




# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Tjørhom 47, 4443 TJØRHOM  
 SIRDAL kommune  
 gnr. 10, bnr. 169

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m<sup>2</sup> BRA-i: 108 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 11250-1810

Referansenummer: RL5180

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Michaelsen

Vår ref: 010190



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

# 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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- løsløre 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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.

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig med 1. etasje og loft. Bygningen har ukjent byggeår og er påbygget i 2002. Oppført med fundamenter i mur, yttervegger i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel, mønet tak som er teknet med antatt shingel.

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

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløprør i plast. Det er ikke mulig å kontrollere eventuelle snøfangere eller stigetrinn til pipe pga. snø. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har trekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer har noe varierende alder. Bygningen har hovedytterdør, sidedør i tre og malt balkongdør i tre. Dører har ulik alder. Utgang til terrasse fra stue. Utvendige trapper i tre.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Pipe er foret med stålrør. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har tretrapp. Innvendig har bygningen har standard dører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad:  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 15 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er synlig i underkant av klemring i sluk. Membran er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved dørterskel, da overgang er tildekket med terskellist. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til

8 %

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe luft til luft. Varmtvannstanken er på ca. 150 liter. Elektrisk anlegg med automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av synlig fjell og morenemasser. Eventuell tilordnet drenering har ukjent alder. Det er synlig grunnmursplast enkelte steder. Det er søylefundamenter i blokker av betong og lettbetong. Naturlig terreng rundt bygningen. Utvendige vann- og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det mangler rekkverk på deler av terrasse. Det mangler rekkverk på utvendig og innvendig trapp.

## Arealer [Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

## Lovlighet [Gå til side](#)

## Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

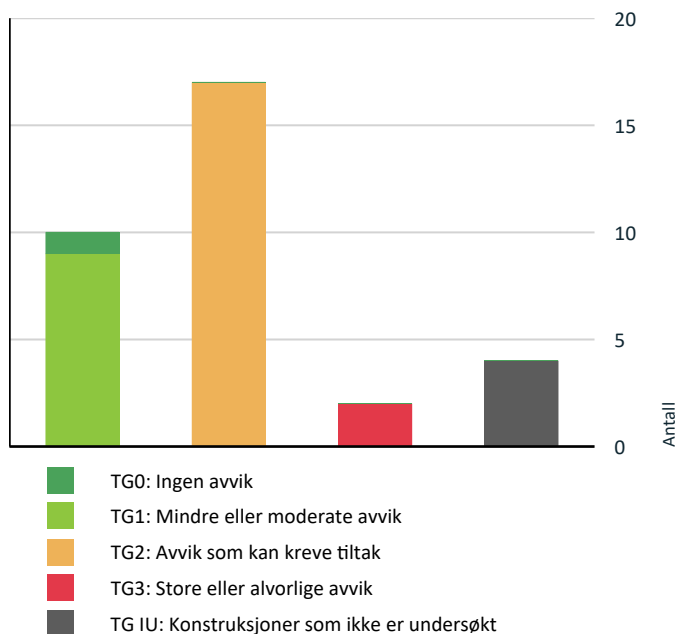
Det foreligger kun tegninger på tilbygg. Det er mindre endringer på rominndeling i forhold til fremlagte tegninger.

## Bod

- Det foreligger ikke tegninger

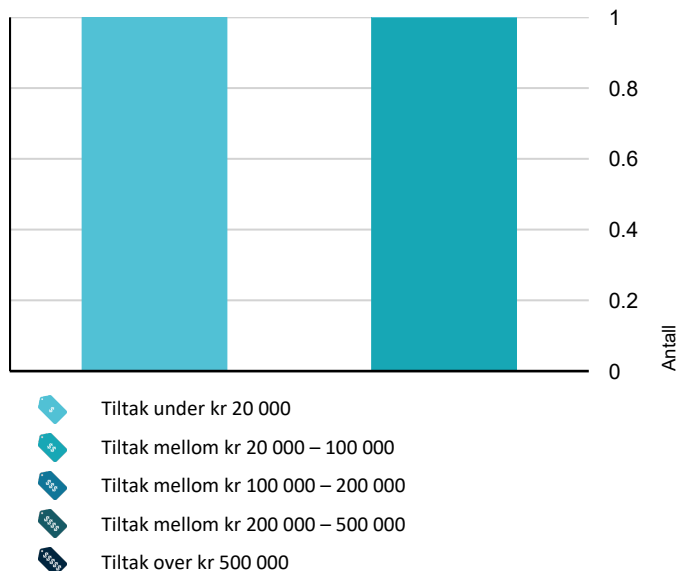
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - eldre del [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - gulv kjøkken [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [dagens forskriftskrav](#).
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



### Kommentar

Ukjent

### Anvendelse

Helårsbolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2002      Tilbygg      Påbygg

## UTVENDIG

### ! TG IU Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

### ! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Det er ikke mulig å kontrollere eventuelle snøfangere eller stigetrinn til pipe pga. snø.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er skader på takrenner og nedløp. På deler av bygningen er takrenner blitt knekt av pga. snø.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadede takrenner og nedløp bør utbedres eller skiftes for å sikre korrekt bortledning av vann fra taket.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til vannskader på fasade, grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales å utføre kontroll av eventuelle snøfangere og stigetrinn når tak er uten snø.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### ! TG 2 Veggkonstruksjon

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen de plasser den ikke har luftespalte.

### ! TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen har trekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

## Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, da takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke kan inspiseres uten inngrep.

Konsekvensen av manglende tilgang er at det kan foreligge skjulte skader eller feil som ikke oppdages, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige bygningskader.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft - eldre del

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonens eldre del har trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Det er skjolder etter fukt/kondens og misfarging i deler av sutak/konstruksjonen. Ingen fukt påvist ved befaring. Trekonstruksjoner har flygehull fra treskadeinsekter (borebill).

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fukt- og kondensskader, samt misfarging i undertaket. Dersom årsaken ikke utbedres, kan dette føre til videre fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer har noe varierende alder.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte vinduskarmene og sprekker i treverket for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner.

## TG 2 Dører

Bygningen har hovedytterdør, sidedør i tre og malt balkongdør i tre. Dører har ulik alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Dør inn til eldre del er låst og tapet igjen. Glass i balkongdør er punktert.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Det bør foretas utskifting av dører med punkterte eller sprukne glassruter, samt utbedring eller utskifting av værslitte karmene og treverk med sprekker.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere fuktskader, redusert isolasjonsevne og forringet funksjon og levetid på dørene.

Dør inn til eldre del anbefales skiftet.



# Tilstandsrapport



## ! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til terrasse fra stue.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

## ! TG IU Utvendige trapper

Utvendige trapper i tre.

### Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

## INNSENDIG

## ! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel og malte plater.  
Innvendige tak har malte plater og trepanel.

## ! TG 2 Overflater - gulv kjøkken

Innvendig er det gulv av furu på kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist svikt i en skjøt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjøten bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusere risikoen for at fukt eller smuss trenger ned i konstruksjonen, noe som kan føre til forringelse av gulvet over tid.



## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 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.

### Loft:

Største høydeforskjell gjennom rom ble registrert til 12 mm. Største høydeforskjell innenfor 2 meter ble registrert til 10 mm.

### 1. etasje stue:

Største høydeforskjell gjennom rom ble registrert til 17 mm. Største høydeforskjell innenfor 2 meter ble registrert til 18 mm.

### 1. etasje soverom:

Største høydeforskjell gjennom rom ble registrert til 38 mm. Største høydeforskjell innenfor 2 meter ble registrert til 20 mm.

Måling er utført på tilfeldig valgt sted og avvik ut fra oppgitt høydeforskjell må påregnes.

Det er i tillegg påvist nivåforskjeller mellom rom og i stue/kjøkken.

