

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Verdi Eiendomsmegling Stavanger AS	Oppdragsnr.	204250036		
Adresse	Svartupsbekken 13				
Postnr.	4443	Sted	TJØRHOM		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Storebrand	Polise/avtalenr	368623, 368619		
Selger 1 Fornavn	Cecilie	Etternavn	S Heskestad		
Selger 2 Fornavn	Ben	Etternavn	Ottar Heskestad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

Nei Ja Vet ikke

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

Nei Ja Vet ikke

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

Nei Ja Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---


<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Svartupsbekken 13, 4443 TJØRHOM

 SIRDAL kommune

 gnr. 3, bnr. 1, fnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 07.04.2025

Rapportdato: 09.04.2025

Oppdragsnr.: 11250-1640

Referansenummer: AI9061

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Michaelsen

Vår ref: 007637



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Arnt Michaelsen

Uavhengig Takstingeniør

arnt@takst-team.no

951 33 566



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 1982 med 1. etasje og hems. Oppført på fundamenter i mur, yttervegger i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel, mønet tak som er tekket med trebord.

Bygningen framstår som i normal stand med normal elde og slitasje iht. alder.

Registrerte tilstandsmerkninger er i hovedsak av normal karakter på bygninger med denne alder og vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tre. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i metall. Nedløp er avsluttet ved terreng. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu på bad er skiftet, antatt når bad ble oppgradert. Bygningen har malt ytterdør og skyvedør. Utgang til terrasse fra stue. Terrasse er oppgradert/påbygd i 2013 (opplysning er hentet fra tidligere salgsannonse).

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu, teppe og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Yttergang har spaltegulv og uisolert. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe og peis med innsats. Pipe har tidligere hatt en sprekk pga. snø, men dette er utbedret, se egenerklæring. Bygningen har krypkjeller/hulrom under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Baderommet har ukjent alder. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 5 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk. Det er plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk på vaskerom er fra byggeår. Membran er synlig ved klemring i begge sluker og ved dørterskel. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vask og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er plassert på kjøkken. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det er stripefundamenter av betong, samt fundamenter av lettklinkerblokker. Naturlig terreng rundt bygningen. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

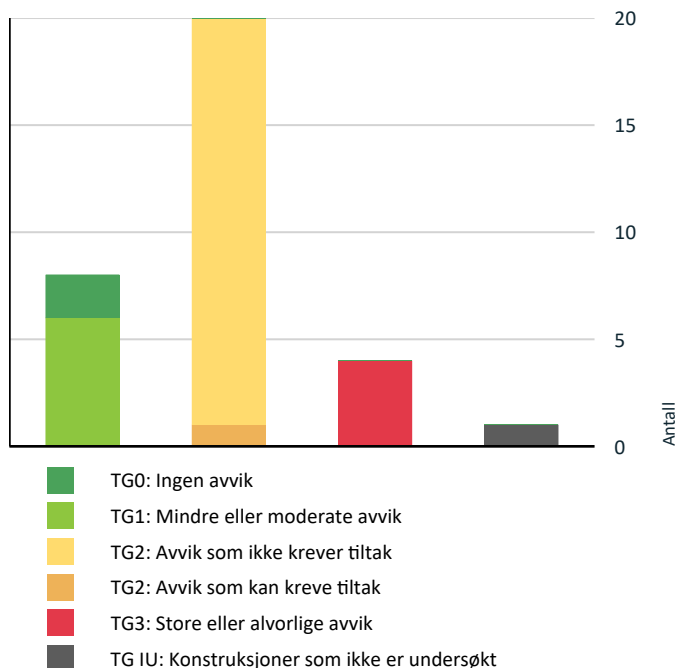
Fritidsbolig

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

Det er gjort endringer på rominndeling og hytten er påbygget i forhold til fremlagte tegninger.

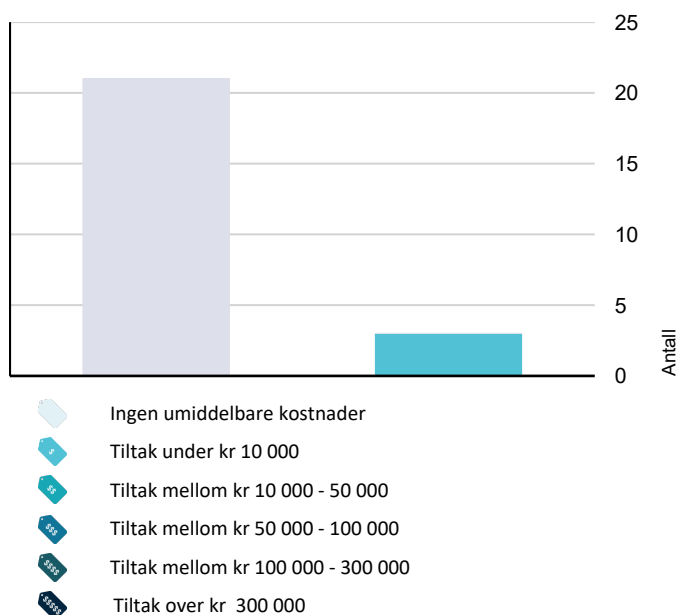
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Hentet fra ambita.no

Anvendelse
Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tre. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takbord i tre er fra 2013 (opplysning er hentet fra tidligere salgsannonse.)

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er registrert noe slitasje/skader på vindskier og takbord antatt pga snømåking.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall. Nedløp er avsluttet ved terreng.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er registrert noen skader på takrenner og beslag antatt pga. snømåking og vekt fra snø/is.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Lokal utbedring av takrenner og beslag anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng og terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.

Det bør etableres avstand til terreng og terrasse for å kunne vedlikeholde bordkledning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig er deler av eldre kledning synlig.



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen synlige luftespalter i nedre del av tak. Det er påvist noe støvkondens (misfarging på overflate ved takbjelker) på malt flate i himling stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres.

Ingen tiltak anses som nødvendige på malt overflate i stue.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu på bad er skiftet, antatt når bad ble oppgradert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Bygningen har malt ytterdør og skyvedør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Skyvedør har skjevheter og lukker ikke tett inntil karm. Ytterdør tar i karm når den åpnes/lukkes.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til terrasse fra stue.

Terrasse er oppgradert/påbygd i 2013 (opplysning er hentet fra tidligere salgsannonse).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er noe nedbrytning i søyler under terrasse. Konstruksjon har noen skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu, teppe og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Yttergang har spaltegulv og er isolert.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

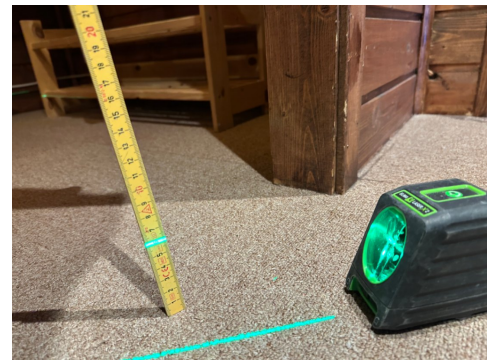
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell i stue til 12 mm innenfor 2 meter i stue. Målt høydeforskjell i gang til 45 mm gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats. Pipe har tidligere hatt en sprekk pga. snø, men dette er utbedret, se egenerklæring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 10 Kryp Kjeller

Bygningen har kryptkjeller/hulrom under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til kryptkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryptkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptkjelleren.

Kryptkjeller/hulrom er kun synlig via en glippe mellom terreng og bordkledning på baksiden av bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige stige(trapp) til hems

Trestige/trapp til hems (da hems ikke har målbart areal, er heller ikke denne vurdert som en trapp). Stige er smal og har ingen rekkverk eller sikring.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm når de åpnes/lukkes.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Baderommet har ukjent alder.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Dør er plassert i våtzone til dusj.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Fliser må skiftes.
- Andre tiltak:

Det anbefales å kontrollere overgang mellom membran og dørkarm.
Fliser kan skiftes om ønskelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 5 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist at flisfuger har noen mindre riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk på vaskerom er fra byggeår. Membran er synlig ved klemring i begge sluker og ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i gulv i dusj.



Sluk i gulv på vaskerom.



Overgang mot dørterskel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere lekkasjevarsling ved innebygd cisterne.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

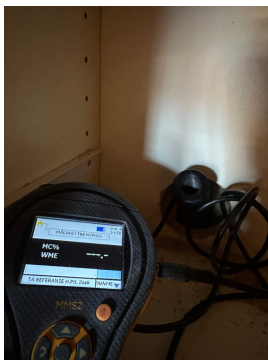
Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Platetopp med med knekt kant.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vask og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere lekkasjevarsling ved innebygd cisterne.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er plassert på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran på kjøkken.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 3 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1982
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

Tilstandsrapport

elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

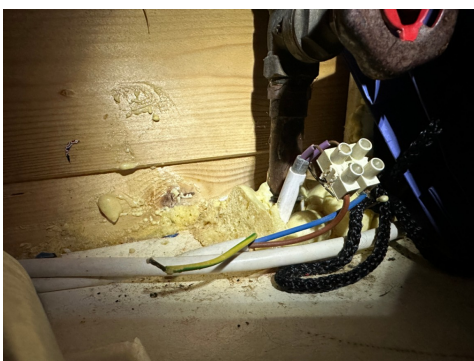
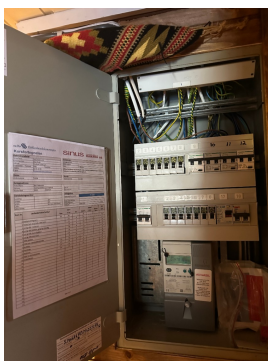
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Kobling under vask på kjøkken har ubeskyttede ledninger i kobling.

Det anbefales gjennomgang av det elektriske anlegget ved eierskifte og å innhente eventuell samsvarserklæring på utført arbeid.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kobling ved stoppekran på kjøkken.

! TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er stripefundamenter av betong, samt fundamenter av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Det er innvendig registrert skjevheter i påbygg del. Det er utvendig synlig at fundamenter mellom bygning og lettklinkerblokker er oppbygget i ettertid.

Det antas, på grunnlag av disse registreringer, å være noen setninger i enkelte fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ytterligere kontroll av fundamenter anbefales.



Oppbygd fundament ved påbygg.

