utført i skillevegg mellom bad og kjøkken under trapp opp til hems, og måleresultatet var under 6 %.

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

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

Oppdragsnr.: 22592-1134

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 17 av 26

Fiskelie 13, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 2
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør), med synlig kobling på vegg i teknisk bod.

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

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av PP plastrør.

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon, som var typiske utførelse på byggetidspunktet.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 120 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Oppdragsnr.: 22592-1134

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 18 av 26

Fiskelie 13, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 2
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



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 fra byggeår. Det er ikke utført elektrisk arbeider etter byggeår. Det er ikke opplyst om spesielle forhold ved bruk av det elektriske anlegget i hytta.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TO 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse.

Som følge av forhold beskrevet under punktet «Krypkjeller», hvor det er registrert lokale vannansamlinger under bygningen, kan det være indikasjoner på at bortledning av vann rundt og under fritidsboligen ikke fungerer optimalt.

Forholdet må samtidig ses i sammenheng med eiendommens naturlige terreng- og grunnforhold. Fritidsboligen ligger på fjell-/sprengsteinsgrunn, og terrenget har stedvis naturlig fall mot bygningen. Ved slike forhold kan overflatevann og vann som følger fjelloverflaten ledes inn mot og under bygningen, og kontrollert bortledning kan være utfordrende.

Det er registrert utvendig fuktsikring/knotteplast ved grunnmuren. Tilstanden og funksjonen til skjulte deler av dreneringen og fuktsikringen kan ikke kontrolleres ved visuell befarings. Registrerte vannansamlinger kan derfor ikke alene fastslå svikt i fuktsikringen, men viser at vannbelastningen mot området under bygningen bør følges opp.

Fiskelie 13, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 2
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er grunnmur i betongstein og søylefundamenter.



TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen består av naturtomt med skrånende terreng. Deler av terrenget har fall inn mot fritidsboligens ringmur. Det er registrert utvendig fuktsikring ved ringmuren samt drenerende masser/pukk langs deler av grunnmuren.

Som omtalt under punktet «Krypkjeller» er det registrert lokale vannansamlinger under bygningen. Forholdet må ses i sammenheng med terreng- og grunnforholdene, hvor vann kan følge fjelloverflaten og samle seg i lokale søkk og lommer under bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert terreng med fall inn mot ringmur på deler av bygningen. Det er samtidig registrert lokale vannansamlinger i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens: Terrengfall mot bygningen kan føre til økt tilførsel av overflatevann mot ringmur og videre inn mot området under fritidsboligen. Sammen med fjellgrunn og lokale søkk kan dette bidra til at vann blir stående i krypkjelleren og gi økt fuktbelastning over tid.

Det er ventilasjon i krypkjelleren, og det ble ikke registrert synlige fuktrelaterede skader på befaringsdagen. Fuktforholdene kan imidlertid variere med nedbør, årstid og temperatur.

Tiltak

Det anbefales å forbedre terrengfallet og etablere tiltak som leder overflatevann bort fra bygningen. Det bør også vurderes tiltak for å lede eller drenere bort vann som samler seg under fritidsboligen.

Forholdet bør ses i sammenheng med punktet «Krypkjeller» og bortledning av takvann.

Fiskelie 13, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 2
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Oppdragsnr.: 22592-1134

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 21 av 26

Fiskelie 13, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 2
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

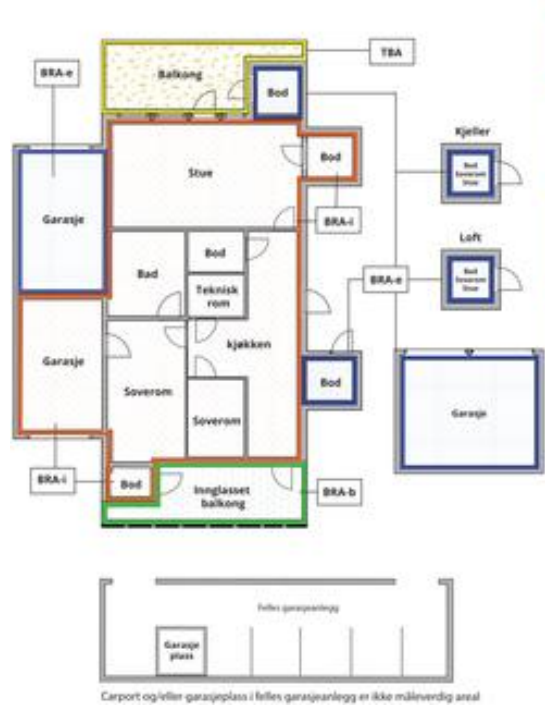
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bodar.
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-L 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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22592-1134

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 22 av 26

Fiskelie 13, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 2
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hems	16			16		18	34
Etasje	70	7		77	40	3	80
SUM	86	7			40	21	114
SUM BRA	93						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Soverom hems, soverom 2 hems, åpen hems		
Etasje	Entré, bod, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2	Utvendig bod/skibod, utvendig bod	

Kommentar

BRA-i: Innvendig areal hytte
BRA-e: Innvendig areal utvendig skibod og bod/skur
ALH: Ikke målbare areal HEMS og utvendig bod som har lavere himlingshøyde enn 190cm
TBA: Areal utvendig terrasseplattung.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Fiskelie 13, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 2
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Andreas Meling	Takstingeniør
	Ingve Haukland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold				
4228 SIRDAL	7	2	9	0	0 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet				
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato					
Fiskelie 13											
Hjemmelshaver											
Haukland Ingve											

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i et etablert området for fritidsboliger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Naturtomt i et skrående terreng , med delvis opparbeidet tomt under hytta og terrasseplattinger rundt hytta.

Tinglyste/andre forhold

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

Andre Merknader

Vurdering av etasjeskiller tas ikke med i denne rapporten. Etasjeskiller er fra byggeår og er av treverk. Det er forutsatt at skjevheter, ulikheter på høyde og eventuell knirk kan forekomme og kan ikke sammenlignes med dagens krav til plant underlag.
Eldre bolig som er bygget etter datidens forskrifter, må ikke forveksles med boliger som er oppført etter dagens standarder og krav.
Rapporten tar ikke stilling til hva som er følger med i salget av inventar, løsøre og hvitevarer. Er for eksempel hvitevare nevnt, er dette kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen ved tilstandsvurdering av kjøkkenet.

Utvendig bod/skur er ikke tilstandsvurdert etter NS 3600:2025 og gir kun enkel beskrivelse:
Utvendig bod/skur er oppført etter byggerår og er utført med egeninnsats. Jevnlig vedlikehold må påberegnes og anses som normalt.

Fiskelie 13, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 2
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.08.2026	Dokumentdato er gjennomgått dokumenter	Gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon	18.08.2026	Dokumentdato er gjennomgått dokumenter	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Fiskelie 13, 4443 TJØRHOM
Gnr 7 - Bnr 2
4228 SIRDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



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.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Fiskelie 13, 4443 TJØRHOM

22 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Fiskelie 13

Fiskelie 13

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?

2004

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.

Hytten er brukt periodevis i løpet av årene

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Haukland, Ingve

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

70

FISKELIE 13

Våtrom

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2005

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fliser på badegulv

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Trygve Myre

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

2.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet toalett fra gulv- til vegg-toalett (ufaglært) Skiftet dusjkabinett

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2005

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Terrasser (delvis) Utvendig bod

Side 2

PROAKTIV.NO

71



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

Beskriv omfanget
Noe tilsig fra utvendig skråning og tak vann/snosmelting i krypkjeller

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
2005

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
10m drensror i bakke under takdrypp mot vest 2026 Drensror mot skråning 2006

Elektrisitet

9

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

10

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

Rør

11

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

12

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

13

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



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2

Årstall
2026

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Trykkregulator hovedvannledning skiftet (2026) Blandebatteri kjøkken skiftet (2024) Tilkobling oppvaskemaskin (ca 2006)

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Modalsli Rør

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

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

15

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

16

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

Skjevheter og sprekker

17

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

18

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

Sopp og skadedyr

19

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

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?