### 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: 20 000 - 100 000

## ! TG 2 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Pipe er foret med stålrør.

## Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av fuktforholdene i krypkjelleren når terrenget ikke er frosset, for å avdekke eventuelle fuktproblemer.  
Dersom fuktproblemer bekreftes, bør tiltak iverksettes for å redusere fuktbelastningen, da vedvarende fukt kan føre til skader på konstruksjonen.



## TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Det er noe tegn til fuktighet på terreng i krypkjeller, men ved befaring var terreng frosset og med begrenset mulighet til å vurdere dette.

Det er i krypkjeller synlig at bygningen er påbygget i flere omganger og at deler av påbygg er bygget opp på tidligere terrasse.

## Konsekvens/tiltak

- Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.

## TG 1 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har bygningen har standard dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Baderommet er fra 2004.



### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 15 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er synlig i underkant av klemring i sluk. Membran er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved dørterskel, da overgang er tildekket med terskellist.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ingen synlig oppbrett av membran ved rørgjennomføringer, løsning har ukjent utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av membran ved rørgjennomføringer, samt undersøkes om det er tilfredsstillende oppbrett av membran.

Konsekvensen av manglende eller feil utført oppbrett er økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.



Sluk i gulv.

# Tilstandsrapport



Overgang mot dørterskel.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 %.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

#### Vurdering av avvik:

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



Hovedstoppekran.

### 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.

### TG 2 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## ! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe luft til luft.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## Elektrisk anlegg

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

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

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.  
**0 Eier opplyser om at det er montert nytt elektrisk anlegg i 2002.**
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?

**Nei**

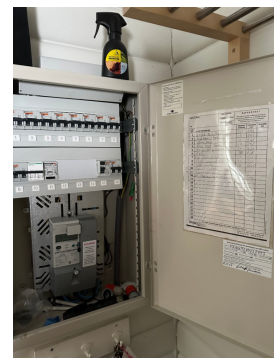
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

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



## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Det er byggegrunn av synlig fjell og morenemasser.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Eventuell tilordnet drenering har ukjent alder. Det er synlig grunnmursplast enkelte steder.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er søylefundamenter i blokker av betong og lettbetong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fundamenter som har skjevheter.

Det er mellom enkelte søyler tilordnet trebord og fylt inntil med jordmasser. Jordmasser presser mellomliggende trebord innover og gir samtidig trykk på søyler.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer av fundamentene for å rette opp skjevhetene. Skjevheter i fundamentene kan føre til setningsskader, svekkelse av konstruksjonen og økt risiko for følgeskader på bygningen.

Det bør gjøres tiltak på jordmasser, slik at disse ikke gir trykk på søyler. Kraftig trykk på søyler vil kunne gi skjevheter og setninger.



## TG 0 Terrengforhold

Naturlig terreng rundt bygningen.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er av plast.

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Det er gjort utbedringer på vannledning i 2010.

Varmekabel er lagt i vannrør i 2021, se egenerklæring.

### 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.

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



### Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.*

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

# Bygninger på eiendommen

## Bod

**Anvendelse**

Bod

**Byggeår****Kommentar**

Ukjent

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Bod bygget i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Tak i trekonstruksjoner som er tekket stålplater. Dør i tre.

Bygningen har enkel standard fra byggeår.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 boder
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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.

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			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	92			92	27		92
Loft	16			16		17	33
<b>SUM</b>	<b>108</b>				<b>27</b>	<b>17</b>	<b>125</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>108</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken, soverom 2, soverom 3, gang, bod, bod 2		
Loft	Tv-stue m/soveplasser		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger kun tegninger på tilbygg. Det er mindre endringer på rominndeling i forhold til fremlagte tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Arnt Michaelsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4228 SIRDAL	10	169		0	1334.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Tjørhom 47

### Hjemmelshaver

Tjørhom Eirik

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fritidsboligen ligger på Tjørhom i Sirdal kommune.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.05.2000	Det er tegninger kun på tilbygg.	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# 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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer 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.

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 innsiden 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 slitasjegrاد:** 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 ulik definisjon 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."
- 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/RL5180>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Tjørhom 47, 4443 TJØRHOM

23 Jan 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tjørhom 47	Tjørhom 47	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Hytta er arvet fra min mors onkel (overdratt formelt i 2016)

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Dette er ei hytte som jeg har disponert siden 1994 opptil flere ganger i året, spesielt etter utbygging i 2002.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Landkreditt Forsikring AS-79, 37844691

## Informasjon om selger

---

Selger

Tjørhom, Eirik

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Ikke på selve badet, men var problemer under hytta med hovedinntak vann (frøs) og avløp (klemt flatt av røtter). Begge disse er utbedret (varmekabel inne i rør)

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2004

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

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

Noe usikker på årstall, men var ca 20 år siden. Utført forarbeid (påstøp, membran, sluk og varmekabler) til fliser av murrmester Per Egil Wicktorsen og elektrikerfirma (Runestad Elektro)

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Per Egil Wicktorsen og Runestad Elektro

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

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

Fliselegging. Rørlegger-arbeid utført av en tidligere nabo som var utdannet rørlegger.

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.1.2 Årstall

2002

#### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hytta fikk nytt påbygg (40kvm) i to etasjer (skråtak oppe). Utført av et snekkerfirma på Jæren, samt tak på gammel hytte utbedret og lagt takshingel. Noe seinere ble også yttervegg ned mot Tjørhom (ut mot terrasse) utbedret med ny isolasjon, vindu og terrassedør (Byggmester Gustav



Gausel)

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gustav Gausel

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Kjeller

---

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2002

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

I forbindelse med oppføring av nybygg (påbygg).

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tønnes Helle

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Elektrisitet

---

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2002

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært     Ufaglært

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

Nytt elektrisk anlegg + nytt sikringssskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Runestad Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Rør

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

Vannrør under hytta frøs under kuldeperioder (under minus 20 grader), samt at det ble skader på avløpsrør da røtter fra trær presset røret mer eller mindre flatt. Begge feil er utbedret. Avløpsrør måtte utbedres (Tønnes Helle) og varmekabel inne i vannrør. Ikke vært feil etter dette ble gjort.

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2010

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Veldig usikker på årstallet, men arbeidet ble utført noen år etter at tilbygg/påbygg ble oppført i 2002.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tønnes Helle

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2021

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Varmekabel ble lagt inn i 2021 i forbindelse med utbedring av frost-problematikk. Dette ble utført av Modasli

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Modalsli Rør AS



13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Installert varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Agder Rør og Anleggsservice

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Sprekk i den ene flisa på badet nær inngangsdør til badet

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Etter inspeksjon fra feier ble det krav om å sette inn rør i pipa. Det er også påført pipehatt på taket.



## Sopp og skadedyr

---

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
 Ja  Nei
- 27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?



Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## **Boligselgerforsikring**

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 19247479**

# Egenerklærings skjema

Name

Tjørhom, Eirik

Date

2026-01-23

Identification

 **bankID** Tjørhom, Eirik



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Tjørhom, Eirik

23/01-2026  
18:11:59

BANKID

tilnyttet kommunalt vann og avløpsnett

kommunale avgifter 2026 inkl. mva: Vann: 3971.- avløp.kr. 7275.- feiing kr. 471.-  
Renovasjon må dere kontakte IRS Miljø om da det er de som administrerer denne for Sirdal  
kommune: [post@erikstemmen.no](mailto:post@erikstemmen.no).  
Sirdal kommune har ikke eiendomsskatt.

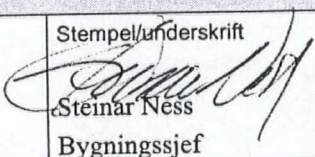
Det er ikke søkt om eller gitt ferdigattest på tiltaket som vi kan finne i våre papirer.