! TG 0 Terrenghorhold

Naturlig terreng rundt bygningen.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	82			82	58	5	87
Hems							
SUM	82				58	5	87
SUM BRA	82						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Yttergang m/bod, Gang, Garderobe, TV-stue/soverom, Toalettrom, Soverom, Bad/vaskerom, Bod, Soverom 2, Stue/kjøkken	Vedbod(ikke målbart areal)	
Hems	Hems (ikke målbart areal)		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort endringer på rominndeling og hytten er påbygget i forhold til fremlagte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Takhøyde i deler av etasjen er under 2,20 meter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	75	7

Kommentar

Fritidsbolig

Yttergang og bod er ikke medtatt som P-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2025	Arnt Michaelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4228 SIRDAL	3	1	5	0	0 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Svartupsbekken 13							
Hjemmelshaver							
Heskestad Ben Ottar, Heskestad Cecilie Salvesen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger på Fidjeland i Sirdal kommune.

Siste hjemmelsovergang

År
2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.03.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger 9.11.1982	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	09.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSunDERsØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AI9061>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Sett à 4 stk. hvorav 1 for tinglysning: 529-0578-1.
Pakker à 25 stk. vanlige: 529-0576-5.
Pakker à 25 stk. for tinglysning: 529-0577-3.
Landbruksforlaget, Postboks 3647 Gamlebyen, Oslo 1.

Kontraktens formular er utarbeidet av
Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund.

Ettertrykk forbudt

DAGBOKFØRT

01.NOV85 03381 A109

SORENSKRIVEREN I
FLEKKEFJORD

Gebyr er betalt med kr. 250 -
Flekkefjord sorenskriverembeta,

FESTEKONTRAKT

Mellom Ingvald Fidjeland....., person nr.

adr.:..... 4. TJØRHOM.....

eier av....., GNR.... 3....., BNR.... 1.....

i..... SIRDAL..... kommune, heretter kalt eieren, og

..... Fidjeland Skisenter A/S....., person nr.

adr.:..... Verksgaten 17, 4000.. STAVANGER....., heretter kalt

festeren, er det i dag inngått følgende festekontrakt:

§ 1. Tomta.

Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom

GNR.... 3....., BNR... 1..... i..... SIRDAL..... kommune.

Tomta gis nr. 29 feste nr. 5..... på..... hyttefelt.

Tomta er godkjent for hyttebebyggelse i.h.t. reguleringsplan/disposisjonsplan, stadfestet.

A. Tomtas beliggenhet er avmerket på plankartet for området og har fått koordinatene

x =, y =

eller:

B. Tomta er oppmålt, jfr. vedlagte kartforretning av

hvor tomtas grenser er angitt.

Festetiden er 80 år og regnes fra kontraktens underskrift.

C. Annen beskrivelse:



Ratt kopi bekreftes

tanren

§ 2. Festeavgiften.

Festeavgiften pr. kalenderår er kr. 1.500,- som betales forskuddsvis og senest innen 1./1.1... året forut.
Blir kontrakten inngått i løpet av året, utgjør festeavgiften kr. for den gjenværende del av første kalenderår og forfaller til betaling ved kontraktens underskrift.
Festeavgiften reguleres hvert tiende år, regnet fra og med første hele festeår og i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker konsumprisindeksen pr. 15. august i det år festekontrakten er inngått som basisindeks for reguleringen. Hvis konsumprisindeksen ikke bli opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som av- hele hylsefeltet, foretrekke å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringen, skal festeren ikke kunne motsette seg dette.

§ 3. Grunnlagsinvesteringer.

Ved kontraktens underskrift forfaller til betaling ved siden av festeavgiften, jfr. § 2, andel av fellesinvesteringene:

Anlegg for vannforsyning	kr.
Anlegg for avløp og renovasjon	kr.
Anlegg av veg og parkering	kr.
Pisankostnader	
.....	kr.
.....	kr.
<hr/>	
Andel grunnlagsinvesteringer	kr.

§ 4. Avgifter.

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller kommunen for utført renovasjon, vann og kloakktjenester.
I tillegg til dette kommer eventuelt utgifter til vedlikehold av veg og snøbrøyting.
Avgiften er gjenstand for regulering hvert år.
Første år er ovennevnte avgifter:

Renovasjon	kr.
Vann/kloakk	kr.
Leie av parkeringspl. Veg m/ snøbrøyting	kr. 1000,-
<hr/>	
Sum	kr.



§ 5. Bebyggelse.

Festeren gis rett til å føre opp en hytte som skal plasseres etter anvisning fra bygningsrådet.
For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene som følger vedlagt.

§ 6. Vann, avløp og renovasjon.

1. Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedkommende vann, avløp og renovasjon. Dersom det kommer kommunale pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp og renovasjon, forplikter festeren seg til å dekke sin forholdsmessige andel av disse kostnadene.
2. Vannkildene skal benyttes hensynsfullt til felles beste for festerne i området.
3. Avfall og kloakk/spillvann må ikke forurense noen drikkevannskilde eller på annen måte sjenere omgivelsene.

§ 7. Veger, parkering, adkomst.

Festeren gis rett til adkomst til sin hytte etter de veger som er utlagt i reguleringsplanen/disposisjonsplanen.

Dersom eieren ikke har opparbeidet veger og krevet refusjon for dette, forplikter festeren seg til å være med på å dekke opparbeidelseskostnadene dersom dette skulle bli aktuelt, samt være med på å dekke de årlige vedlikeholdsutgifter for vegene. Vedrørende parkering vises til parkeringsplanen. Festeren plikter å hensette sine biler på de oppmerkede parkeringsplasser.

§ 8. Hogst, terrengbehandling, jakt, fiske, beite m.v.

Eieren eier skogen i byggeområdet, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at byggeområdet nyttes til hytteområde. Festeren må ikke foreta inngrep som forandrer terrengets utmarks karakter. Utenom det avgrensede byggeområde skal skogbruk drives etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer, jfr. Lov om skogbruk og skogvern. Materialtransport m.v. må skje slik at sår i terrenget såvidt mulig unngås. Tomta skal holdes ryddig for avfall, materialrester m.v., jfr. Lov om motorisert ferdsel i utmark og kommunale regler om slik ferdsel. Festeren gis ingen jaktrett, fiskerett eller rett til ved på eierens eiendom. Festeretten endrer ikke beiteretten i området, og eieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite. Eventuell skade på beitedyr som kan føres tilbake på forhold som skyldes festeren, skal denne være ansvarlig for. Kun i spesielle tilfeller kan festeren, etter avtale med eieren eller eventuelle beiteberettigede, sette opp gjerde til vern mot beitedyr.

§ 9. Forretningsmessig virksomhet.

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomta/hytta, så som varesalg, herbergsvirksomhet o.l. Hytta kan leies ut inntil uker pr. kalenderår.

§ 10. Videre utbygging og utvikling i reguleringsområdet.

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan/disposisjonsplan datert, er ikke tillatt med mindre reguleringsplanen/disposisjonsplanen blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veger, parkeringsplasser, anlegg for vann, avløp og renovasjon m.v. Festeren kan heller ikke gjøre innsigelser mot framføring av kabler for elektrisitet eller fjernsyn, og festeren forplikter seg til fritt å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere over sin tomt, såfremt han ikke selv bekoster meromkostningene med å overføre luftkablene/luftledningene til jordkabler over sin tomt.

§ 11. Overdragelse m. v.

Overdragelse av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Framleie av festeretten er ikke tillatt. Hvis festeren ønsker å overdra ubebygget tomt kan eieren kreve festet avvirket i stedet for å godta overdragelse. Eieren kan også kreve festet avvirket hvis det ikke er ført opp hytte på tomta innen år. bebygd Bestemmelsene i denne paragrafen gjelder ikke ved overdragelse til ektefelle eller livsarvinger.

§ 12. Regler ved festetidens utløp.

Når festekontrakten er opphørt, kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomta ryddet på festereis bekostning. Utkastelse kan skje uten søksmål etter tvangsfullbyrdelseslovens § 3, pkt. 9.

§ 13. Regler for mislighold.

Blir kontrakten hevet p.g.a. vesentlige mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje som bestemt i § 12. Som vesentlig mislighold regnes bl.a. unnlattelse av å betale skyldig festeavgift og andel av felleskostnader innen 2 —to— uker fra mottatt påkrav. Vesentlig mislighold kan også være unnlattelse av å rette feil begått i strid med denne kontrakt snarest mulig etter mottatt påkrav om dette. Såfremt festeren ikke har etterkommet krav om retting av feil innen en frist på 1 —en— måned, kan eieren, om han ønsker det, selv rette feil og belaste festeren for kostnadene. For skyldig festeavgift har eieren adgang til å beregne seg 5 % rente over Norges Banks diskonto til enhver tid, fra sendt krav om innbetaling og inntil betaling finner sted. Før eieren går til hevning av kontrakten, riving av hytta eller tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterett etter grunnboka. Disse kan avverge reaksjon ved innen 1 —én— måned fra varsel er gitt å betale det skyldige beløp + renter og kostnader.



DAGBOKFØRT

09 NOV 88 03507

SORENSKRIVEREN I
FLEKKEFJORD

§ 14. Panterettigheter - heftelser.

Eieren forbeholder seg førsteprioritets panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3—tre— års festeavgift for skyldig festeavgift og andel av felleskostnadene, renter og andre krav mot rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp. Eieren plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som det her er inngått festeavtale om. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovennevnte panterett.

§ 15. Tinglysning.

Denne kontrakt kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Alle utgifter i forbindelse med opprettelse av kontrakten og eventuell tinglysning dekkes av festeren.

§ 16. Særbestemmelser.

De reguleringsvedtekter som gjelder for området, inngår som del av denne kontrakt, og festeren forplikter seg til å rette seg etter disse.

§ 17.

Twist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift, hvor Sorenskriveren i . . . Flekkefjord oppnevner 3—tre— voldgiftsmenn og utpeker formann.

§ 18. Andre bestemmelser.

§ 9 utgår,
Parkering skal foregå på felles parkeringsplass,



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

Ang v. Fidjeland
Eier

Sirdal den 1/1 19 83
Thor Røfse
Fester

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

1. *Linda Svendsen*, person nr.
2. *Ellen Barbro Røfse*, person nr.

DAGBOKFØRT
01 NOV 85 03381
SORENSKRIVEREN I

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 250.-
Dok. avgift betalt med kr.
Merknad etter tall § 11

Pers. nr.
 Jeg samtykker i overdragelsen i saksnr. 1/5-86
Hans Georg Telsa
Rafan G. Waldberg
 Ingvald Skisenter
 Ingvald Fidjeland

L. Berge, H. S.

TRANSPORT AV FESTEKONTRAKT

Rettigheter og forpliktelser i henhold til festekontrakt av 1.1.83, dagbokført 1.11.85 på eiendommen gnr. 3, bnr. 1, fnr. 5 i Sirdal kommune overdras til vår sønn Jan Henrik Jelsa fnr. Overdragelsen skjer pr. 1.1.96.