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

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

Ikke relevant for denne boligen.

☐ Ja ☒ Nei

☐ Ja ☒ Nei

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ikke relevant for denne boligen.

Ikke relevant for denne boligen.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skiferheller er lagt på gulv i gang inngangsparti av eier (ufaglært)

Side 6

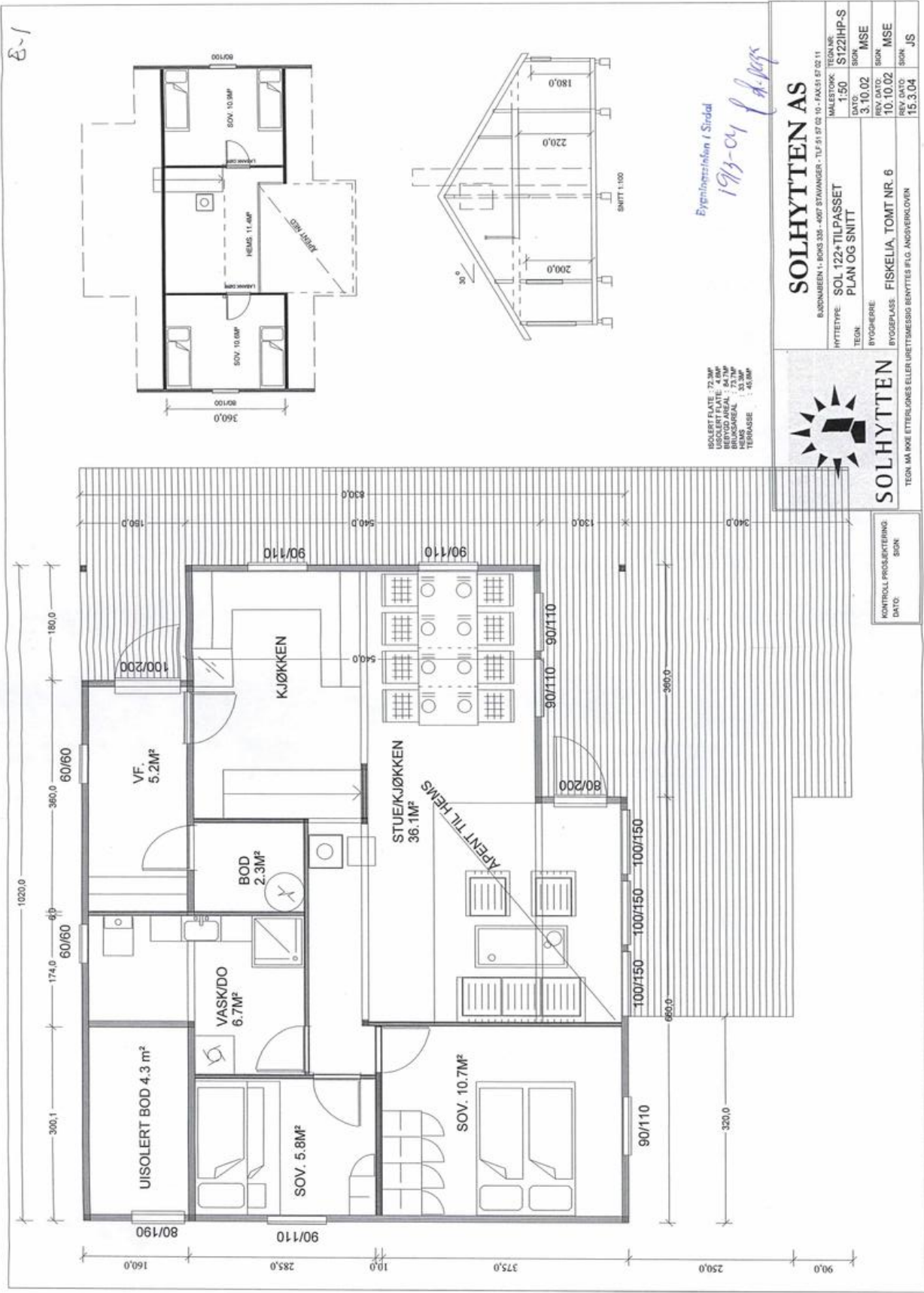
Ferdigattest er gitt for			
Saksnr 04/00934		Løpenr 4025/04	
Elendom/byggested Tomt nr. 6, Fiskelia, Nesset			
Gnr 7	Bnr 3	Festnr	Seksjonsnr
Ansvarlig søker (navn og adresse) Solhytten as p.b. 335 4067 Stavanger		Tiltakshaver (navn og adresse) ds	

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
X	Igangsettingstillatelse etter søknad	201202
	Enkle tiltak	

Spesifikasjon			
Tiltak/byggets art Nybygg / hytte			
Vedtak fattet av Administrativt		Vedtak dato 170103	Saksnr A 11/03
Dato sluttkontroll 150304	Kontrollansvarlig Solhytten ved Stensland		
Merknader Ferdigattesten er utstedet med bakgrunn i innlevert signert kontrollklæringer			

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Tonstad	190304	Sven Magne Ousdal Byggesaksleder

Kopi til	
	Søker



Kommune		Tillatelse til tiltak for	
Saksnr 03/00001		Løpnr 408/03	
Eiendom/byggesed Fiskella, Neset			
Gnr 7	Bnr 3	Festlær	Søknadsnr 6

Ansvarlig søker (navn og adresse) Solhytten AS p.b. 335 4067 Stavanger		Tilakshaver (navn og adresse) Solhytten eiendom as p.b. 335 4067 Stavanger	
---	--	---	--

Vedtak/tillatelse		Søknad datert	
Rammetillatelse etter søknad			
x	lgangsettillatelse etter søknad	20/202	
Enkle tiltak			

Spesifikasjon		Vedtak dato		Saksnr	
Tilakstbyggets art Nybygg / bytte		17/01/03		a 11/03	
Tilatelens omfang Hole tilskott					
Vedtaks fellest av Administrativt					
Merknader I henhold til § 96 i Plan- og bygningloven, bortfaller tillatelsen dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.					
Vilkår Se vilkår gitt i sak a 11/03					

Underskrift		Stempel/underskrift	
Sted	Dato	Saksnr	
Tonstad	17/01/03	a 11/03	
		Saksnr	
		a 11/03	

Kopi til		Saksnr	
Solhytten eiendom as		a 11/03	



SIRDAL

Kommune

4440 TONSTAD

Vår referanse
Saksmappe
Arkivkode
Saksbehandler
Direkte innvalg

405/03
03/00001
172, TOMT 6
MRD
38 37 90 55

ADMINISTRATIVT VEDTAK

Solhytten eiendom AS. Oppføring av hytte på tomt nr. 6, gnr. 7, bnr. 3, Fiskelia.

Utvalgssaksnr	Utvalg	Behandlingsdato
011/03	Administrativt teknisk etat	17.01.03
	Teknisk hovedutvalg	

Deite er et vedtak fattet i henhold til kommunestyresak 110/00 og delegasjonsreglement i Sirdal kommune. Vedtaket kan i henhold til Forvaltningsloven påklages innen 3 uker etter at melding om vedtak er mottatt.