Kommune	<b>Tillatelse til tiltak for</b>			
	Saksnr 00/01211		Løpenr 3418/00	
	Eiendom/byggested Tjørhom,			
	Gnr 10	Bnr 3	Festenr 5	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse)  EPO-bygg Da 4443 Tjørhom	Tiltakshaver (navn og adresse)  Eirik Tjørhom Idsegt. 5a 4015 Stavanger
--	---

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
<input type="checkbox"/>	Rammetillatelse etter søknad	
<input type="checkbox"/>	Igangsettingstillatelse etter søknad	
<input checked="" type="checkbox"/>	Enkle tiltak	02.05.00

<b>Spesifikasjon</b>		
Tiltaket/byggets art Tilbygg / hytte		
Tillatelsen omfatter Hele tiltaket		
Vedtak fattet av Administrativt,	Vedtak dato 04.05.00	Saksnr A 67/00
<b>Merknader</b> I henhold til § 96 i Plan- og bygningsloven bortfaller tillatelsen dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.		
<b>Vilkår</b> Se vilkår gitt i sak A 67/00		

<b>Underskrift</b>		
Sted  Tonstad	Dato  05.05.00	Stempel/underskrift  Steinar Ness Bygningssjef

<b>Kopi til</b>		
EPO- Bygg DA	Eirik Tjørhom	

**ADMINISTRATIVT VEDTAK****Eirik Tjørhom. Søknad om oppføring av tilbygg, gnr. 10, bnr. 3, feste nr. 5, Tjørhom.**

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
067/00	Administrativt teknisk etat	04.05.00
	Teknisk hovedutvalg	16.05.00

Dette er et vedtak fattet i henhold til kommunestyresak 35/89 og delegasjonsreglement i Sirdal kommune. Vedtaket kan i henhold til Forvaltningsloven påklages innen 3 uker etter at melding om vedtak er mottatt.

**Vedtak**

Det gis i henhold til PBL § 95 b tillatelse til oppføring av tilbygg til hytte på gnr. 10, bnr. 3, feste nr. 5, Tjørhom.

Tiltakshaver : Eirik Tjørhom.

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

1. For oppføringen gjelder plan- og bygningslov med forskrifter.
2. Kontrollplan for utførelse godkjennes.
3. Kontrollerklæring for prosjektering tas til etter-retning.
4. Det gis lokal godkjenning av foretak for EPO-Bygg AS for PRO/KPR 109.1, KUT 040.2.
5. Det gis personlig godkjenning for UTF 2101. for Eirik Tjørhom.
6. Ved bygging i nærheten av strømførende linjer, er det ansvarshavendes plikt å kontakte linjens eier angående avstandsbestemmelsene for slike linjer.
7. Høyden på grunnmur / pilarer må ikke overstige 70 cm over terreng. Det må kles mellom pilarene. Fundamentering av hytte bør utføres i henhold til vedlagte skisse.
8. Røykpiper og ildsteder må utføres i følge gjeldende branntekniske lover og forskrifter. Avstand fra feieluke til brennbart materiale skal være 30 cm. To sider av pipe skal være "fri".
9. Det tillates ikke innlagt vann i hytten , uten etter særskilt søknad. Spillvann fra utslagsvask skal ledes i tett ledning til synkehum.
10. Hytten må være utstyrt med biologisk toalett,( se vedlagte liste over de typene som er godkjent ). Toalettet må frostisoleres i bunn og sider utvendig.
11. Hytten skal ha røykvarsler og håndslukkingsapparat. ( Det anbefales 6 kg's ABE pulverapparat.)
12. Hytten må gis nøytrale fargesettinger. Fargen skal godkjennes av teknisk etat.
13. Dersom det blir opparbeidet kommunalt vann- og avløpsanlegg i rimelig nærhet, kan kommunen kreve hytten tilkoblet, jfr. PBL § 20-4, 2. ledd ( b).
14. Alle rom med varig opphold ( også soverom i 1. etasje ) skal i henhold til byggeforskriftenes kap. 31.3 ha to rømningsveger, og disse må utformes i h.t. byggeforskriftenes kap. 30:76.

15. Når arbeidet er ferdig, må signert kontrollplan for utførelsen sendes inn. Dersom denne er i orden vil ferdigattest / brukstillatelse bli utstedet. Hytten må ikke tas i bruk før brukstillatelse foreligger.
16. Transport bør skje på snøføre eller med helikopter. Dersom det under helt spesielle forhold skal gis dispensasjon for transport på bar mark, må det brukes transportmidler som belaster terrenget i minst mulig grad. Dersom det oppstår skade på terrenget må brukeren rette dette opp eventuelt plante, tilså etter behov.

### **Sammendrag**

EPO-Bygg DA har den 2.5.00 søkt om enkle tiltak, oppføring av tilbygg til hytte på gnr. 10, bnr. 3, feste nr. 5.

Tilbygget som skal føres opp er på 55 m<sup>2</sup> + hems , eksisterende hytte er på 40 m<sup>2</sup> .  
Tilbygget skal inneholde kjøkken, soverom, hall.

#### **Vedlegg:**

- Tegninger, kart og nabovarsel.
- Oppgave over prosjekteringsansvar
- Oppgave over utførelsesansvar
- Søknad om lokal godkjenning og ansvarsrett for EPO-bygg DA for PRO/KPR 109.1., KUT 040.2.
- Søknad om ansvarsrett for personlig godkjenning for UTF 040.2.
- Kontrollplan for utførelse.
- Kontrollerklæring for prosjektering.

### **Hjemmelsbakgrunn**

PBL § 95 b.

### **Vurdering**

Det er søkt om lokal godkjenning av foretak, samt ansvarsrett for EPP-bygg DA og det gis ansvarsrett som omsøkt.

Eirik Tjørhom har søkt om personlig godkjenning av ansvarsrett for UTF 040.2.  
I følge Forskrift for ansvarsrett § 17 kan det ikke gis personlig godkjenning i tiltaksklasse 2, og det gis derfor personlig godkjenning for UTF 210.1.

### **Konklusjon**

Det gis tillatelse til oppføring av tilbygg.