Stavanger, 08. januar 1996


.....
Hans Georg Jelsa


.....
Liv Jelsa (ektefelle)

Undertegnede kjøper av hytten på oven nevnte festetomt overtar herved rettigheter og forpliktelser i henhold til festekontrakt av 1.1.83, tinglyst 1.11.85.

Stavanger, 08. januar 1996


.....
Jan Henrik Jelsa
Gamleveien 12B
4030 Hinna

Orgnr 964 231680

AVTALE OM PARKERING OG BRØYTING

Mellom

På den ene side

Irica Malin Repulle Fidjeland, fnr 290902 95401, og
Myrna Repulle Fidjeland, fnr 070168 26019
som eiere av gnr 3 bnr 1 i Sirdal
(heretter benevnt **Grunneierne**), og
Sigurd Jarl Berge, fnr _____
(heretter benevnt **Berge**)

Rett kopi bekrefte

Sindre Østedal
Sindre Østedal
Advokat



Doknr: 770822 Tinglyst: 14.10.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

og

på den annen side

Stavanger Døvesenter og Stavanger Døve Idrettsforening, org nr 975658651/987019042

som fester av gnr 3 bnr 1 fnr 2 i Sirdal

Leif Sigurd Fisketjønn,

som fester av gnr 3 bnr 1 fnr 4 i Sirdal

Karl Jørgen Otteren,

som fester av gnr 3 bnr 1 fnr 3 i Sirdal

Jan Henrik Jelsa,

som fester av gnr 3 bnr 1 fnr 5 i Sirdal

Judith Johanna og Rune Hauge, fnr _____

som fester av gnr 3 bnr 1 fnr 33 i Sirdal

Bernt Olav Idsøe v/Harald Idsøe,

som fester av gnr 3 bnr 1 fnr 31 i Sirdal

Rakel og Knut Sand,

som fester av gnr 3 bnr 1 fnr 7 i Sirdal

Frode og Helge Orstad, fnr _____

som fester av gnr 3 bnr 1 fnr 6 i Sirdal

Oddbjørg og Kåre Olsen,

som fester av gnr 3 bnr 1 fnr 9 i Sirdal

Alf Georg Aarthun,

som fester av gnr 3 bnr 1 fnr 8 i Sirdal

(heretter i fellesskap benevnt **Festerne**)

er det i dag inngått slik avtale

1. Bakgrunn

Festerne er festere av hver sin tomt på Grunneiernes eiendom gnr 3 bnr 1 i Sirdal (heretter benevnt **Eiendommen**). Festerne har hatt parkeringsrett på et felles parkeringsareal på Eiendommen like ved hyttene. Det har til sammen vært 15 parkeringsplasser, følgelig 1,5 parkeringsplass per festetomt.

Festerne har videre hatt atkomst til parkeringsarealet på privat vei over Eiendommen fra offentlig vei.

AARFCKN19EU

H. V.
H.I.
K.O.
K.S.
R.S.
MF
SJB

Rett kopi bekrefte



3. Brøyting

De neste 5 sesongene, dvs fra 2008/09 til 2012/13, er partene enige om at brøyting av atkomstveien og parkeringsområdet nevnt i punkt 2, utføres av Berge.

Berge har plikt til å sørge for at atkomstveien og parkeringsområdet er tilstrekkelig brøytet for atkomst med personbil i alle helger, samt om jul/nyttår, i Sandnes- og Stavangerskolenes vinterferie og i påskeferien. Torsdager og fredager og andre oppfartsdager skal det være brøytet til ca kl 16.00. Lørdager og søndager og andre nedfartsdager skal det være brøytet til ca kl 17.00.

Dersom Berge grunnet sykdom eller andre force majeure lignende årsaker ikke kan brøyte, fritas han/Grunneierne for plikten til å brøyte så lenge årsaken foreligger. Det betales ikke vederlag for brøyting i slike perioder. Berge/Grunneierne plikter så raskt som mulig å gi beskjed dersom brøyting ikke kan foretas som avtalt. Festerne står i slike tilfeller fritt til å kontrahere med andre så lenge årsaken foreligger.

Berge har rett til å si opp avtalen dersom han over lengre periode blir for syk eller lignende til å utføre brøyting. Berge kan også si opp avtalen dersom det skulle komme til samlivsbrudd mellom ham og Myrna Fidjeland.

Vederlaget for brøytingen avtales til kr 50.000 per år, eks mva. Vederlaget betales samlet til Grunneier etter påkrav. Påkrav kan tidligst sendes 1. februar hvert år.

Vederlaget skal årlig justeres i samsvar med 3 %.

Overfor Grunneier er festerne solidarisk ansvarlig for betalingen av vederlaget.


Dersom begge parter er fornøyd med samarbeidet, er partene innstilt på at Berge kan fortsette brøytingen også fra sesongen 2013/14 og fremover. Det skal i så fall inngås ny skriftlig avtale om dette.

Dersom partene ikke kan enes om en ny avtale, står det Festerne fritt til å engasjere andre til å utføre brøytingen.

4. Tinglysning

Parkeringsretten og atkomstretten etter denne avtale pkt 2, kan tinglyses som heftelse på gnr 3 bnr 1 i Sirdal som rettighet for gnr 3 bnr 1 fnr 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 31 og 33. Tinglysningskostnadene dekkes av Festerne.

Rett kopi bekreftes


Sindre Oftedal
Advokat

AARFCKNI9EU




Handwritten initials and signatures, including 'JH', 'KS', 'ES', '3', 'MF', 'SJB', and '100'.

Denne avtale i 13 – tretten – eksemplar, ett til hver av partene.

Stavanger 18.03.09
Sted/Dato

nut-gidjeland
for Irica Malin Repulle Fidjeland

Stavanger 18.03.2009
Sted/Dato

Sigurd Jarl Berge
Sigurd Jarl Berge

Stavanger 28.04.09
Sted/Dato

Leif S. Fisketjønn
Leif Sigurd Fisketjønn

Stavanger 11/5-09
Sted/Dato

Jan Henrik Jelsa
Jan Henrik Jelsa

Stavanger, 24.08.09
Sted/Dato

Harald Idsøe
Harald Idsøe (for Bernt Olav Idsøe)

Stavanger, 25.08.09
Sted/Dato

Helge Orstad
Frode og Helge Orstad

Stavanger 23.04.09
Sted/Dato

Alf Georg Aarhun
Alf Georg Aarhun

Vedlegg: Kartskisse

Stavanger 18.03.09
Sted/Dato

nut-gidjeland
Myrna Repulle Fidjeland

Stavanger 24/04 09
Sted/Dato

Karl Jørgen Otteren
for Stavanger Døvesenter og
Stavanger Døve Idrettsforening

11/05.09
Sted/Dato

Karl Jørgen Otteren
Karl Jørgen Otteren

Stavanger, 05.05.09
Sted/Dato

Judith og Rune Hauge
Judith og Rune Hauge

Stavanger 7/4-09
Sted/Dato

Rakel og Knut Sand
Rakel og Knut Sand

Stavanger, 25.08.09
Sted/Dato

Kåre Olsen
Oddbjørg og Kåre Olsen

Rett kopi bekreftes

Sindre Offedal
Sindre Offedal
Advokat



På vegne av Irica Repulle Fidjeland, som er mindreårig, samtykker Overformynderiet i Sirdal til denne avtale.

Tonstad 8.10.09

Sted/Dato

Sirdal overformynderi

Nils Gauthun
overformynder

Tore Hanssen
setteverge

Ovenfornevnte samtykke er en ny erklæring fra Sirdal Overformynderi.

Samtykke ble første gang avgitt 23.03.09. og gjelder avtale mellom eiere av g.nr 3 b.nr 1, Sirdal og Kvernbakken Hytteforening om parkering og brøyting.