Vedtak

I henhold til PBL § 95 gis det tillatelse til enkle tiltak, oppføring av hytte på gnr. 7, bnr. 3, tomt nr. 6 Fiskelia. Tiltakshaver: Solhytten eiendom A/S.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. For oppføring gjelder plan – og bygningslov med forskrifter.
2. Solhytten AS gis ansvarsrett for SØK/SAM 040.1, PRO/KPR 110.1, UTF/KUT 150.1, 210.1, 222.1, 322.1.
3. Sirdal rørleggerforretning as gis ansvarsrett for PRO/KPR 311.1, UTF/KUT 311.2.
4. Ved bygging i nærheten av strømførende linjer, er det ansvarshavendes plikt å kontakte linjens eier angående avstandsbestemmelse for slike linjer.
5. Høyden på grunnmur / plarer må ikke overstige 70 cm over terreng. Det må kles mellom pilarene. Fundamentering av hytte bør utføres i henhold til vedlagte skisse.
6. Røykpipe og ildsteder må utføres i følge gjeldende branntekniske lover og forskrifter. Avstand fra feieluke til brennbart materiale skal være 30 cm. To sider av pipe skal være "fri".
7. Hytten skal ha røykvarslar og håndslukingsapparat. (Det anbefales 6 kg's ABE pulverapparat.)
8. Hytten må gis nøytrale fargesettinger. Fargen skal godkjennes av teknisk etat.
9. I minst annet hvert rom skal det være to uavhengige rømningsveger, jfr. TEK § 7-27. Vindu i.h.t. REN 7-27 pkt. 4 fig. 15.
10. Kontrollplan for prosjektering og kontrollplan for utførelsen godkjennes.
11. Renovasjonsavgift vil løpe fra 1 år etter at byggetillatelse er gitt. Dersom hytta ikke er tatt i bruk da, kan det søkes til teknisk etat om utsettelse av betaling av renovasjonsavgift.
12. For byggetillatelsen gjelder bebyggelseplan med godkjente bestemmelser.

Side 1 av 3

13. Når arbeidet er ferdig, må signert kontrollplan for utførelsen sendes inn. Dersom denne er i orden vil ferdigstett / brukstillatelse bli utstedet. Hytten må ikke tas i bruk før brukstillatelse foreligger.

14. Transport bør skje på snøføre eller med helikopter. Dersom det under helt spesielle forhold skal gis dispensasjon for transport på bar mark, må det brukes transportmidler som belaster terrenget i minst mulig grad. Dersom det oppstår skade på terrenget må brukeren rette dette opp evt. Plante, tilsk etter behov.

15. Hytten skal tilkobles kommunalt avløpsanlegg. Når anlegget blir tilkoblet må det sendes inn skisse om viser ledning, tilkoblingspunkt til det private stikket, samt stoppekran. Alle kummer skal koordinafestes. Dette skal være utført og sendt inn innen 3 måneder etter at anlegget er tilkoblet.

Sammenheng

Solhytten A/S har søkt om tillatelse til å føre opp ei hytte på gnr. 7, bnr. 3, Nesset.

Hytten skal føres opp på tomt nr. 6 i henhold til godkjent bebyggelseplan for hytteområde i Fiskelia, Nesset. Grunneier: Torfinn Nesset

Hytten som skal føres opp er på 84,7 m2 i bebygd areal.

Vedlegg til søknaden:

- Kart og tegninger.
- Nabovarsel.
- Søknad om tillatelse til enkle tiltak.
- Søknad om ansvarsrett for Solhytten A/S
- Søknad om ansvarsrett for Sirdal rørleggerforretning AS
- Oppgave over prosjekteringsansvar.
- Oppgave over utførelsesansvar.
- Kontrollplan for prosjektering og utførelse.

Hjemmelsbegrunn

PBL § 95

Bebyggelseplan for hytteområde på gnr. 7, bnr. 3, Fiskelia, Nesset.

Vurdering

Solhytten A/S og Sirdal rørleggerforretning AS har sentral godkjenning.

Hytten skal ha innlagt vann, og tilkobles kommunalt avløpsnett. Når tilkobling skjer, må det sendes inn skisse om viser ledning, tilkoblingspunkt og stoppekran.

Det er gitt igangsettingstillatelse for tilkobling til det kommunalt anlegget.

Side 2 av 3

80

FISKELIE 13

PROAKTIV.NO

81

Konklusjon

Konklusjon
Det gis igangsettingstillatelse.
Det gis ansvarsett som omsøkt til Solhytten AS og Sirdal rørleggerforretning AS.

Svein Tore Atland
rådmann

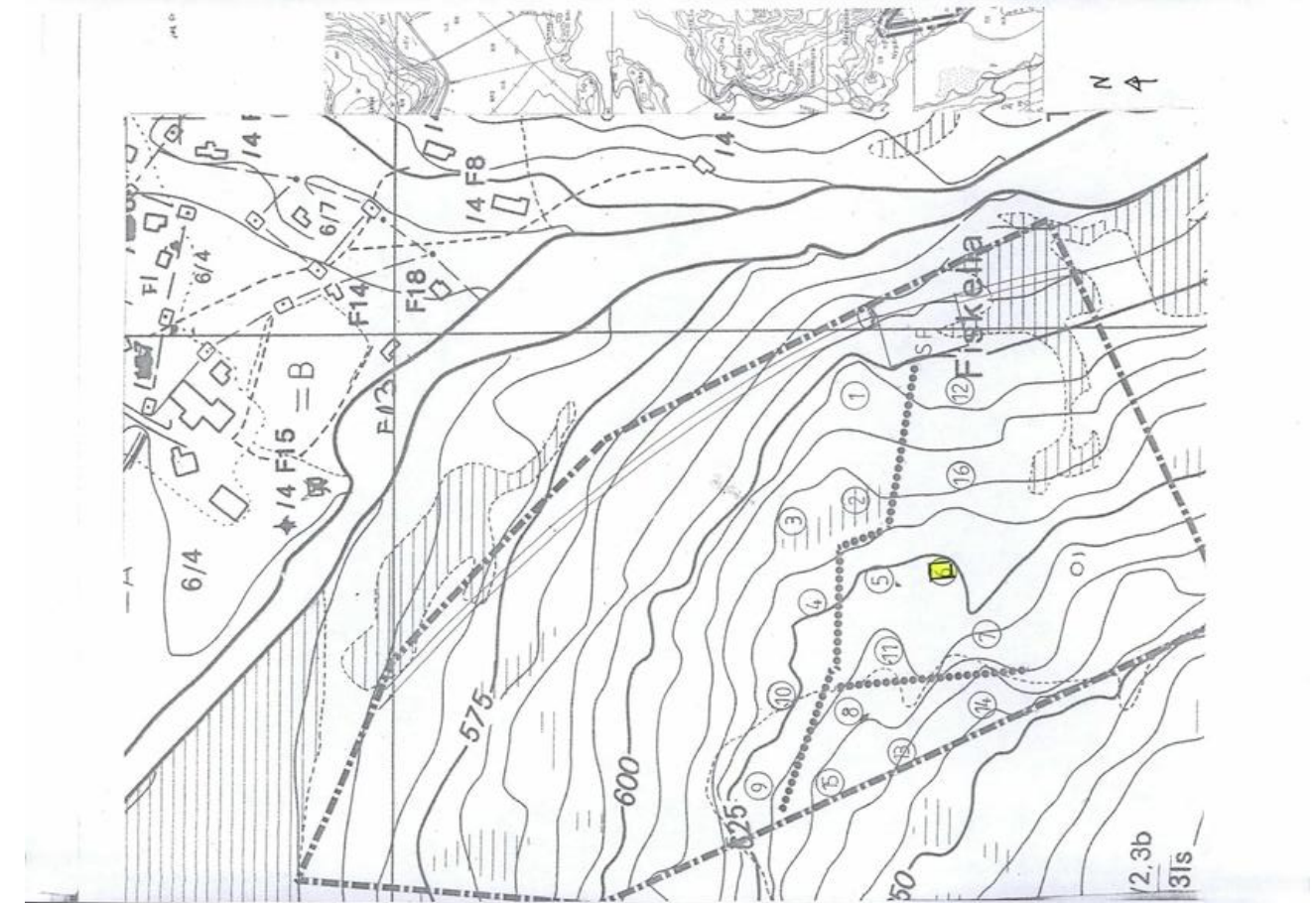
Marit Røe Dorga
saksbehandler

Parter i saken:

Parter i saken:
Solhytten as p.b. 335 4067 STAVANGER
Solhytten eiendom AS p.b. 335 4067 STAVANGER
Sirdal rørleggerforretning , 4440 Tonstad

Bygn. sjefer
176-03
Lene Andersen

Side 3 av 3



Kommune

SIRDAL

MÅLEBREV

J.nr. 24/99

Målebrev nr. 16/03

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

Eiendom

Gnr. 7

Bnr. 2

Festnr. 9

Bruksnavn/adresse

Areal (m²)

Delingsloven § 4-2 første ledd.