Svein Tore Åtland  
rådmann

Marit Røe Dorga  
saksbehandler

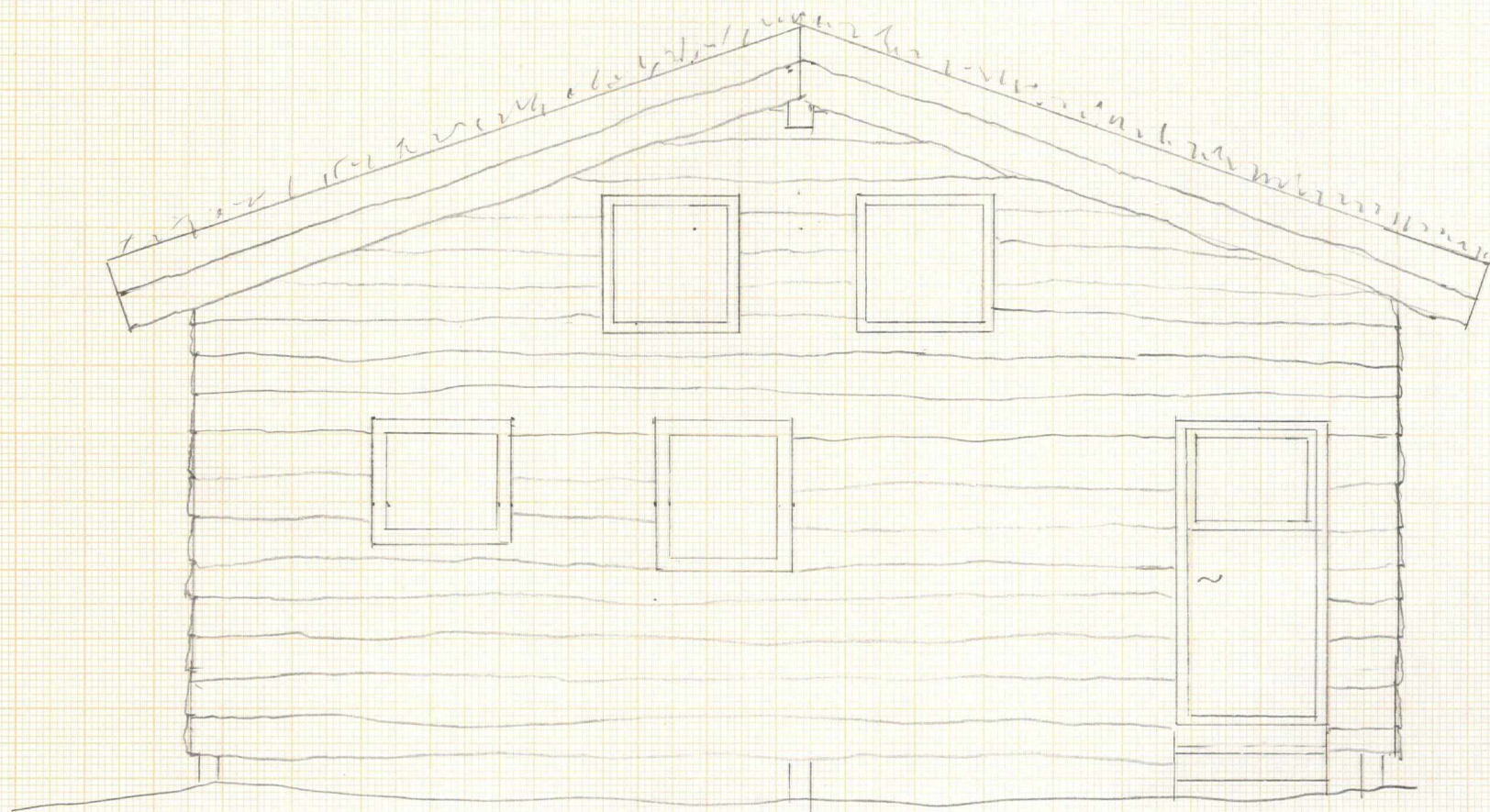
**Parter i saken:**

EPO-bygg Da	4443	TJØRHOM
Eirik Tjørhom Idsegt. 5a	4015	STAVANGER

Bygn. sjefen

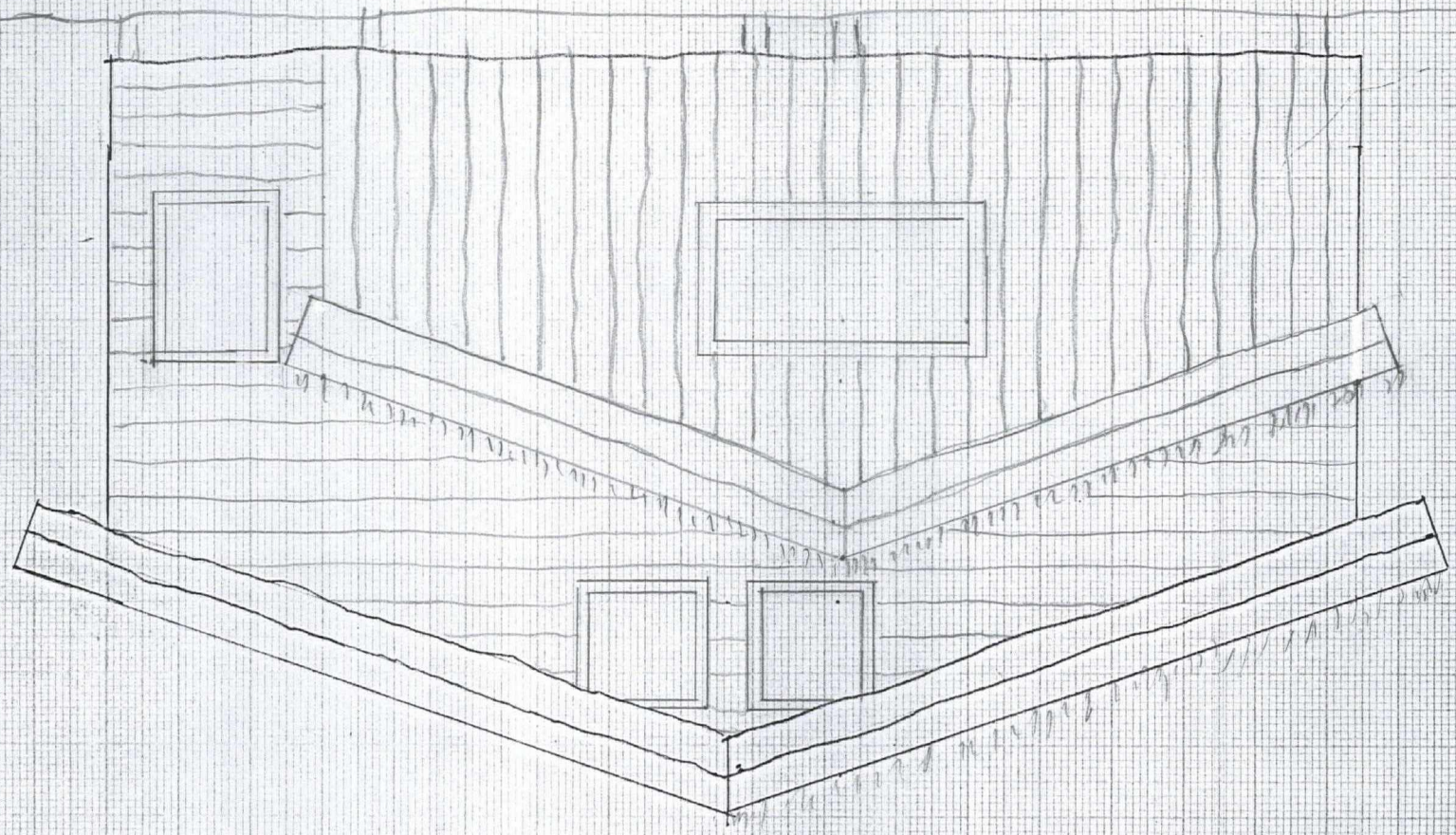
5/5-00  
Marit Røe Dorga

# Bygn. sjefen



FASADE NORD M 1:50

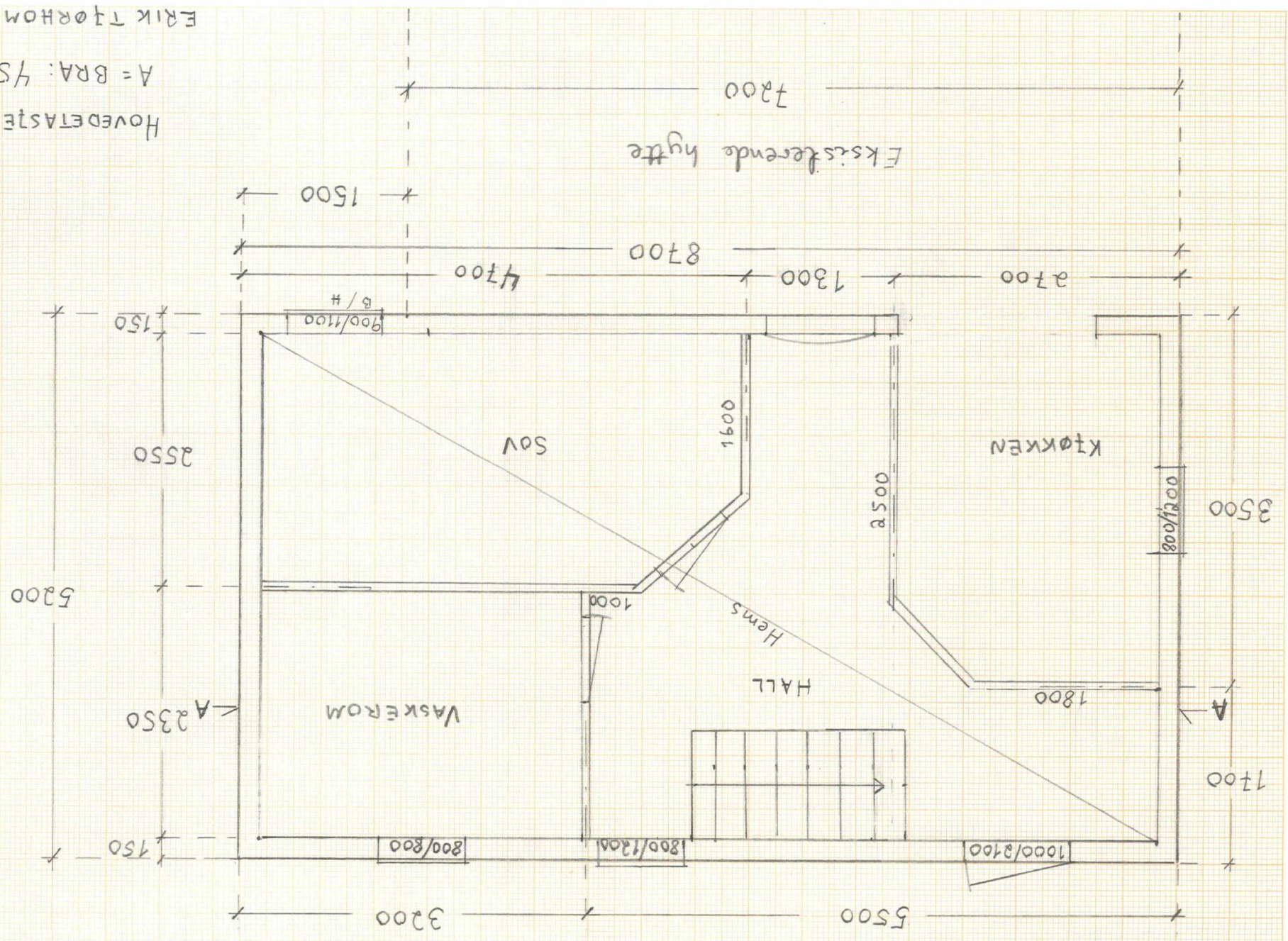
FASADE SÖR M 1:50

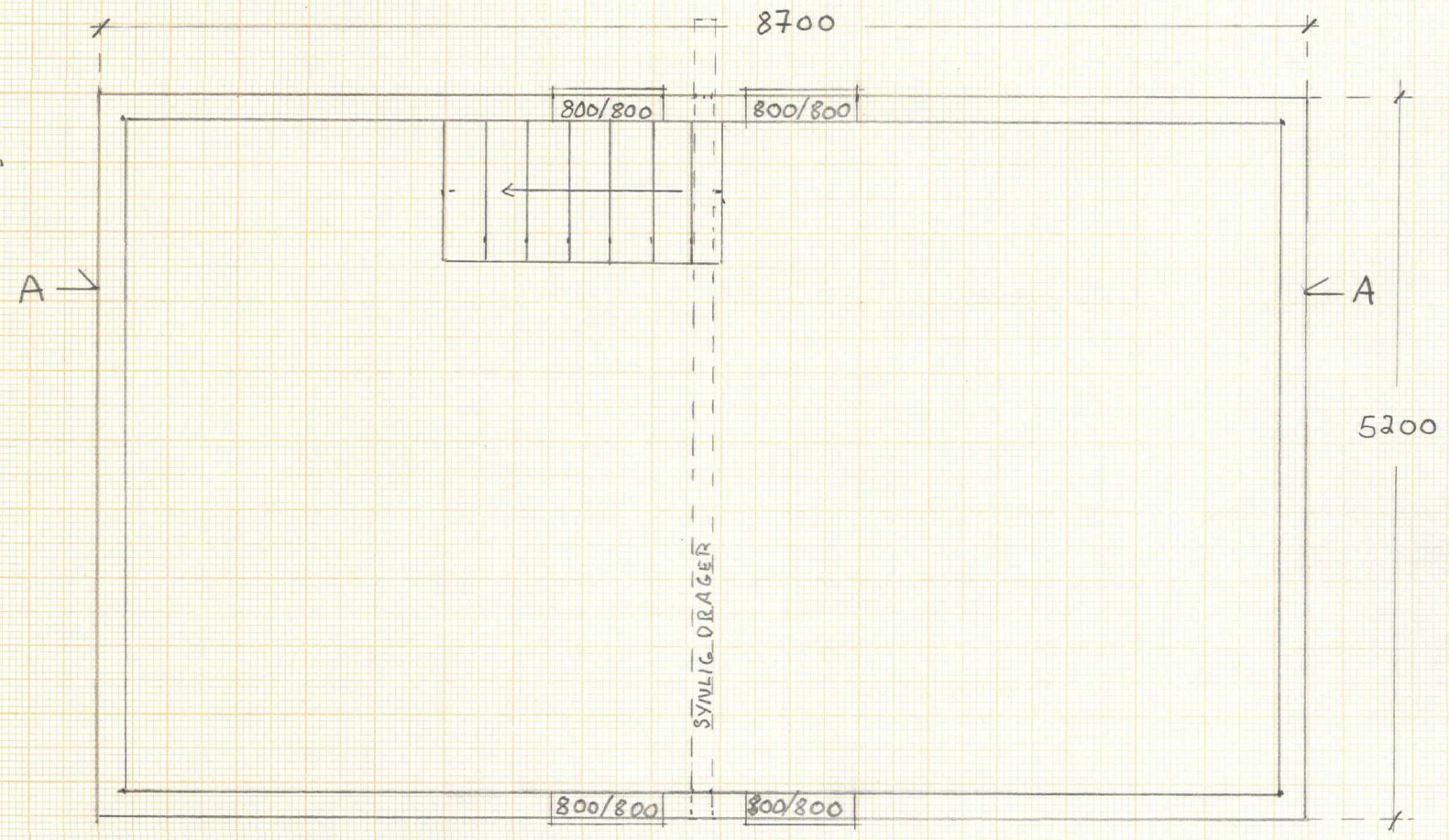


Vedd. 7

Vedl. 5

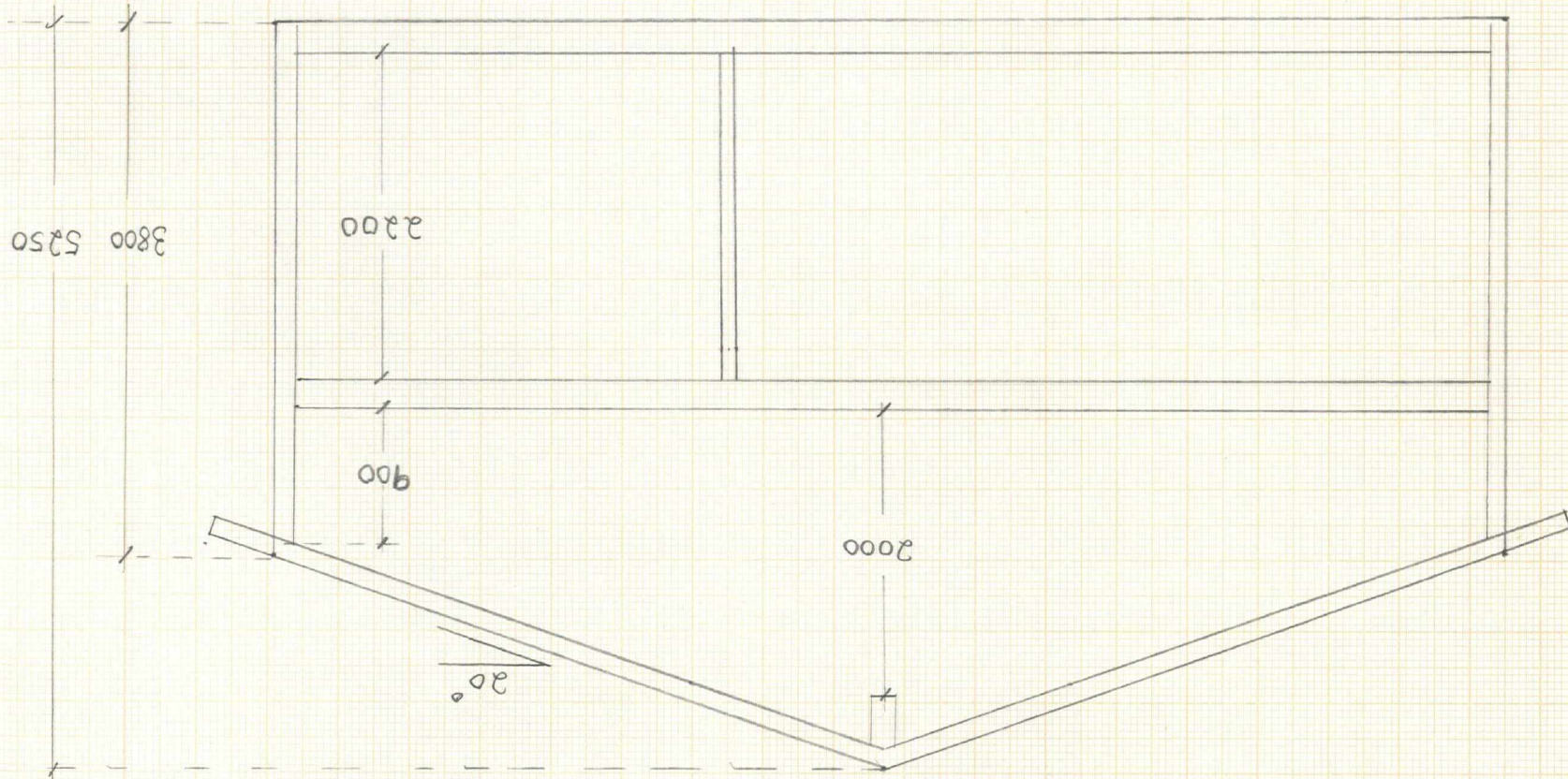
Hovedetasje M: 1:50  
A = BRA: 45,24 m<sup>2</sup>  
ERIK Tjørhom





HEMS M 1:50

SMIT A-A M 1:50



Ved. 6

Y 460

X 99440

X 99420

X 99400

**Tilbygg**

**F5**

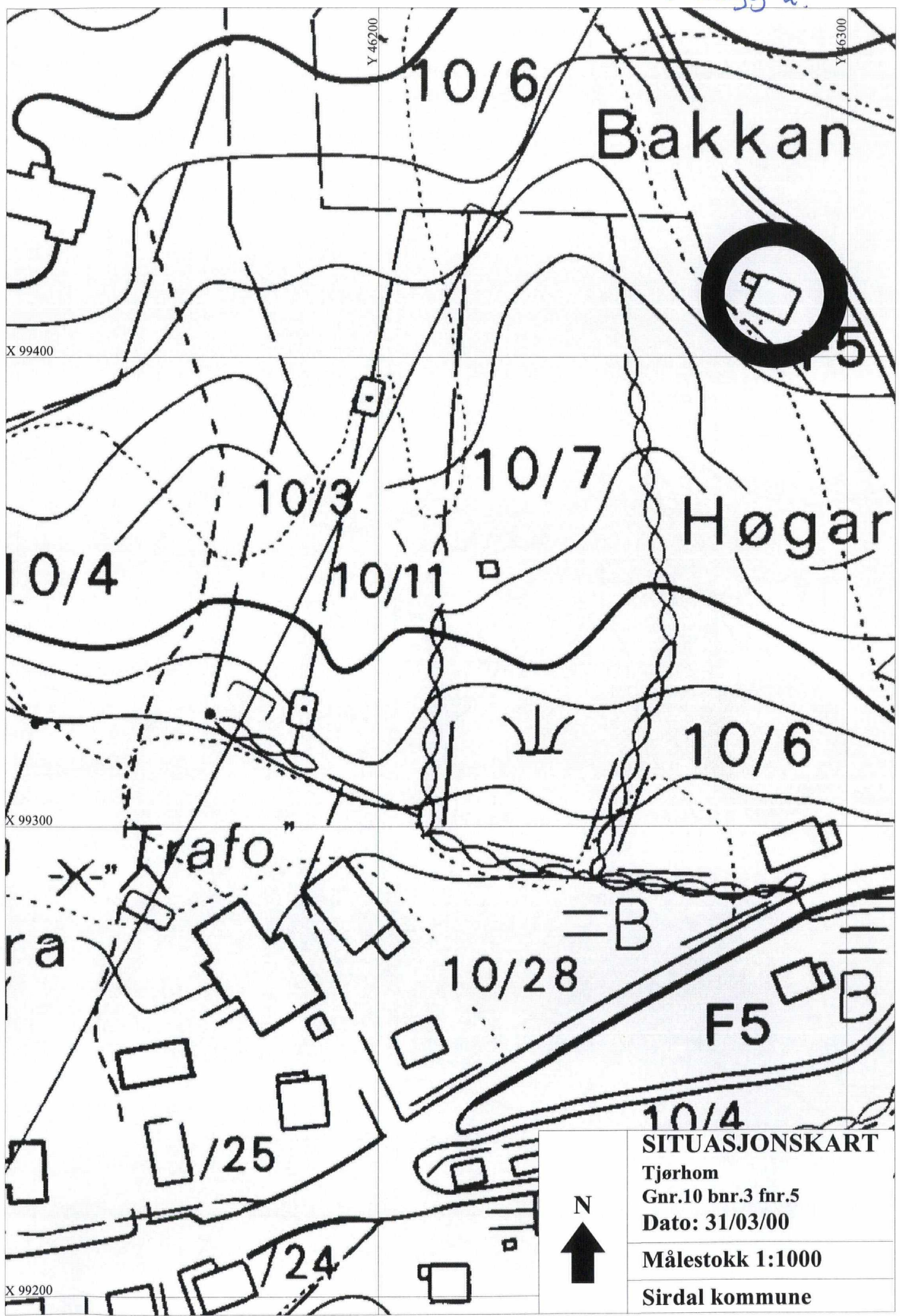


**SITUASJONSKART**

Tjørhom  