Tonstad 08.10.09

Sirdal overformynderi

Sirdal Overformynderi

Nils Gauthun Tore Hanssen
Overformynder Setteverge

Rettkopi bekreftes

Sindre Oftedal
Sindre Oftedal
Advokat



Tele-
fax

Til/To: Finn Underhøy

Fra/From: 2. lokal kommune

Dato/Date: 22.10. Ant. sider/No. of pages: 1

Post-til Kortformlæres 3M/Besi. nr. 7669



Rett kopi bekreftes

Sindre Offedal
Sindre Offedal
Arb. nr. 101

3/4-b, SI

650

3/4

3/1-S 01

Svartufsbekken

FISKETJØN

FSDF

HAUGE

FJELSA 4

5

F3 OTTEREN

AARTHUN 31

F8 IDSOE

F7 SAND

ORSTAD

OLSEN

F9

F10

F11

F12

F13

F14

F16

F17

F18

Little Kvernhusbakken

PLAN PÅVERKNS

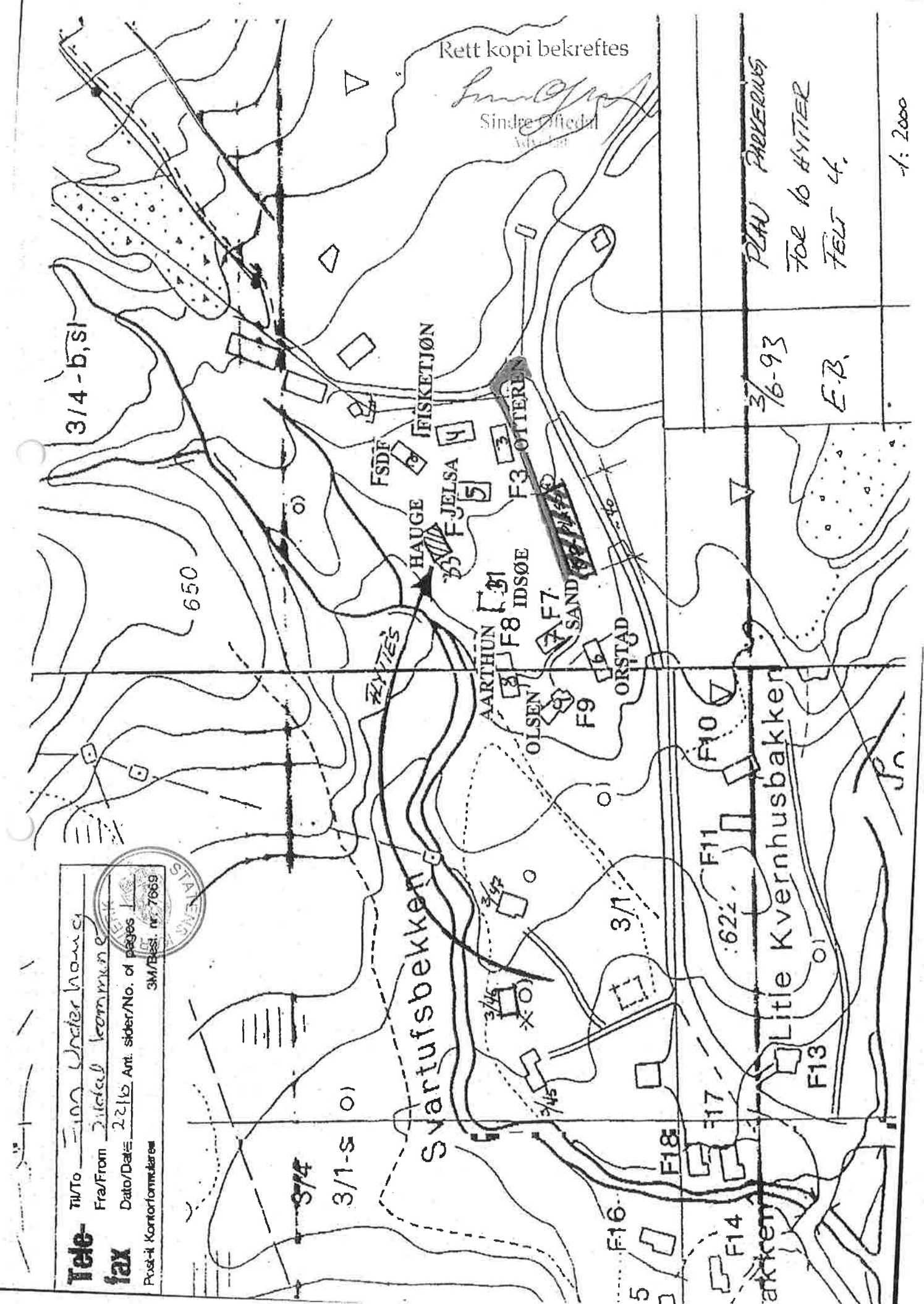
FOR 10 HYTTER

FELT 4.

3/6-93

E.B.

1: 2000



kommunale avgifter for 2025 er som følger: vann kr. 2913,75 pr. år inkl. mva
avløp kr. 8475.- pr. år inkl. mva
feiing/tilsyn kr. 470 .- pr. år, ikke mva på dette gebyret

Når det gjelder renovasjon må IRS milj i Flekkefjord kontates da de administrerer renovasjonsordningen for Sirdal kommune: post@erikstemmen.no

Veien til hyttefeltet er privat.

Det er ikke restanse her men termin 1 - 2025 løper fra 01.01.2025



For matrikkelenhet:

Kommune: 4228 - SIRDAL

Gårdsnummer: 3

Bruksnummer: 1

Festenummer: 5

Utskriftsdato/klokkeslett: 31.03.2025 kl. 11:10

Produsert av: Anita Josdal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Festegrunn av type punktfeste
Bruksnavn: JOGLEDALEN TOMT NR. 29
Etableringsdato: 13.05.1986
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Er seksjonert: Nei

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		290902	FIDJELAND IRICA M REFULLE		SIRDALSVEIEN 8005 4443 TJØRHOM	1 / 2
Hjemmelshaver		070168	FIDJELAND MYRNA REFULLE		SIRDALSVEIEN 8005 4443 TJØRHOM	1 / 2
Fester		220474	HESKESTAD BEN OTTAR		LYNGNESKROKEN 18 4018 STAVANGER	1 / 2
Fester		300674	HESKESTAD CECILIE S		LYNGNESKROKEN 18 4018 STAVANGER	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6537328	381697			Punktfeste

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	4228 - 3/1		
		Omnummerert fra:	1046 - 3/1		
		Omnummerert til:	4228 - 3/1/1		
		Omnummerert fra:	1046 - 3/1/1		
		Omnummerert til:	4228 - 3/1/2		
		Omnummerert fra:	1046 - 3/1/2		
		Omnummerert til:	4228 - 3/1/3		
		Omnummerert fra:	1046 - 3/1/3		
		Omnummerert til:	4228 - 3/1/4		
		Omnummerert fra:	1046 - 3/1/4		
		Omnummerert til:	4228 - 3/1/5		
		Omnummerert fra:	1046 - 3/1/5		
		Omnummerert til:	4228 - 3/1/6		
		Omnummerert fra:	1046 - 3/1/6		
		Omnummerert til:	4228 - 3/1/7		
		Omnummerert fra:	1046 - 3/1/7		
		Omnummerert til:	4228 - 3/1/8		
		Omnummerert fra:	1046 - 3/1/8		
		Omnummerert til:	4228 - 3/1/9		
		Omnummerert fra:	1046 - 3/1/9		
		Omnummerert til:	4228 - 3/1/10		
		Omnummerert fra:	1046 - 3/1/10		
		Omnummerert til:	4228 - 3/1/11		
		Omnummerert fra:	1046 - 3/1/11		
		Omnummerert til:	4228 - 3/1/12		
		Omnummerert fra:	1046 - 3/1/12		
		Omnummerert til:	4228 - 3/1/13		
		Omnummerert fra:	1046 - 3/1/13		
		Omnummerert til:	4228 - 3/1/14		
		Omnummerert fra:	1046 - 3/1/14		
		Omnummerert til:	4228 - 3/1/15		
		Omnummerert fra:	1046 - 3/1/15		
		Omnummerert til:	4228 - 3/1/16		
		Omnummerert fra:	1046 - 3/1/16		
		Omnummerert til:	4228 - 3/1/17		
		Omnummerert fra:	1046 - 3/1/17		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Omnummerert til:	4228 - 3/1/18
Omnummerert fra:	1046 - 3/1/18
Omnummerert til:	4228 - 3/1/19
Omnummerert fra:	1046 - 3/1/19
Omnummerert til:	4228 - 3/1/20
Omnummerert fra:	1046 - 3/1/20
Omnummerert til:	4228 - 3/1/21
Omnummerert fra:	1046 - 3/1/21
Omnummerert til:	4228 - 3/1/22
Omnummerert fra:	1046 - 3/1/22
Omnummerert til:	4228 - 3/1/23
Omnummerert fra:	1046 - 3/1/23
Omnummerert til:	4228 - 3/1/24
Omnummerert fra:	1046 - 3/1/24
Omnummerert til:	4228 - 3/1/25
Omnummerert fra:	1046 - 3/1/25
Omnummerert til:	4228 - 3/1/26
Omnummerert fra:	1046 - 3/1/26
Omnummerert til:	4228 - 3/1/27
Omnummerert fra:	1046 - 3/1/27
Omnummerert til:	4228 - 3/1/28
Omnummerert fra:	1046 - 3/1/28
Omnummerert til:	4228 - 3/1/29
Omnummerert fra:	1046 - 3/1/29
Omnummerert til:	4228 - 3/1/30
Omnummerert fra:	1046 - 3/1/30
Omnummerert til:	4228 - 3/1/31
Omnummerert fra:	1046 - 3/1/31
Omnummerert til:	4228 - 3/1/32
Omnummerert fra:	1046 - 3/1/32
Omnummerert til:	4228 - 3/1/33
Omnummerert fra:	1046 - 3/1/33
Omnummerert til:	4228 - 3/1/34
Omnummerert fra:	1046 - 3/1/34
Omnummerert til:	4228 - 3/1/35
Omnummerert fra:	1046 - 3/1/35
Omnummerert til:	4228 - 3/1/36
Omnummerert fra:	1046 - 3/1/36

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Omnummerert til: 4228 - 3/1/37
Omnummerert fra: 1046 - 3/1/37
Omnummerert til: 4228 - 3/1/38
Omnummerert fra: 1046 - 3/1/38
Omnummerert til: 4228 - 3/1/39
Omnummerert fra: 1046 - 3/1/39
Omnummerert til: 4228 - 3/1/40
Omnummerert fra: 1046 - 3/1/40
Omnummerert til: 4228 - 3/1/41
Omnummerert fra: 1046 - 3/1/41
Omnummerert til: 4228 - 3/1/42
Omnummerert fra: 1046 - 3/1/42
Omnummerert til: 4228 - 3/1/43
Omnummerert fra: 1046 - 3/1/43
Omnummerert til: 4228 - 3/1/44
Omnummerert fra: 1046 - 3/1/44
Omnummerert til: 4228 - 3/1/45
Omnummerert fra: 1046 - 3/1/45
Omnummerert til: 4228 - 3/1/46
Omnummerert fra: 1046 - 3/1/46

Opprett ny festegrunn

13.05.1986

Eablering av feste

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1046 - 3/1	0
Mottaker	1046 - 3/1/5	0

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Svartupsbekken	1183	13		Grunnkrets 0113 Fidjeland Stemmekrets: 2 Sinnes Kirkesokn: 05150701 Sirdal Postnr.område: 4443 TJØRHOM Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 169 769 664	Bebygd areal:	65	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	65	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 09.11.1982
Nord: 6537328 Øst: 381697	Bruksareal totalt:	65	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningseendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder: Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming: Elektrisk					