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

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen

27.06.03

Rekvirent

Torfinn Nasset

Bestyrer

Rune Risnes

Forretning

Kartforretning over punktbeste.

Gjelder tomt nr. 6 i.h.h.t. godkjent bebyggelsesplan for hyttefelt gnr. 7, bnr. 2, 3.

Kartforretningen er holdt som kontorforretning, etter innmåling i terrenget, uten at partene var tilstede.

Underskrift

Sied

Dato

Underskrift

Underskrift

Tonstad

27.06.2003

Rune Risnes

for Venche Anita Bjørndal

GAB

Registreringstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST

15 JULI 2003

FLEKKEFJORD TINGRETT

DAGBOKNR. 1972

Påtegninger (rettelser o.l.)

Vedlegg

Arvidt Gullhytten

Kopi til gr. nr. 24/03

Gnr. 7

Bnr. 2

Festnr. 9

MÅLEBREVKART

Jnr. 24/99

Målebrev nr. 16/03

Representasjonspunkt

X 102243

Y 49396

Z

Kartblad

AV022-1-46

X

Landmet

Målestokk

1:2000

Areal

M²

N

Situasjonskart

Gnr. 7, bnr. 2, fnr. 9

Dato: 27/06/03

Målestokk 1:2000

Sirdal kommune

Side

Radius

Punkt

Punktmerke

X-koord

Y-koord

7-2-9

Grensepunkt (gen.)

102243.00

49396.00



Sirdal kommune
Adresse Tonstad, 4440
Telefon

Utskriftsdato: 14.08.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4228 **Gårdsnr.:** 7 **Bruksnr.:** 2 **Festenr.:** 9
Adresse: Fiskelie 13, 4443 TJØRHOM
Referanse: 1200260125

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

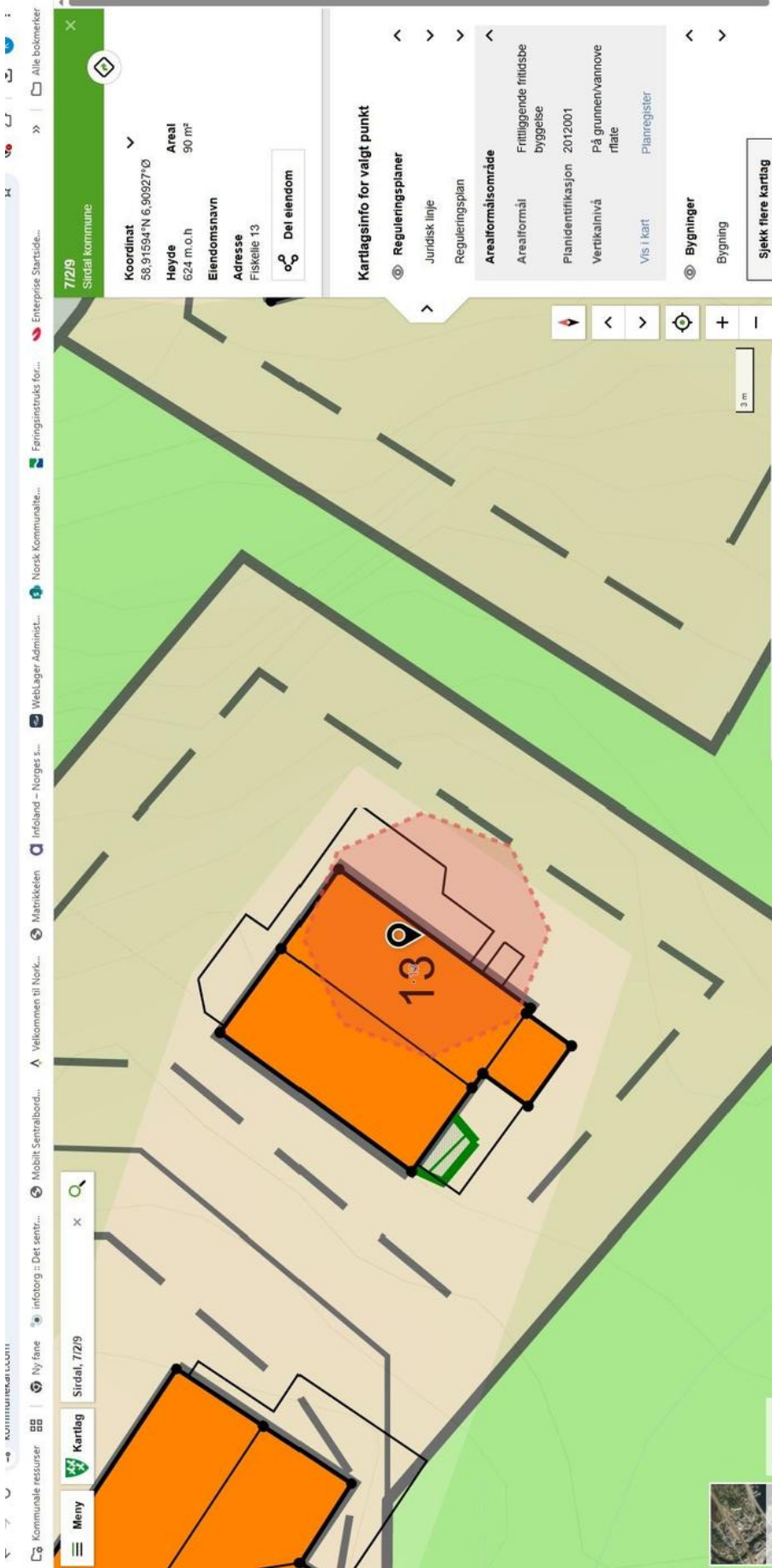
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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.





Reguleringsbestemmelser
Fiskelia - del av gnr. / bnr.: 7/2

Planid: 2012001
Dater: 11.11.2008
Revidert: 05.10.2012

§1 Generelt

1.01 Disse bestemmelsene gjelder reguleringsplan for Fiskelia Hyttefelt.
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1200, datert den 08.10.2012.

1.02 Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, 2. ledd, nr. 1)
Fritidsbebyggelse, Frittliggende (1121); F11 – F16

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12- 5, 2. ledd, nr. 2)
Kjøreveg (2011); SpV4
Annen veggrunn, tekn.anlegg (2018)
Parkeringsplasser (2082); Fp3 og Fp4

Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (PBL § 12 - 5, 2. ledd, nr. 5)
Friluftsmål (5130); SpFri5.

§2 Fellesbestemmelser

2.01 For alle nye tomter i planområdet skal det opparbeides vannforsyning og avløpssystem som skal tilkoples kommunalt VA-anlegg.

2.02 Ledninger, kummer og stoppekraner på vann- og avløpsanlegg skal, i henhold til Sirdal kommunes sanitærreglement, måles inn og stedfestes med koordinater. Det samme gjelder eventuelle brannkummer.