Gnr.10 bnr.3 fnr.5  
Dato: 31/03/00

Målestokk 1:200

Sirdal kommune



**SITUASJONSKART**

Tjørhom  
 Gnr.10 bnr.3 fr.5  
 Dato: 31/03/00

Målestokk 1:1000

Sirdal kommune

31 MARS 2016

29/0/250  
Sentralarkivet**Melding til tinglysing**

Det er opprettet en ny: Grunneiendom

Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom fra festegrunn

Løpenummer for forretning: 601966679

Vedlegg: Nei

Ny matrikkelenhet er opprettet etter ML § 9

b til h: Nei

**Rekvirent av tinglysing**

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964964165	SIRDAL KOMMUNE	Tonstadveien 28, 4440 TONSTAD

**Rekvirent(er) av forretning**

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: JA
070257	PETTERSEN GUNN-ÅSE T		LAUKVIKDALEN 62, 8315 LAUKVIK	

**Avgivereiendom**

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
1046	10	3	

**Ny matrikkelenhet**

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
1046	10	169	

**Festegrunn som skal utgå/settes historisk**

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Matrikkelenhetstype
1046	10	3	5	

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

**Sirdal kommune**  
Sektor for TLM  
4440 Tonstad



SIRDAL KOMMUNE  
TONSTADVEIEN 28  
4440 TONSTAD



Kartverket

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

Sak/dok.: 10007650/272621

30.03.2016

## Retur av tinglyst dokument

Vi returnerer med dette dokumentet som er tinglyst med dokumentnummer 272621/2016.