Etasjer

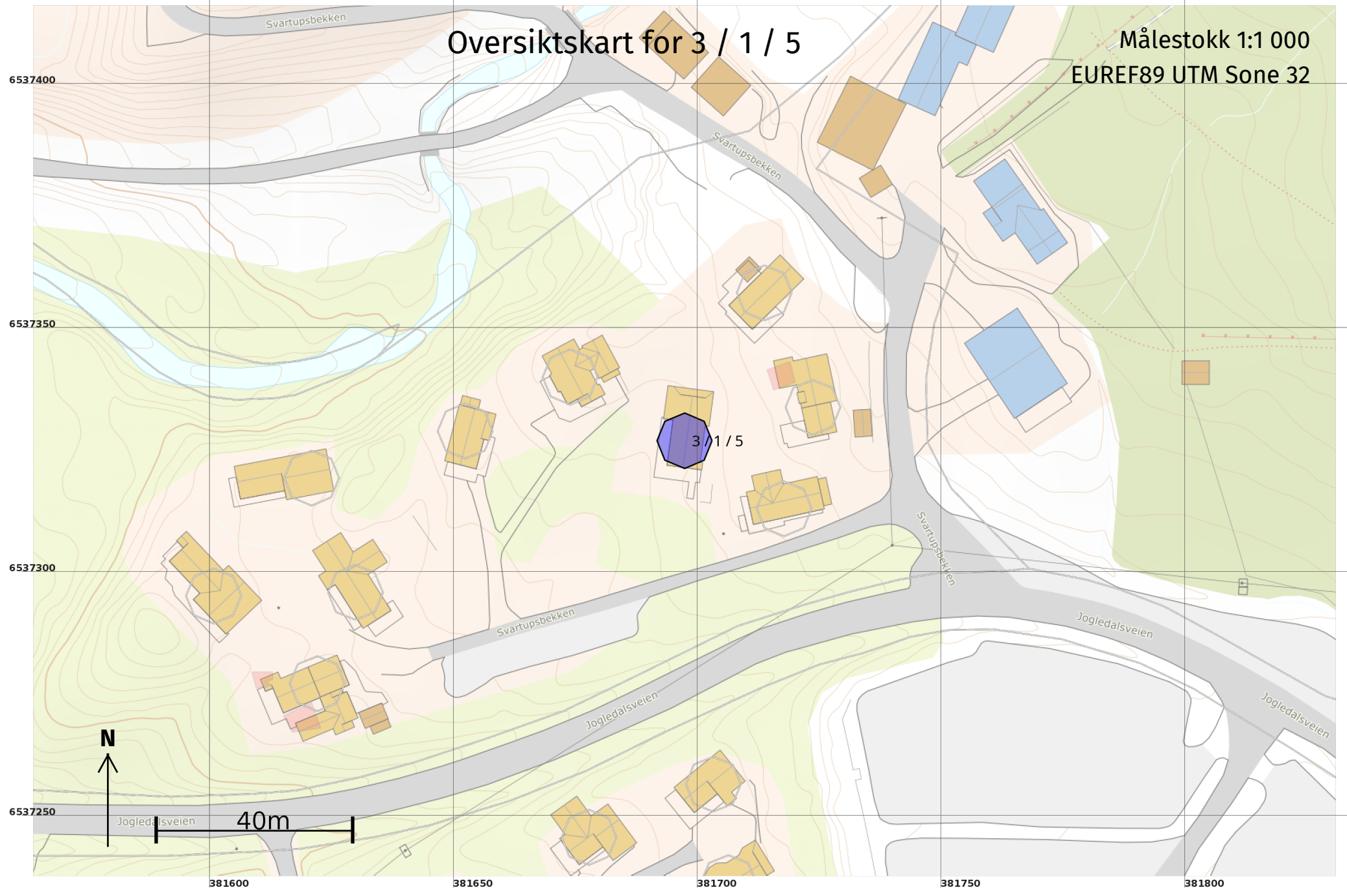
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	65	65	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1183 Svartupsbekken 13	H0101	Fritidsbolig	65	4	Kjøkken	1	1	3/1/5

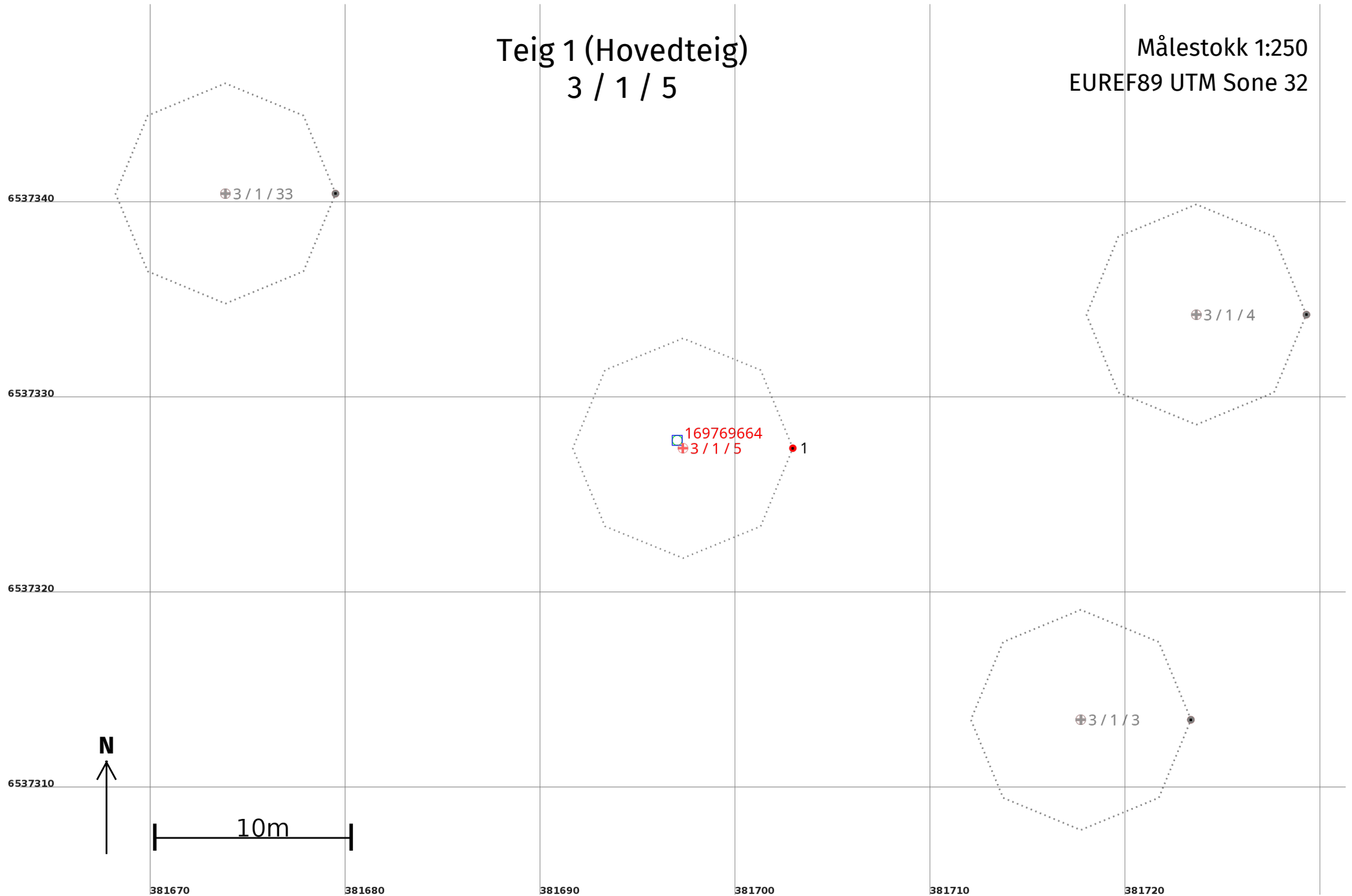
Oversiktskart for 3 / 1 / 5

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig) 3 / 1 / 5

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Arealmerknad: Punktfeste

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem:

EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6537328

Øst: 381697

ERKLÆRING

Fester er innforstått med at snøbrøyting ikke inngår i festeavgiften og at grunneier/bortfester har fortrinnsrett til brøyting basert på konkurransemessige betingelser.

Som kjøpere av gnr. 3, bnr. 1, feste nr. 5 i Sirdal

Stavanger 27/4-2016



Ben Ottar Heskestad



Cecilie Salvesen Heskestad

SIRDAL KOMMUNE. REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GNR. 3 BNR. 1, FIDJELAND SKISENTER, JOGLEDALEN.

Sist revidert: 25.09.17 iht sak 26/96 av 20.03.96, DS 09/121 av 16.02.09, DS 09/295 av 27.04.09, DS 10/341 av 31.05.10 og DS 10/632 av 12.09.10

1. Byggeområder
2. Trafikkområder
3. Friområder
4. Spesialområder

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger

I området skal oppføres bolighus med tilhørende anlegg.

1.2 Fritidsbebyggelse

Bebyggelsen skal ikke plasseres nærmere vassdrag/landbruksområde enn 50 meter.

Hyttene skal plasseres som vist på plankart i samsvar med innmålt pel i terrenget. Pelen skal ligge innenfor hyttas fira vegger.

Møneretning regnes i husets lengderetning.

Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger, inntil 2 etasjer.

Bygningene skal ha saltak med en vinkel på minimum 15 og maksimum 40 grader.

Totalt BYA er 130 m² per tomt/enhet, med maksimal mønehøyde 5,5 m og maksimal gesimshøyde 4 m regnet fra gjennomsnittlig planert terreng.

Per tomt/enhet tillates oppført frittliggende bod på inntil 12 m². Bod skal ha samme utforming som hytta og plasseres i umiddelbar nærhet til hytta.

1.3 Forretninger

I området skal oppføres forretningsbebyggelse, herunder hotell- og restaurantvirksomhet med tilhørende parkeringsareal og garasjeanlegg, samt varmemestue.

1.4 Trafo – kiosker

Nødvendig trafo-kiosker plasseres i samråd med bygningsrådet.

2. TRAFIKKOMRÅDER

I trafikkområdene skal det anlegges:

- kjøreveger
- gangveger
- parkering

3. FRIOMRÅDER

Friområdene skal nyttes til park.

Friområdene skal nyttes til sport og lek. Nødvendig byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

4. SPESIALOMRÅDER

Området skal nyttes til friluftsområde, herunder skitrekk med løype samt nødvendig byggverk i forbindelse med drift av skitrekk (billettkontor med verksted, ende og startstasjon).

- § 26 nr. 1 a
1. Vegers stigningsforhold
 2. Avkjørselsforhold
 3. Inndeling i gangvegen og kjørevegen

a 1 Vegers stigningsforhold

Tekstet på kart.

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tilfallende måte.

a 2 Avkjørselsforhold

I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler være sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. (Jfr. veglovens bestemmelser i § 31)

a 3 Inndeling i gangveger, kjøreveger

Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjøre- og gangveg og parkering som vist i planen.

Det kreves 1,5 biloppstillingsplass pr. bolig og hytteenhet som bygges. For forretningsbebyggelse kreves 1 parkeringsplass for hver 50 m² gulvareal.

- § 26 nr. 1 b
1. Bebyggelsens karakter herunder fritidsbebyggelse
 2. Avstand fra friområder, strand m.v.
 3. Utforming

b 1 Bebyggelsens karakter

Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger. I felt C skal det bygges hotell i inntil 2 etasjer.

Bygningene skal ha saltak med en vinkel på minimum 15° og maximum 40°.

Bebyggelsen skal oppføres som tun/gruppebebyggelse som vist på planen.

Til hver hytte tillates oppført frittliggende boder på inntil 12 m², med samme utforming som hyttene og i umiddelbar nærhet til hytta.

b 2 Bebyggelsesens avstand fra friområder, strand m.v.

Bebyggelsen skal ikke plasseres nærmere vassdrag/landbruksområde enn 50 m.

b 3 Utforming, fargevalg m.v.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Utvendige farger, herunder farge på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.

- § 26 nr. 1 c
1. Bebyggelsens høyde
 2. Plassering

c 1 Bebyggelsens høyde

Høyde til raft skal ikke overstige 3,5 m for en etasjes hus eller 6,5 m for to etasjers hus. Høyden regnes fra ferdig planert terreng der dette skjærer grunnmuren.

Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning m.h.t. høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon. Bygningsrådet skal bestemme høyden på grunnmur eller pillarer. Dersom pillarene har en høyde på 0,8 m eller mer, skal åpningene mellom disse kles med bord eller på annen måte etter bygningsrådets skjønn.

c 2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Møneretning regnes i husets lengderetning.