2.03 Installasjoner i forbindelse med ledningsnett skal ha en skånsom plassering i terrenget og en tiltalende utforming som samsvarer med øvrig bebyggelse i planområdet.

2.04 Det tillates ført frem strøm, datakommunikasjon m.m. til hyttene via jordkabel. Luftspenn tillates ikke.

2.05 All graving og sprengning i terrenget skal gjøres skånsomt. Videre skal områder som ikke skal brukes til parkering, vei og byggegrunn tilbakeføres til tilnærmet opprinnelig utseende innen ett år etter avsluttet anlegg. Revegetering skal skje med plantemateriale som vokser naturlig på stedet. Ved tilsåing skal det benyttes frøblandinger som tradisjonelt er brukt på stedet og som ikke inneholder fremmede eller uønskede arter.

2.06 Det kan oppføres mindre konstruksjoner som oppslagstavler og lignende i forbindelse med parkeringsplasser og fellesområder. Slike elementer skal ha et enhetlig uttrykk som i utforming og materialbruk er stedstilpasset og avstemt til bebyggelsen i feltet for øvrig.

2.07 Bebyggelsen innen planområdet skal tilknyttes gjeldende offentlig renovasjonsordning. Om nødvendig skal det avsettes arealer til dette formålet innenfor planområdet.

2.08 Det er utarbeidet formingsveileder for hyttefeltet, datert 04.08.2008. Formingsveilederen er utfyllende retningslinjer til reguleringsplanens bestemmelser og er ikke juridisk bindende. Byggeområdet Fiskelia er unntatt fra kravet om formingsveileder.

7.11.2012

Ephorte
11/71

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

3.1 Bebyggelsen skal utformes slik at den tilpasses eksisterende terreng. Materialer og farger skal mest mulig underordne seg naturpreget i området. Silhuettvirkning skal unngås.

3.2 Maksimalt BYA per tomt er 230 m2. Maksimal mønehøyde hovedhytte er 6,0m og maksimal gesimshøyde er 4,5m målt fra gjennomsnittlig ferdigplanert terreng. Det tillates oppført to bygninger, hovedhytte + uthus per tomt. Maks. BYA for uthus er 20 m2. Maksimal mønehøyde uthus er 4,0 m og maksimal gesimshøyde er 3,0 m målt fra gjennomsnittlig ferdigplanert terreng. Ved takopplett/oppstuer kan gesimshøyde fravikes inntil 30% av total takflate. For slike tilfeller skal verken gesims- eller mønehøyde overstige maks mønehøyde. Uthus/mindre bygninger kan etter søknad oppføres inn til 1 m fra eiendomsgrense. Ved felles boder mellom tomter kan det bygges inn til eiendomsgrense.

3.3 Fargevalget skal være av en slik art at det ikke er til sjenanse for øvrig bebyggelse. Det skal benyttes mørke matte naturfarger.

3.4 Vannforsyning og avløp vil skje etter godkjente planer og være tilknyttet offentlig nett til slutt.

3.5 Det etableres to parkeringsplasser pr. hytte på P1 og P2.

3.6 Vei og snuplass ovenfor hytte F112 er sommervei og skal kun benyttes til transport. Sommerveien skal ikke brøytes om vinteren.

§4 Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2. ledd, nr. 2)

4.01 Veier (2011) merket SpV4 er eksisterende vei som skal forlenges. Vei1 skal ha veibredde på minst 3,5 m. og skal som hovedregel ikke ha større stigning enn 10 %. På enkelte strekninger kan det tillates stigning inntil 14,5 %. Framføring av vei skal gjøres så skånsomt som mulig.

4.02 Fp3; parkering. Fp3 skal ha plass til 16 biler. Fp3 er felles for tomtene F11-F116. Parkeringsplassene skal være opparbeidet før hyttene oppføres.

4.03 Fp4; parkering. Fp4 skal ha plass til 18 biler. Fp4 er felles for tomtene F11 – F116.

4.04 Skjæringer og fyllinger knyttet til veier i planområdet, skal tildekkes med jord og tilsås/revegeteres med arter som naturlig forekommer på stedet.

4.05 Kabler og VA-anlegg kan graves ned i veitraseene. Veiene kan brøytes vinterstid.

4.06 I tilknytning til Anlegg i grunnen er det anledning til å etablere gangstier innenfor formålet, når anlegg i grunnen er etablert. Det er anledning til å legge grus- eller barkdekke på stiene. Stiene kan etableres i en bredde på opptil 80cm.

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

5.01 I friluftsområde (på land) skal vegetasjonen skjøttes til fordel for friluftslivet og for å ivareta eksisterende landskapsmessige verdier. Vegetasjonen skal i størst mulig grad bevares. Ved planer om større skjøtselstiltak i kantsonen mot vassdrag må skjøtelsplan forelegges Fylkesmannens miljøvernavdeling. Tiltak i friluftsområdene må ikke gå på bekostning av det biologiske mangfoldet.

5.02 I friluftsområdene kan det etableres enkle gangstier med bredde inntil 1,0 meter og oppgrusete gangveier med bredde inntil 3,0 meter. Det kan utplasseres bord og benker og settes opp skilt, veivisere og informasjonstavler.

Det kan graves ned kabler, bl. a. for strøm og datakommunikasjon. I tilknytning til VA-anlegg kan det graves ned ledninger og kummer samt etableres høydebasseng, pumpestasjoner, trykkøkningsstasjoner og andre nødvendige tekniske installasjoner. Det kan også etableres varig adkomst for drift og vedlikehold. Utbygger plikter å utføre arbeidet skånsomt slik at terrenget ikke blir påført unødige inngrep. Berørte arealer skal tilplantes/tilsæes med vegetasjon naturlig forekommende på stedet.

5.03 Skiløyper kan lyssettes.





Deres ref
Vår referanse 7436/05
Saksmappe 05/00855
Arkivkode 7/2/9
Saksbehandler SMD
Dato 06.09.2005

A 510/05

Ingve Haukland
Jonhs Lies gt. 4
4319 SANDNES

Ingve Haukland. Oppføring av tilbygg til hytte, samt flaggstang. Gnr. 7, bnr. 2, feste nr. 9, Fiskelia.

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

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

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

Postadresse:	Telefon: 38 37 90 58	Foretaksnr. 964964165mva
Sektor for teknikk, landbr. og miljø	Telefaks:	Bankgironr. 3132.07.00038
4440 TONSTAD	Direktenr: 38 37 90 26	Postgironr. 0814.56.39000

Saksopplysninger:
Ingve Haukland har meldt oppføring av tilbygg til hytte, samt oppsetting av flaggstang på gnr. 7, bnr.2, feste nr. 9, Fiskelia.

Tilbygget som skal føres opp er på 5,7 m2 og skal inneholde en bod.
Det meldes også oppføring av flaggstang ved hytte.

Det er gitt nabovarsel. Ingen merknader er mottatt.

Hjemmelsgrunnlag:
PBL § 86 a.
Reguleringsplan for Fiskelia.