Med hilsen

Statens kartverk Tinglysing

På vår nettside [www.seeiendom.no](http://www.seeiendom.no) kan du se hva som er tinglyst på eiendommer og borettslagsandeler.



# Sirdal kommune

Enhet for arealforvaltning

Kartverket - Tinglysing  
Postboks 600 Sentrum

3507 HØNEFOSS

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	ARKIVKODE:	DATO:
	4145/2016 - 2015/873	Rune Risnes	10/3/5	21.03.2016

## MELDING TIL TINGLYSING - NY GRUNNEIENDOM I 1046/SIRDAL KOMMUNE

Vennligst tinglys ny grunneiendom gnr. 10, bnr. 169 i 1046/Sirdal kommune.

Gnr. 10, bnr. 169, erstatter tidligere punktfeste gnr. 10, bnr. 3 fnr. 5, som dermed utgår.

Faktura sendes til: Sirdal kommune v/ Servicetorget, Tonstadveien 28, 4440 Tonstad

Med hilsen

Rune Risnes  
Avdelingsingeniør oppmåling

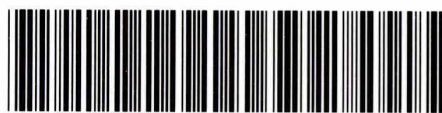
**Sirdal kommune**  
Sektor for TLM  
4440 Tonstad

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

**Skjøte<sup>1)</sup>**

Innsenders navn Eirik Tjørhom	
Adresse Idsegata 12a	
Postnr. 4015	Poststed Stavanger
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. 140675	Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel


 Doknr: 965713 Tinglyst: 20.10.2016  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup>						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1046	Sirdal	10	169			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		<input checked="" type="radio"/> Nei <input type="radio"/> Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten		<input checked="" type="radio"/> Nei <input type="radio"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale		<input type="radio"/> Nei <input type="radio"/> Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		<input type="radio"/> Nei <input type="radio"/> Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d		<input type="radio"/> Nei <input type="radio"/> Ja
Beskaffenhets						
<input type="radio"/> 1 Bebygg <input checked="" type="radio"/> 2 Ubebygg						
Bruk av grunn						
<input type="radio"/> B Bolig eiendom <input checked="" type="radio"/> F Fritids-eiendom <input type="radio"/> V Forretning/kontor <input type="radio"/> I Industri <input type="radio"/> L Landbruk <input type="radio"/> K Off. vei <input type="radio"/> A Annet						
Type bolig						
<input type="radio"/> FB Frittligg. enebolig <input type="radio"/> TB Tomanns-bolig <input type="radio"/> RK Rekkehus kjede <input type="radio"/> BL Blokk-leilighet <input type="radio"/> AN Annet						

2. Kjøpesum	
kr 150.000	Utløst til salg på det frie marked
	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei
Omsetningstype	
<input type="radio"/> 1 Fritt salg <input checked="" type="radio"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="radio"/> 3 Ekspropriasjon <input type="radio"/> 4 Tvangsauksjon <input type="radio"/> 5 Uskifte <input type="radio"/> 6 Skifteoppgjør <input type="radio"/> 7 Opphør av samboerskap <input type="radio"/> 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup>
kr 150.000

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup> 070257	Navn Gunn Åse Tjørhom Pettersen	Ideell andel 1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup> 140675	Navn Eirik Tjørhom	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
		<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei	1/1
		<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei	
		<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei	
		<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Festeretten, festesn 5, slettes herved, pluss evt andre avtalte rettigheter. Slettelsen av festeretten berører ikke tredjemanns rettigheter. Det gis vegrett over gårdsnr 10, bruksnr 3 og til opparbeidet parkering, samt parkeringsplass for opp til to (2) biler.
<i>Eirik Tjørhom</i>

Dato 24/6-16	Utstederens underskrift <i>Gunn Åse F. Pettersen</i>
-----------------	---



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)  
Det gis rett til å ta ut ved på gnr 10, bnr 3.

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon <sup>5)</sup>**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato | Sted