Garasjer/carporter skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til huset og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan hvor forholdene ligger til rette for det, tillate oppført frittliggende garasje.

Hyttene skal plasseres som vist på plankartet i samsvar med innmålt pel i terrenget. Pelen skal ligge innenfor hyttas fire vegger. Mindre justeringer av hyttas plassering kan foretas av bygningsrådet.

- § 26 nr. 1 d Forholdet mellom bebygd og ubebygd grunnareal på de enkelte tomter.

Bebyggelsen i felt A 1 kan oppføres i inntil 2 etg.

Grunnflaten skal ikke overstige 8% av tomtens nettoareal og brutto grunnflate.

Maksimal størrelse på hyttene skal være 80 m² grunnflate.

For hytte 3/51/31 skal hver seksjon ha maksimal størrelse 80 m² i grunnflate. For hytte 3/51/5 skal hver seksjon ha maksimal størrelse 85 m² i grunnflate. Hytte på 3/51/23/2 kan ha maksimal størrelse 85 m² i grunnflate. Hytte på 3/51/11, seksjon 2 kan ha maksimal størrelse 85 m² i grunnflate.

Maksimal størrelse på boligene skal være 110 m² grunnflate.

FELLESBESTEMMELSER

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelse er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

djelandstippen
785

775

15

Indsbakken
Rensseleeg

Fidjeland

Langsi
775

Langsi

3/3
3/1-s

3/3

Little Skjerlibakken

3/4

Sandhaugen

Felt B1 3 dk
3 hus

Felt B2
2 hus
2 dk

3/25

JOGLA

3/1

Tuene

3/5

=B

=B

=B

=B

=B

=B

=B

=B

Gr nr 3 Brnr 4
Eiger: T. FIDJELAND

Omr. for fjellbrønn
Gr nr 3 Brnr 4
Eiger: T. FIDJELAND

Felt S1
Skikaktiviteter
200 dk

Gr nr 3 Br nr 30,31,32,33

Eiger: P. SMEDVIG

Gr nr 3 Brnr 5
Eiger: B. FIDJELAND

FYLKESMANNEN I VEST-AGDER
Tinghuset, 4600 Kristiansand S. Tlf. (042)28000

Vår ref.: 714-61/8381/AL/MS Dato: 13. september 1983


SIRDAL KOMMUNE. REGULERINGSPLAN FOR GNR. 3 BRNR. 1, FIDJELAND SKISENTER, JOGLEDALEN.

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 og Miljøverndepartementets rundskriv T-13/73, har fylkesmannen ved brev av i dag til Sirdal kommune stadfestet denne reguleringsplan.

Videre har fylkesmannen stadfestet bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Sirdal kommunestyre i møte den 2. desember 1982.

Oluf Skarphug
Oluf Skarphug



Mottatt 14 SEPT 1983

TEGNFORKLARING

BL § 25. REGULERINGSFORMAL	BL § 26. ANDRE BESTEMMELSER
1. BYGGESOMRÅDER	FELLES AVKRESL
BOLIGER	FELLES PARKERINGSPLASS
BOLIGER	FELLES LEKEOMRÅDE
HYTTER	
FORRETNINGSBEBYGGELSE	STREKSYMBOLER M.V.
INDUSTRI	PLANENS BEGRÆNNING
OFFENTLIGE BYGGINGER	GRÆNSE FOR REGULERINGSFORMAL
ALMENNYTTIG FORMAL	BYGGEGRENSE
FELLES BOD, BADSTU, O.L.	TOMTEGRENSE
2. LANDBRUKSOMRÅDER	EKISTERENDE EIDOMSGRENSER SOM OPPHEVES
JORDBRUK/SKOGBRUK	SENTERLINJE REGULERT VEG
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)	OMRIS AV PLANLASTE BYGG
KJØREVEG	OMRIS AV EKISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
GANG- OG SYKKELVEG/PORTAU	VANN
TURLØPPE	
4. FRIOMRÅDER	
PARK, TURVEG, LEKEPLASS	
5. FAREOMRÅDER Godkjent den:	
RAS-FLOM Sirdal Bygningstid	
6. SPESIALOMRÅDER	
BEVARING	
CAMPINGPlass	
SKIAKTIVITETER	

REGULERINGSPLAN/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR: Kartblad 2070, 15.1.82

GNR. 3, BRNR. 1 FIDJELAND SKISENTER

JOGLEDALEN I SIRDAL KOMMUNE

REVISJONER: YTTEREGRENSER, FRI SIKT, SONER m.m.

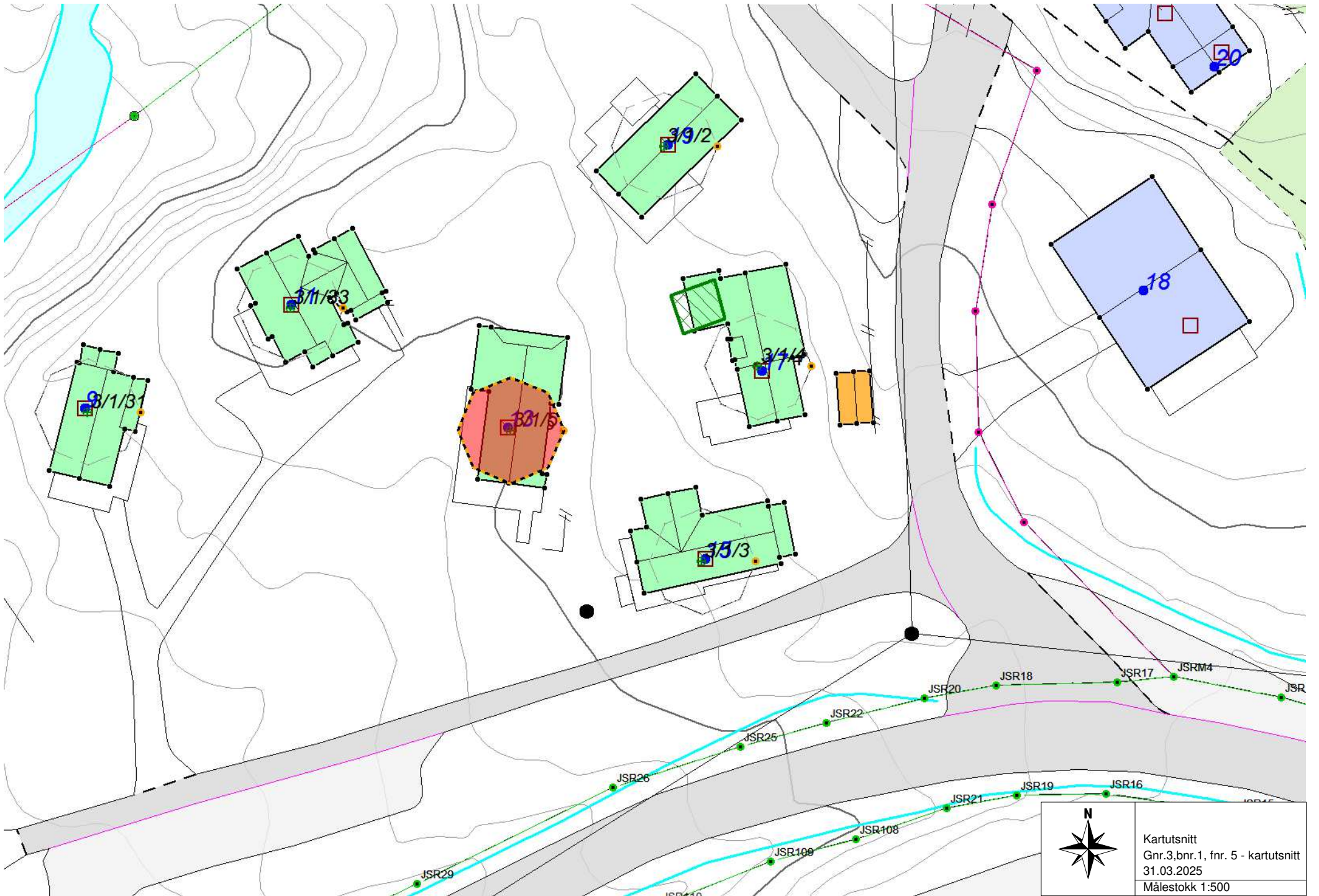
FORRETNINGSBEBYGGELSE, ANKAL, STØRRELESE, REGULERINGSPLAN 15.1.82

SAKSBEHANDLING I F.L.G. BYGNINGSLOVEN:

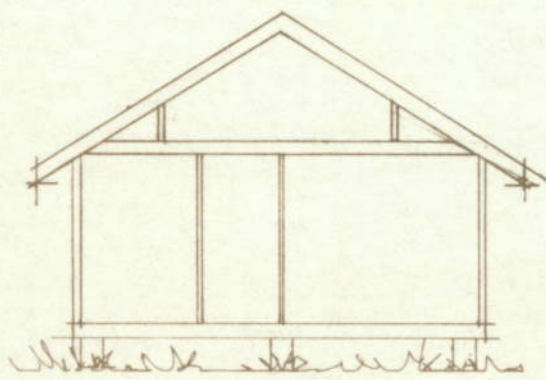
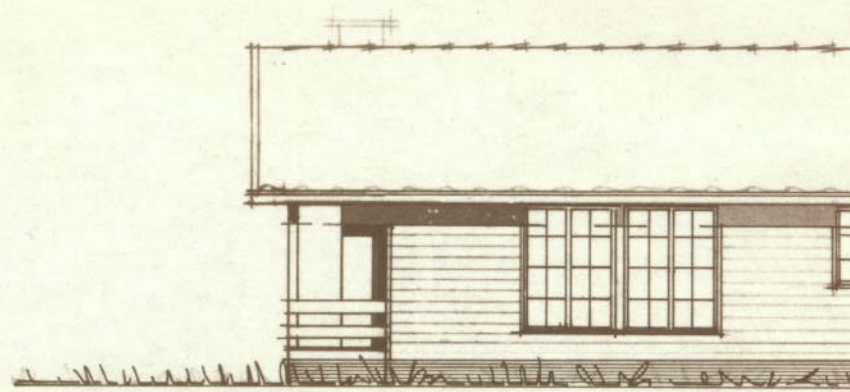
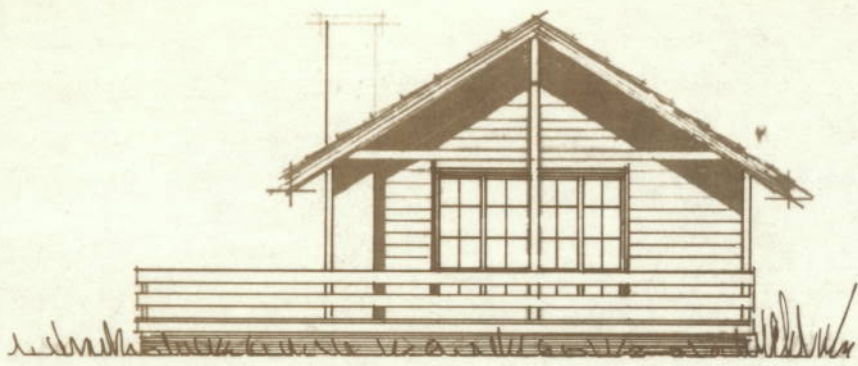
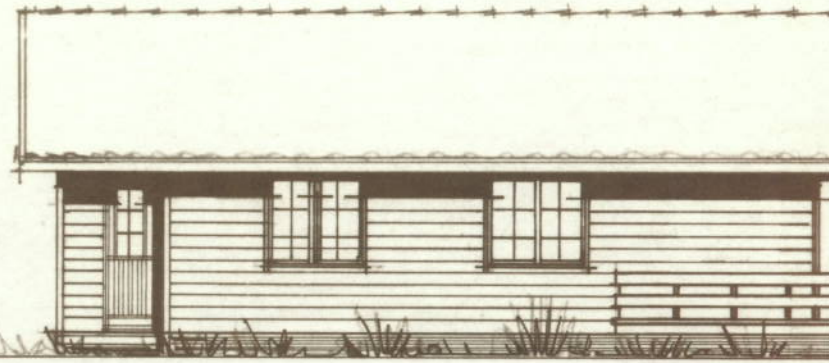
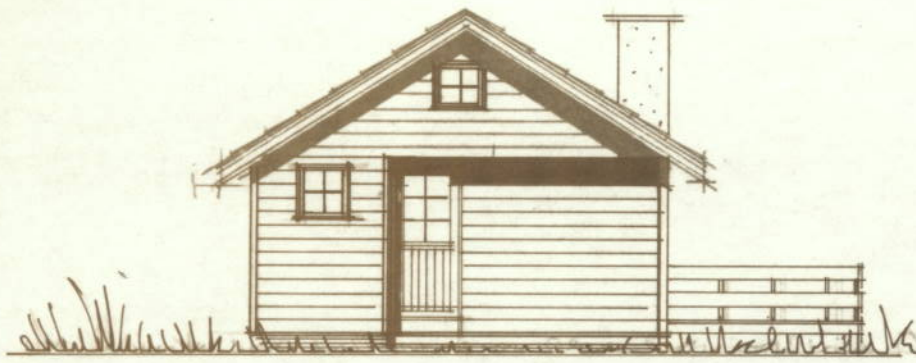
1. GÅNGBEHANDLING I BYGNINGSLOVEN	14.02.82
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSRAMMET	24.02.82
2. GÅNGBEHANDLING I BYGNINGSLOVEN	24.02.82
3. GÅNGBEHANDLING I BYGNINGSLOVEN	24.02.82
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	24.02.82
STADFESTET AV:	
PLANEN UTFØRT AV:	

STJERNEHYTTEN 1/6

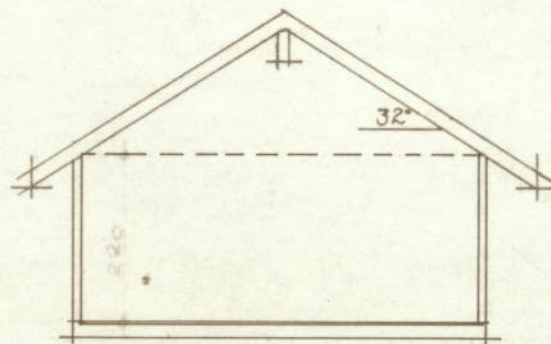
SIRDAL KOMMUNE
JOGLEDALEN
714 2000 - 10 M. FRV.



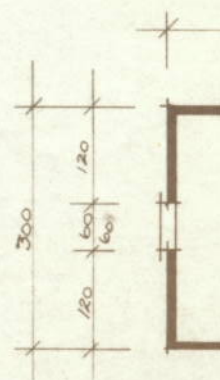
	Kartutsnitt
	Gnr.3, bnr.1, fnr. 5 - kartutsnitt
	31.03.2025
Målestokk 1:500	

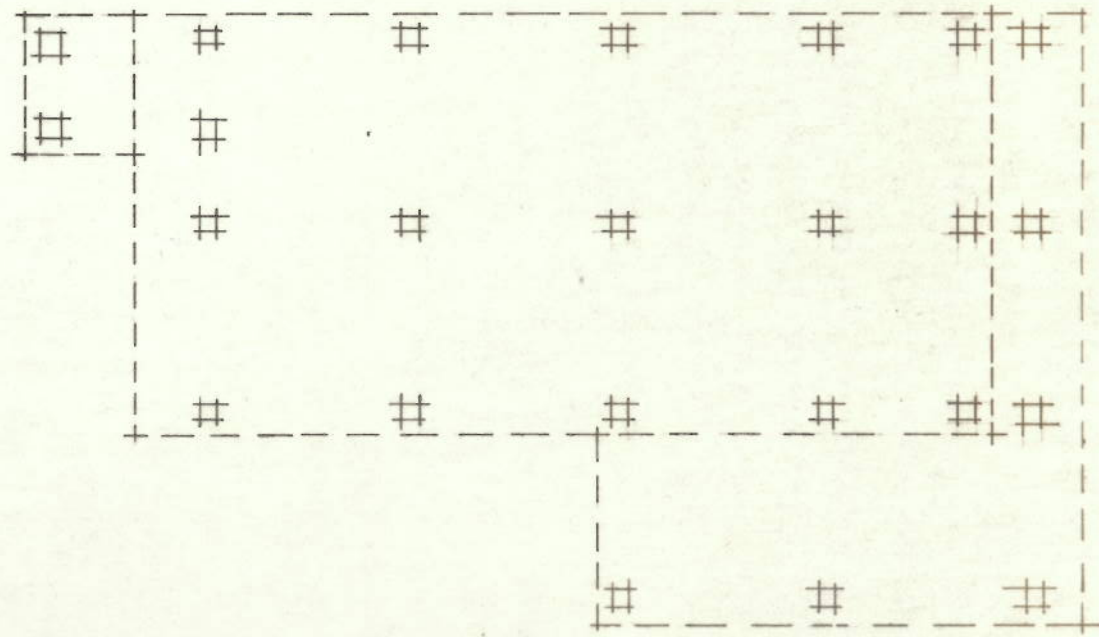
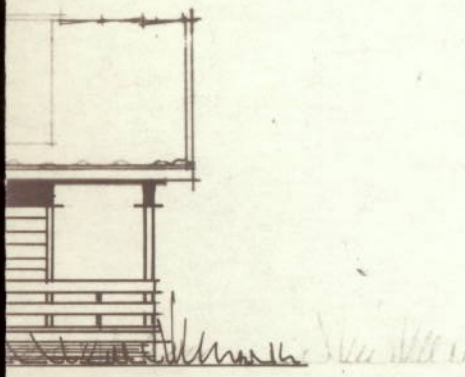


SNITT A-A

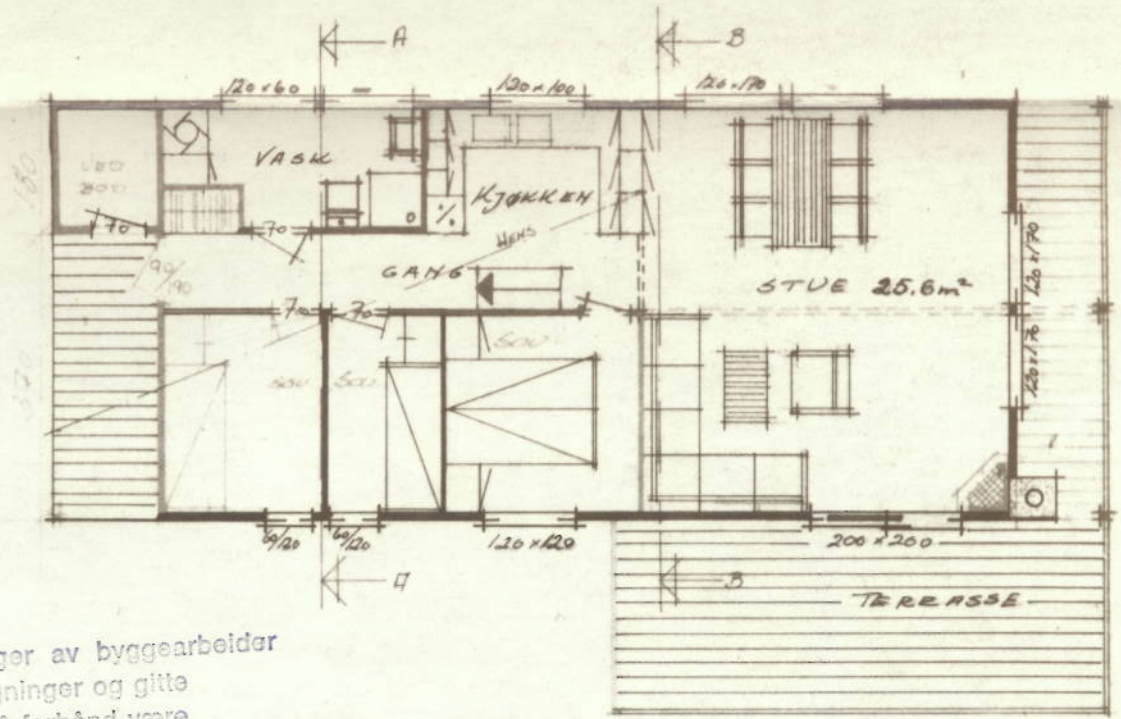
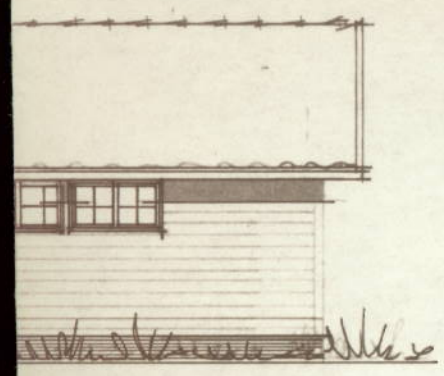


SNITT B-B

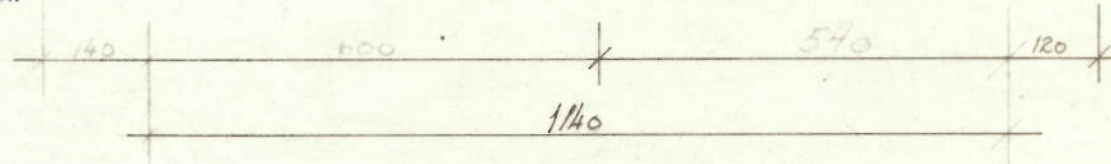




Fundamentplan



Endringer/forandringer av byggearbeider ut fra godkjendte tegninger og gitte byggetillatelse må på forhånd være forelagt bygningsjefen.