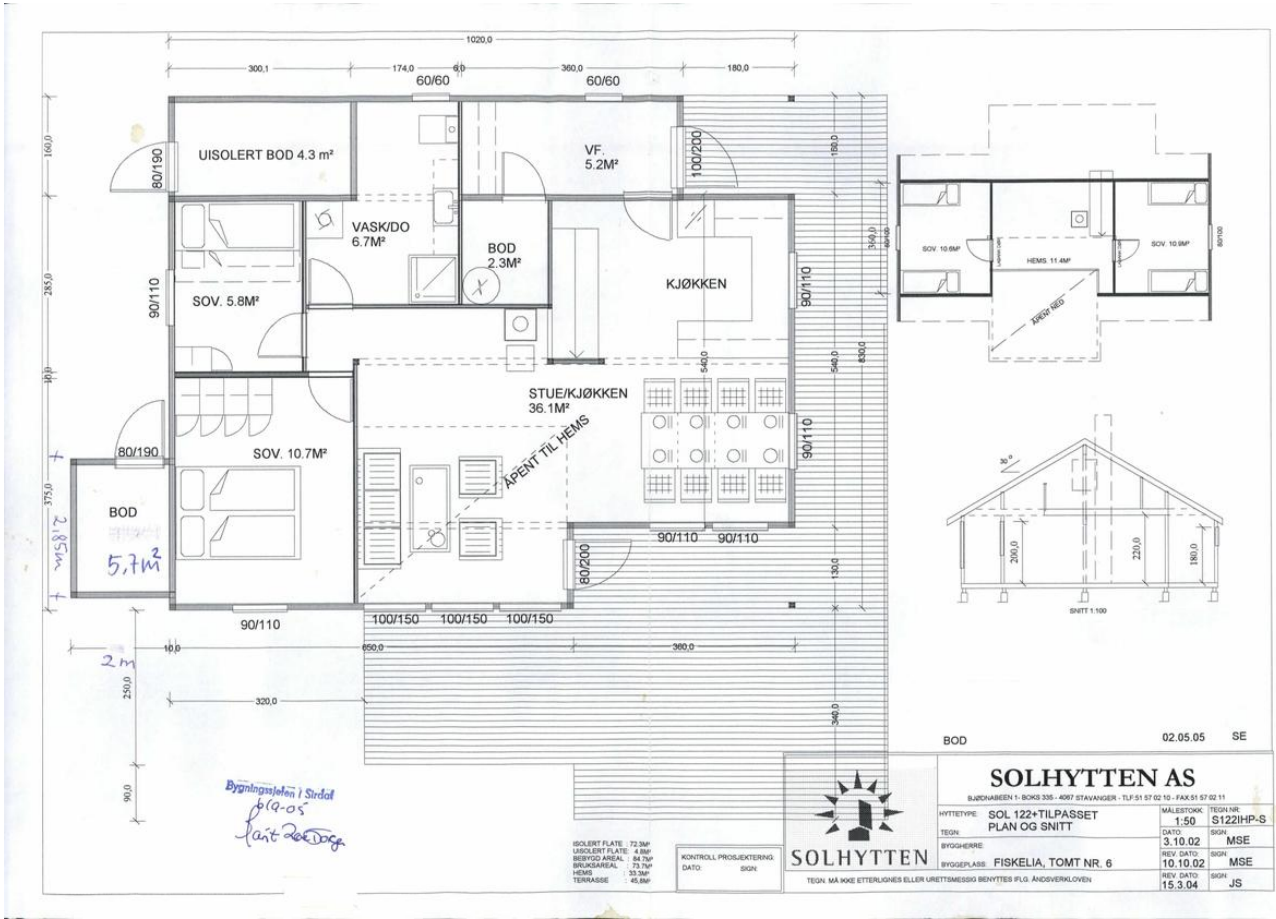
Vurdering:
Tiltaket er i henhold til reguleringsplan.

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

Med hilsen

Sven Magne Ousdal
Byggesaksleder

Marit Røe Dorga
Saksbehandler



Attestert kopi av dok.nr. 2004/1162/41
Attesteringstidspunkt 2026-07-21 10:55

FOR TINGLYSING
FESTEKONTRAKT FOR HYTTETOMTER

Returadresse Kontrakten gjelder for festeforhold inngått etter den nye
tomtefesteloven (Loven om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106)

TINGLYST

29.03.2004

Opplysninger som skal tinglyses

FLEKKEDJORD TINGRETT
DAGBOKNR.: 1162

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.:	Kommunenavn	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festnr.:	U.f.nr.:
	Sirdal	7	2	9	

2. Bortfestes av

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)	Navn	Ideell andel
0 4 0 8 5 1	Torfinn Nasset	

3. Til

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)	Navn:	Ideell andel
0 1 0 7 5 5	Haukland, Ingve	

4. Festeavgift pr. år Tomteverdi

Kr 3.000,-	Kr 150.000,-
------------	--------------

5. Festetid:

Kontrakten gjelder til den sies opp av fester.	Opprettet (dato):
--	-------------------

6. Panterett for festeavgiften

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomta for skyldig festeavgift for de tre siste år.
Panteretten går foran alle rettsstiftelser som festeren har påheftet tomta.

7. Supplerende tekst

Kun opplysninger som skal tinglyses.

Doknr: 1162 Tinglyst: 29.03.2004 Emb. 041
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sett a 4 stk. hvorav 1 for tinglysing: 529-2651-7
Pakker a 25 stk. vanlige: 529-2652-5
Pakker a 25 stk. for tinglysing: 529-2653-3
Landbruksforlaget, p.b. 9303, Grønland, 0135 Oslo, tlf: 23 15 89 20

Kontraktformularet er utarbeidet februar -02 av
Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund
Ettertrykk forbudt



Attestert kopi av dok.nr. 2004/1162/41
Attesteringstidspunkt 2026-07-21 10:55

Side 2 av 5

8. Tomtas beliggenhet

Festet gjelder: (stryk det alternativet som ikke passer)

a) Punktfeste
på eiendom..... g.nr. 7, b.nr. 2
Koordinat avmerket på plankart.
x = y =
Tomta gis nr. i(hyttefeltets navn).

eller

b) Feste av avgrenset areal
på eiendommen..... g.nr. b.nr.
Tomta er oppmålt jf. vedlagte delingsforretning hvor tomtegrenser er angitt. Arealet er
daa.
Grensepunkter skal vedlikeholdes av festeren.
Grunn under vann er ikke inkludert i tomta.

9. Bebyggelse

Fester gis rett til å sette opp ett – 1 – fritidshus som skal plasseres etter anvisning fra komm-
unen og godkjenning fra bortfester. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.

Enhver bygningsmessig endring, ytterligere bebyggelse eller utvidelser, krever bortfesters
godkjenning. Ved ytterligere bebyggelse eller utvidelser, kan bortfester kreve festeavgiften
justert opp.

10. Oppsigelse

Festekontrakten gjelder til den sies opp av fester.
Fester kan si opp kontrakten skriftlig med 2 års oppsigelsesfrist.

11. Innløsning

Festeren kan ikke kreve innløsning av tomta.

12. Festeavgiftens betaling og regulering

Festeavgiften betales forskuddsvis den 1.10. hvert år. Avgiften skal etter denne
kontrakt reguleres hvert år/hvert 10. år. (Stryk det som ikke passer.)

Festeavgiften kr er en avkastning av tomteverdi/kr pr. i dag
beregnet etter % av tomtas verdi.

Ved kontraktsinngåelsen velges en av følgende reguleringsmåter: (stryk de alternativ som ikke
passer)

enten

a)
Tomteverdien reguleres i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet på
reguleringsstidspunktet.
Festeavgiften skal gi en avkastning av den til enhver tid gjeldende tomteverdi.

eller

b)
Festeavgiften reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen. Avgiften beregnes ved
å benytte indekstallet for..... måned for avgiften sist ble regulert eller fastsatt, og
indekstallet for måned året for ny avgift trer i kraft.
Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som
avløser konsumprisindeksen.

eller



Attestert kopi av dok.nr. 2004/1162/41
Attesteringstidspunkt 2026-07-21 10:55

Side 3 av 5

c)
Tomteverdien reguleres i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet hvert 10. år slik at
festeavgiften gir en avkastning av den til enhver tid gjeldende tomteverdi.
I mellomliggende år reguleres festeavgiften i samsvar med endringer i konsumprisindeksen, ved å
benytte indekstallet for måned for festeavgiften sist ble regulert eller fastsatt, og
indekstallet for måned året for ny avgift trer i kraft.

Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som
avløser konsumprisindeksen.

13. Grunnlagsinvesteringer og avgifter

Ved kontraktens underskrivelse betales andel av fellesinvesteringer (vannforsyning, avløpsanlegg,
veger og lignende) med kr 1.

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller andre for renovasjon, vann , avløp og andre
servicefunksjoner i samsvar med særskilt avtale. Etter fordeling.

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

14. Veg, atkomst, parkering osv.

For å komme til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veier som bortfester eier eller har
bruksrett til. Der adkomstvei eies av veiforening, må fester inngå egen avtale med veiforeningen for
å få bruksrett til veien. Der det ikke er vei, plikter festeren å være med på å dekke
opparbeidingskostnadene til vei.
Festeren må årlig dekke sin del av vedlikeholdskostnadene, inklusiv brøyting for vei som han bruker, etter
Eventuell parkering utenfor festetomta foregår etter avtale med bortfester. nærmere avtale

15. Råderett over tomta

Fremløse er ikke tillatt uten bortfesters samtykke.
Festeretten gir ingen rett til jakt, fangst eller fiske på bortfesters eiendom, og gir heller ikke rett til
inngjerding av tomta. Eventuell inngjerding må avtales særskilt. Festeren må finne seg i at det beites
på området.

(Stryk det alternativet som ikke skal brukes)

a) Punktfeste:

Festeren har samme fysiske rådighet over festetomta til bruk innenfor festeformålet som en eier har.
Fordi denne festekontrakten er et punktfeste uten klart definerte grenser, kreves likevel bortfesters
samtykke for større inngrep på tomta.
Bortfester kan drive hogst i området, men plikter å ta hensyn til bl.a. hytter slik at området ikke blir
snauhogd. Fester kan kreve at trær på tomta som hindrer utsikt eller er til særlig ulempe, blir fjernet.
Trærne er bortfesters eiendom.

b) Feste av et avgrenset areal:

Festeren har samme fysiske råderett over festetomta til bruk innenfor festeformålet som eier har.
Trær på tomta kan likevel fjernes med grunneiers samtykke. Trærne er bortfesters eiendom

16. Framtidig utvikling

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan datert
....., er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret.
Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av vann- og avløpsledninger og kabler for
elektrisitet, telefon eller fjernsyn. Dersom luftkabler, jordkabler eller ledningsnett ikke kan legges
utenfor festetomta, forplikter festeren seg til å la slike anlegg passere over sin tomt uten vederlag for
anlegg og framtidig vedlikehold.

17. Byggeplikt

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

18. Overføring av festerett

Fester plikter å varsle bortfester om hvem som er ny fester. Dersom bortfester ikke har fått slikt
varsel, kan festeavgift påløpt etter overføring fortsatt kreves inn hos forrige fester.



Attestert kopi av dok.nr. 2004/1162/41
Attesteringstidspunkt 2026-07-21 10:55

Side 4 av 5

19. Forkjøpsrett

Bortfester har forkjøpsrett til bebyggelsen ved overføring av festeretten, med unntak for overføring til nærstående familie (jf. § 8 i Lov om løysingsrettar). Forkjøpsretten kan gjøres gjeldende ved overføringer i kontraktsperioden.
Taksten fastsettes til bygningsmessig verdi av hytte med fradrag for forringelse, uten hensyn til tomt og beliggenhet idet festetomtens markedsverdi tilhører bortfester.
Tomtefester plikter å varsle bortfester om salg av hytta med kopi av kjøpekontrakt innen to uker etter underskrift.

20. Mislighold – heftelser

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.
Bortfester har adgang til å beregne morarente etter § 3 i Lov om renter ved forsinket betaling (17.12.1976 nr. 100) fra forfallsdato på tilsendt krav om innbetaling og til betaling skjer.
Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav kan grunneieren kreve tvangsinnndrevet uten søksmål etter §§ 7–2 og 4–18 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86).

Bortfester plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som denne festeavtalen gjelder. Fester plikter å betale eventuelle kostnader forbundet med pantefrafall. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovenfor nevnte panterett.

21. Tinglysing/omkostninger

Alle omkostninger ved tinglysing, kart og delingsforretning eller andre lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakt, bæres av fester.
Ved overdragelse til ny fester skal gammel fester betale transportgebyr med kr 500,-. Dette gebyret indeksreguleres fra dato for underskrift.

22. Kontraktsforutsetning

Denne kontrakt er betinget av at eventuell nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.

23. Andre bestemmelser

(Eventuelle begrensninger i adgangen til å drive forretningsvirksomhet eller særskilte bestemmelser om tvistemålsløsninger mv.)

Se vedlegg.

Denne kontrakt er utstedt i to eksemplarer + tinglysingseksemplar hvorav bortfester og fester har ett hver.

24. Underskrifter

Sted og dato: Faus 17.03.2004

Bortfesteres underskrift: Einar Alex Gjentatt med blokkbokstaver:

Festeres underskrift: Vigve Haukland Gjentatt med blokkbokstaver: VIGVE HAUKLAND



Attestert kopi av dok.nr. 2004/1162/41
Attesteringstidspunkt 2026-07-21 10:55

Side 5 av 5

Vedlegg til festekontrakt Gård nr. 7 Bnr.: 2

Pkt. 24. Andre bestemmelser.

Tomten har vinterparkeringsplass nede ved gården, samt sommerparkering i.h.t. plan.
Som innehaver av dette festenr. er De forpliktet til å delta som solidarisk ansvarlig for drift- og vedlikehold av det private vann og avløpsanlegg inkludert avløpspumpestasjon på det private anlegget som går fra den kommunale avløpsstasjonen ved Nygård på Sinnes og frem til Fjellstua.

Faus 17.03.04
V. Haukland



AVTALE OM VEIRETT M.V.

mellom

Eier av gnr 7 bnr 2 i Sirdal kommune
Torfinn Nesse person nr. 040851
(heretter benevnt Grunneier)

og

Eier av gnr 9 bnr 12 i Sirdal kommune
Tor Sigve Vik person nr. 181070
(heretter benevnt Grunneier)

og

Fester av gnr 7 bnr 2 fnr 9 i Sirdal kommune
Ingve Haukland, person nr. 010755
(heretter benevnt Bruksrettighetshaver)

er inngått følgende avtale:



Doknr: 278661 Tinglyst: 08.04.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Fester av festetomtene gnr 7 bnr 2 fnr 9 i Sirdal kommune (Bruksrettshaver) har en rett til å benytte vei, samt parkeringsplass på gnr 7 bnr 2 i Sirdal kommune. Den del av veien som er omfattet av Bruksrettighetshavers bruksrett og parkeringsplassen er vist på vedlagt kart, vedlegg 1.
2. Veien kan benyttes til alle typer fremkomst, så lenge dette ikke medfører skade på veien eller eiendommene den ligger på.
3. Grunneierne skal være eier av veglegemet og denne avtalen er ikke til hinder for at Grunneierne kan stifte ytterligere bruksrettigheter i veien til fordel nye utbyggere i området.
4. Bruksrettighetshaver har kun en stedsevarig bruksrett til veien. Bruksrettighetshaverne har ikke rett til å stifte bruksrettigheter i veien til fordel for nye brukere, med mindre det foreligger skriftlig samtykke fra Grunneierne.
5. Bruksrettighetshaver til veien skal sammen med andre med bruksrett til veien være ansvarlig for drift og vedlikehold av veien, herunder brøyting, organisering, administrasjon og utbedring av veien ved slitasje. Dog skal eier av gnr 9 bnr 12 ha rett til å utføre brøyting og sommervedlikehold av veien til markedspris.

Pkt. 1 og 6 er tinglyst.

Pkt.



2

6. Det skal opprettes et veilag som skal bestå av alle eierne av de eiendommer som til enhver tid har rett til å benytte veien eller deler av veien som er markert med rød markør på vedlagt kart (vedlegg 1). Veilaget skal sørge for forsvarlig drift og vedlikehold av veien. Veilaget er ikke eier av veilegemet, og veilagets beslutningsmyndighet er dermed begrenset til spørsmål vedrørende vedlikehold og alminnelig drift av veien. Veilaget har ikke rett til å kreve vederlag av brukerne som overstiger vedlikeholds- og driftskostnader forbundet med veien.
7. Veilaget skal holde møte 1 gang i året innen utløpet av pinsehelgen dersom noen av medlemmene krever det. Innkalling finner sted med to ukers varsel. Gyldig beslutning på årsmøtet krever flertall blant de fremmøtte. Det kan kun avgis én stemme pr eiendom, eller pr. hytteenhet hvor det er flere hytteenheter pr. eiendom. Medlemmer som eier flere eiendommer/hytteenheter kan likevel kun avgi én stemme. Et medlem som er forhindret fra å delta på medlemsmøte kan gi annet medlem fullmakt til å stemme for seg. Grunneierne skal ha møte- og talerett på årsmøtene i veilaget.
8. Veilaget kan beslutte å opprette et styre til å forestå drift og vedlikehold av veien. Styret skal i så fall bestå av tre personer som velges blant veilagets medlemmer. Dog skal alltid én grunneier være medlem i styret. De tre medlemmer som får flest stemmer anses valgt. Styremedlemmene velges for to år om gangen.
9. Hver enkelt Bruksrettighetshaver svarer en forholdsmessig andel av vedlikeholdskostnadene knyttet til veien basert på bruk fra det tidspunkt bruksretten benyttes. Veilaget treffer beslutning om den enkeltes forholdsmessige bruk. Bruksrettighetshaverens andel skal fastsettes forholdsmessig ut fra hvor stor del av veien Bruksrettighetshaverne benytter.
10. Eiere av eventuelle nye eiendommer/hytteenheter som senere trer inn i veilaget etter avtale med Grunneierne plikter å betale en forholdsmessig andel av vedlikeholds- og driftskostnader forbundet med veien.
11. Bruksrettighetshaverne som utgjør veilaget plikter i tillegg til å bære vedlikeholdskostnader for veien å betale et årlig vederlag pålydende kr 7 000 for adkomst over broen over Sira fra riksveien, og 7 000 for broa over Høna når denne er ferdig bygget. Leieprisen prisreguleres hvert 5 år, første gang i 2008.
12. For øvrig gjelder veilovens bestemmelser. For det tilfelle at det er motstrid mellom veilovens bestemmelser og nærværende avtale, skal bestemmelsene i denne avtalen gjelde foran veiloven, jfr veiloven § 55, 6. ledd.

Tinglysing

Denne avtalen skal tinglyses på gnr 7 bnr 2 i Sirdal kommune.



Grunneier

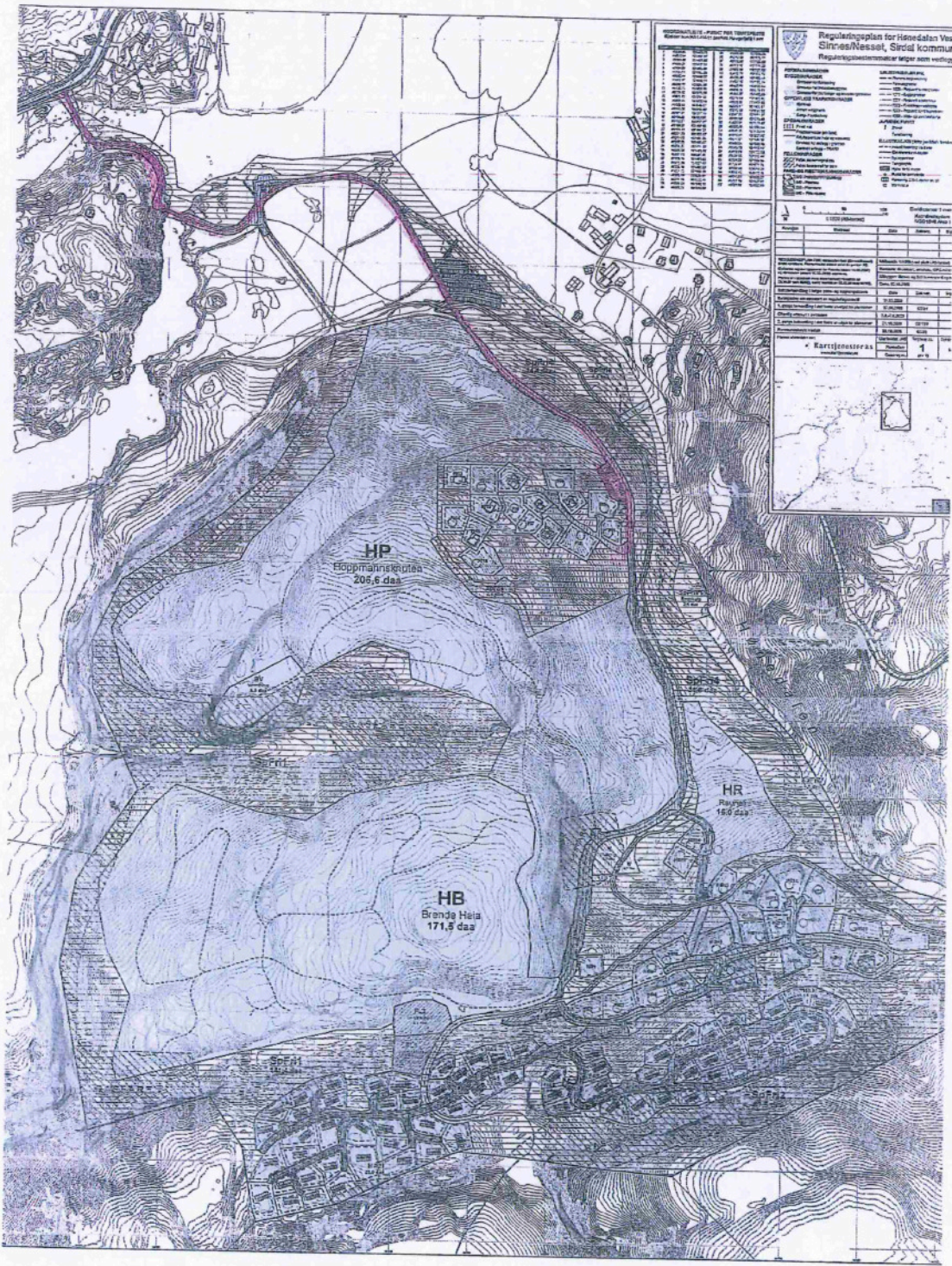
Sted Simsa, den 30/3 2011
Forfinn Neset
Forfinn Neset

Sted Simsa, den 30/3 2011
Tor Sigve Vik
Tor Sigve Vik

Bruksrettighetshaver

Sted Sandnes, den 14.1.2011
Ingve Haukland Mant S Haukland
Gnr 7 bnr 2 fnr [9]
Ingve Haukland

Rett kopi
Anita Brattveit
Anita Brattveit
Kluge Advokatfirma DA



PGF

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



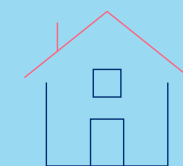
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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. AVTREKKSVENTILATORER 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 uterangementer 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:

Fiskelie 13, 4443 TJØRHOM. Gnr. 7, bnr. 2, i Sirdal kommune, oppdragsnr.: 1200260125
Megler: Bjarne Edland, mobil: 47416895, e-post: edland@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

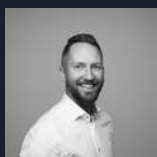
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Bjarne Edland

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

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

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