Sirdal kommune
Tekn.sjef

Jon Bp
9/11-82

JOGLA I F

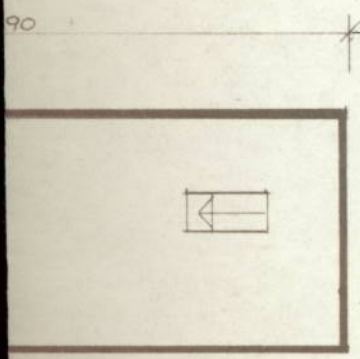
BYGGHERRE	FIDJELAND SKISENTER	AREAL	
BYGGEADRESSE	PARSELL 29	MALESTOKK	1:100
KOMMUNE		DATO	12. 10. 82
		TEGN.	A.F.
		TEGN. NO.	



HYTTER · HUS · TRELAST · BYGNINGSARTIKLER
STJERNEHYTTEN AS

STAVANGER: Verksgt 17, 4000 Stavanger, Tlf. (041) 52 43 89 - 52 42 11
KRISTIANSAND: Kristian IV gt 5, 4600 Kristiansand, Tlf. (042) 22 545
FABRIKK ALGARD: Oppstad, 4330 Algard, Tlf. (04) 61 87 90

REVIDERT	15. 10. 82
10. 12. 81	A.F. B.3. 82
18. 8. 82	A.C.O.



AV HENS

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr		
Jogleдалen		3/1, parsell nr. 29		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Hytte	13.5.82	9.11.82	B 52/82
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Fidjeland skisenter A/S		Verksgt. 17, 4000 Stavanger		
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Stjernehytten A/S		" " " "		
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. & 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Fidjeland skisenters søknad om oppføring av hytte på parsell nr. 29 innenfor planområdet i Jogleдалen gnr. 3, bnr. 1, godkjennes.

For oppføringen gjelder generelt reguleringsbestemmelsene tilknyttet planen.

-Hyttene må utstyres med elektrisk toalett.

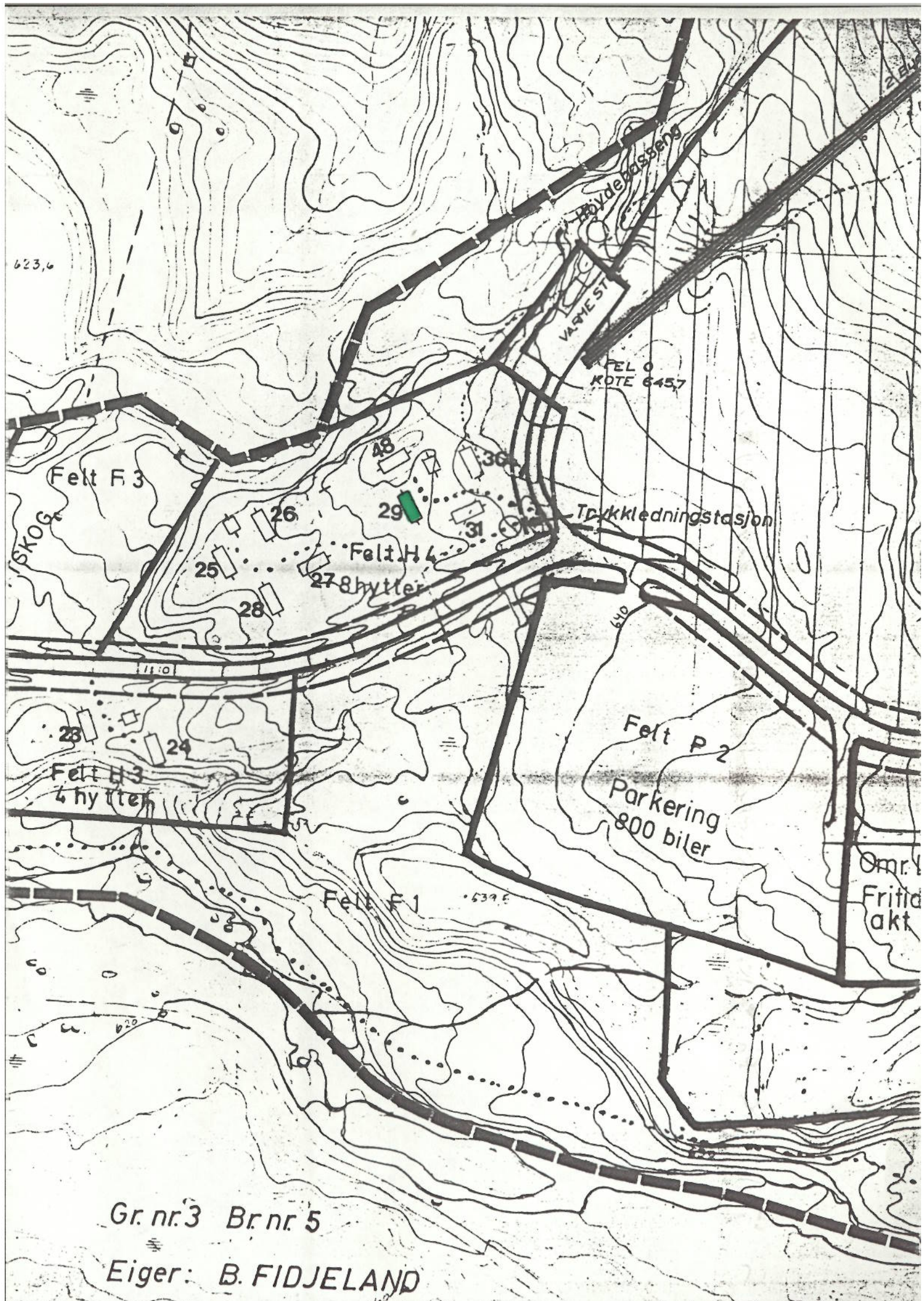
-Avløpsvannet må samles i tette tanker og kjøres til godkjent mottaksanlegg for slikt vann.

-Godkjent anlegg for mottak av avløpsvann må bygges våren/sommeren 1983.

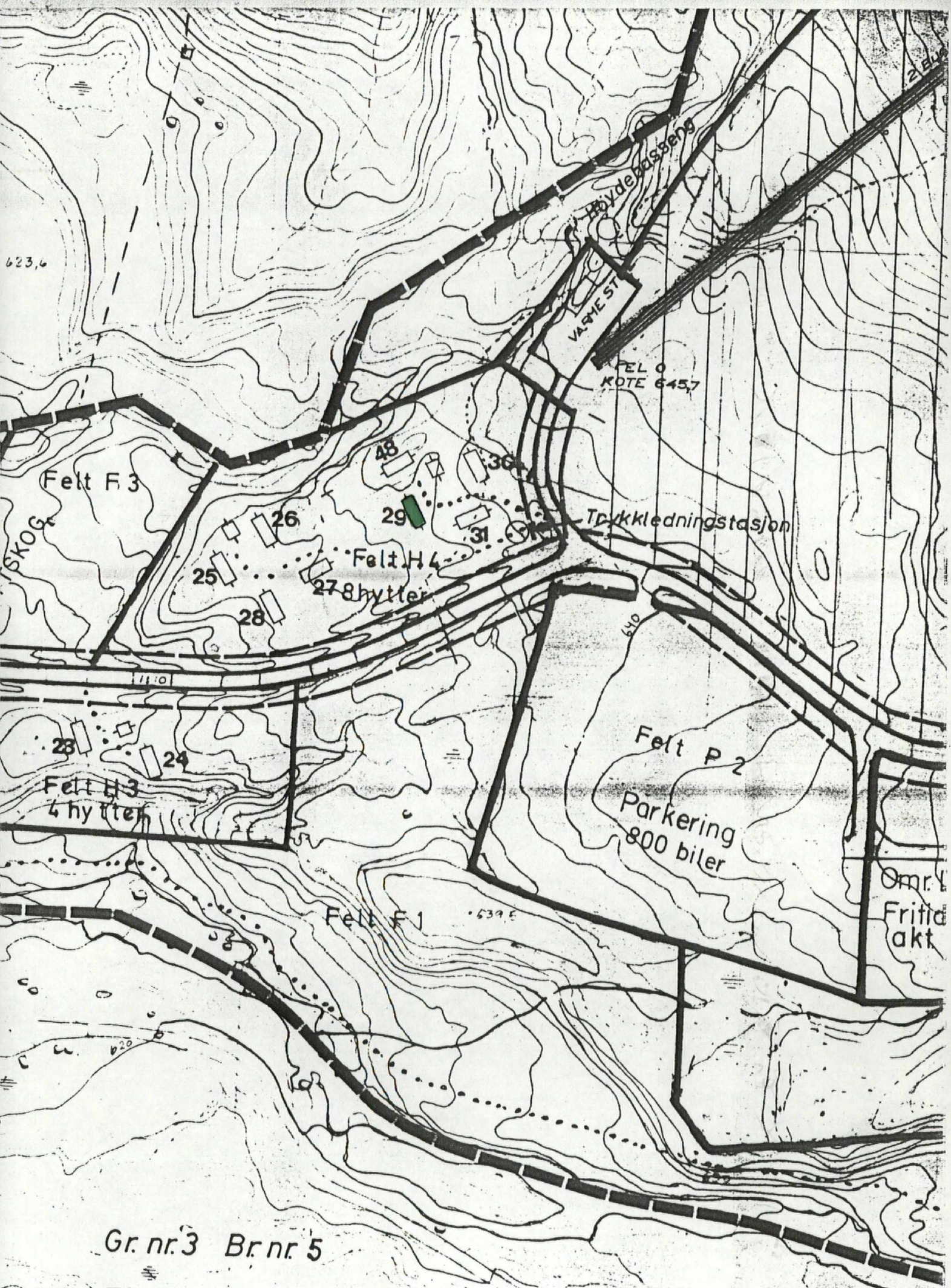
Sted og dato	Stempel
Tonstad	Sirdal kommune Tekn.sjef
17.11.82	<i>[Signature]</i>
	Underskrift

Sendes til

Byggherre
 Anmelder
 Ansvarshavende
 Byggeløyvemyndighet



Gr. nr. 3 Br. nr. 5
Eiger: B. FIDJELAND



Gr. nr. 3 Br. nr. 5
Eiger: B. FIDJELAND
640