Kjøpers/erverters underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

**8. Erklæring om sivilstand mv. <sup>6)</sup>**

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Dato | Sted

24/6-16 Laukvik

Utsteders underskrift <sup>7)</sup>

Gjenta med maskin eller blokkbokstaver

Gunn Åse T. Pettersen

GUNN ÅSE T. PETERSEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

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

1. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Bjarne Rystad

BJARNE RYSTAD

Adresse

Laukvikdalen 64

8315 Laukvik

2. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Toralf Johan Olsen

TORALF-JOHAN OLSEN

Adresse

Laukvikveien 57

8315 LAUKVIK

Bortfesters underskrift

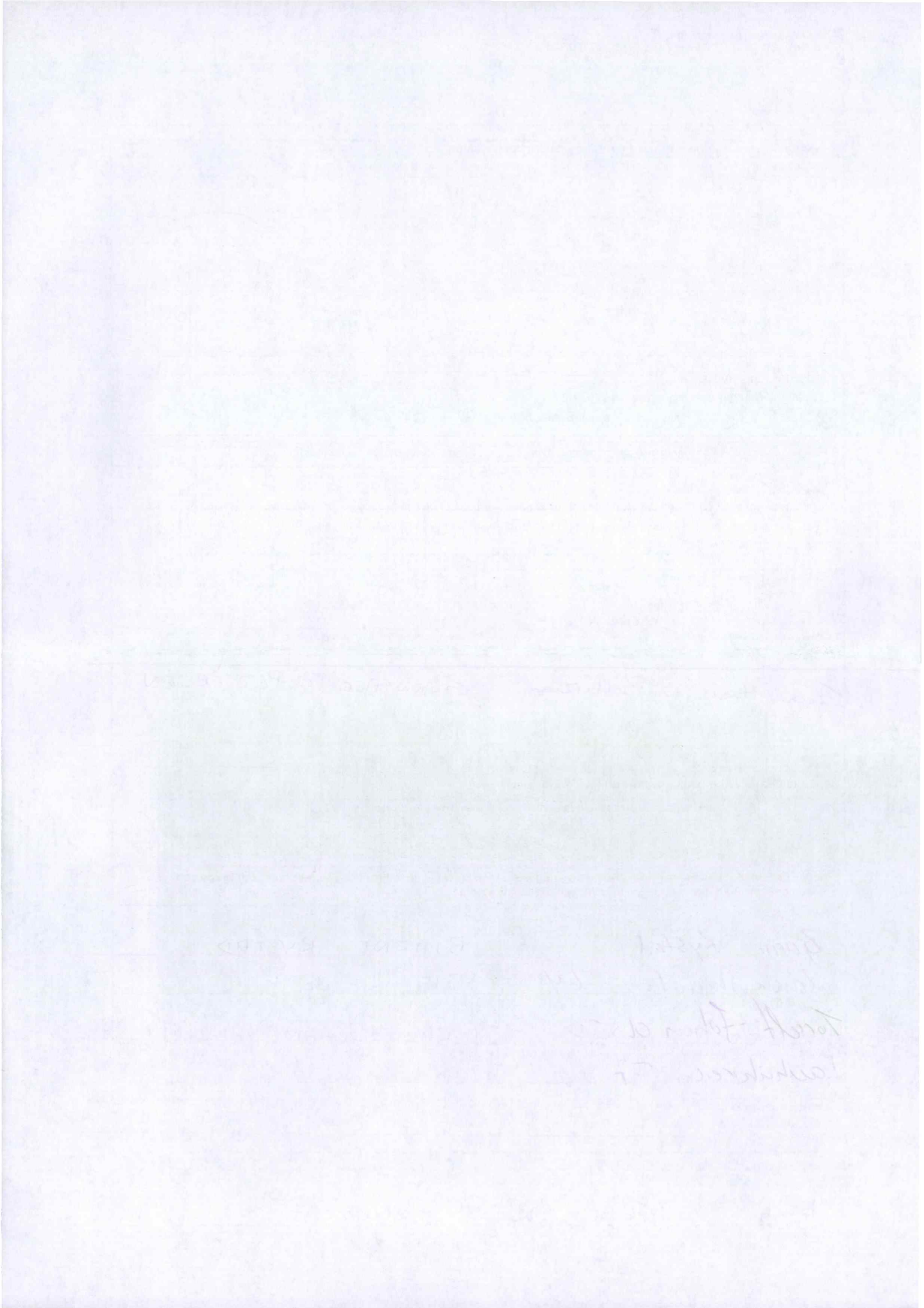
Gjenta med blokkbokstaver

Dato

Utstederens underskrift

24/6-16

Gunn Åse T. Pettersen



<b>10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver <sup>7)</sup></b>		
<b>1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?</b>		
<input type="radio"/> Ja	<input type="radio"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
<b>2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?</b>		
<input type="radio"/> Ja	<input type="radio"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
<b>3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?</b>		
<input type="radio"/> Ja	<input type="radio"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

<b>11. Underskrifter og bekreftelser</b>		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		

<b>Noter:</b>		
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.		
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.		
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på <a href="http://www.kartverket.no/dokumentavgift">www.kartverket.no/dokumentavgift</a> .		
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.		
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.		
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.		
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegnning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.		
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		

Dato	Utstederens underskrift
24/6-16	<i>Gunn Rose V. Pettersen</i>

GA-5400 B

Skjøte

Side 3 av 3

kommunekart.com

Kommunale ressurser Ny fane infotorg : Det sentr... Mobilt Sentralbord... Velkommen til Norsk... Matrikkelen Infoland - Norges s... WebLager Administ... Norsk Kommunalt... Føringinstruks for... Enterprise Startside... Alle bokmerker

Meny Kartlag Sirdal, 10/169 Bakkan

10/7 10/6

5m

**10/169**  
Sirdal kommune

Koordinat  
58,89092°N 6,85484°Ø

Hayde 545 m.o.h. Areal 1 334 m<sup>2</sup>

Adresse  
Tjørhom 47

Del eiendom

**Kartlagsinfo for valgt punkt**

- Ⓧ Eiendom
- ↳ Eiendom
- ↳ Kommuneplan
- ↳ Kommuneplan
- ↳ Arealformål

Arealbruk Spredt fritidsbebyggelse

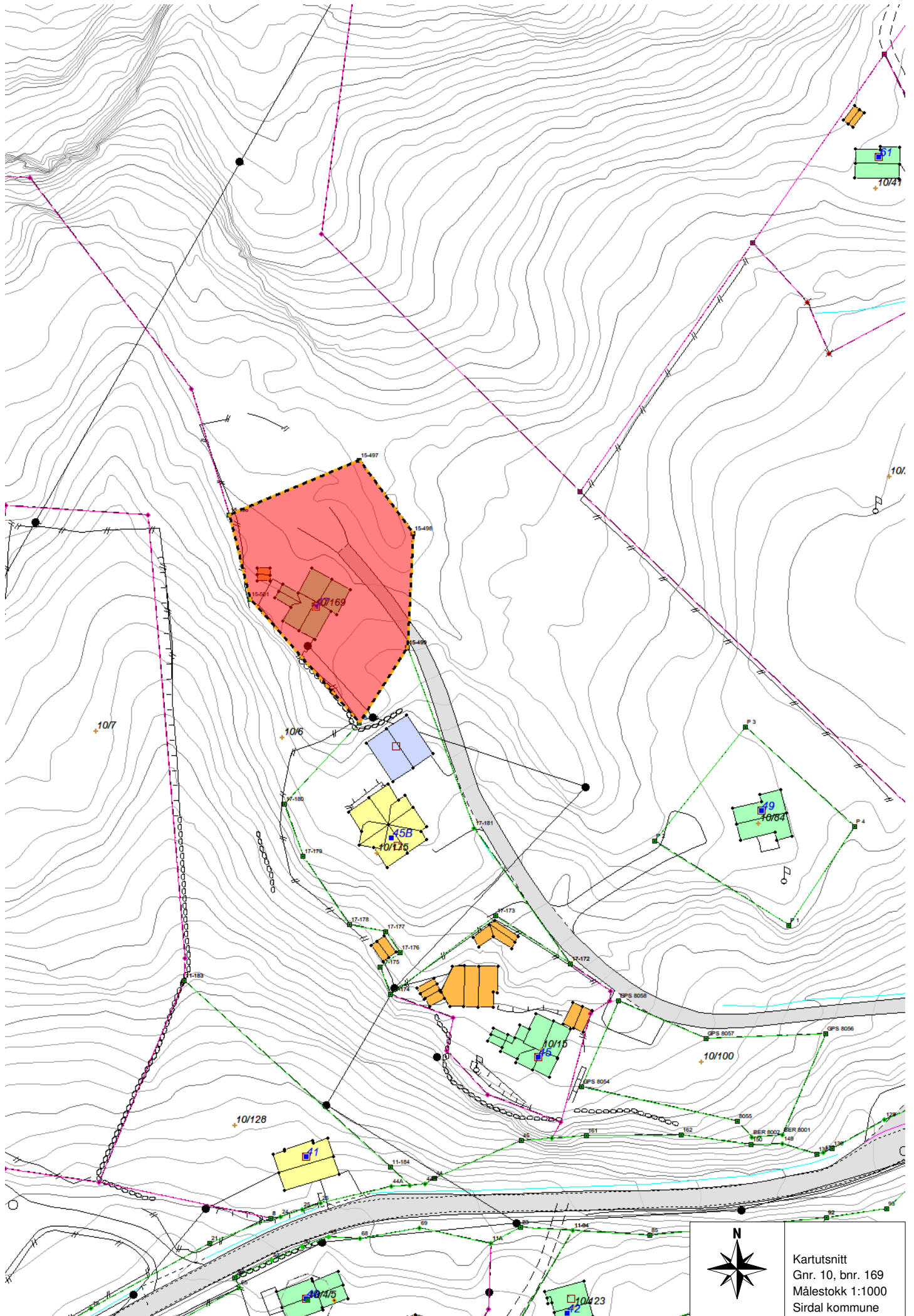
Arealbrukstatus Nåværende

Områdenavn SF

Planidentifikasjon 2016008

[Vis i kart](#) [Planregister](#)

Du kan også [skru av/på kartlag her](#).





**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4228 - SIRDAL

Gårdsnummer: 10

Bruksnummer: 169

Utskriftsdato/klokkeslett: 20.01.2026 kl. 07:34

Produsert av: Anita Josdal

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 22.03.2016  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 10 / 169	1 334,3 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		140675	TJØRHOM EIRIK		IDSEGATA 12 A 4015 STAVANGER	1 / 1

### Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		140675	TJØRHOM EIRIK		IDSEGATA 12 A 4015 STAVANGER	

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6529884	376371		1 334,3 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	4228 - 10/169				
							Omnummerert fra:	1046 - 10/169				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforretning	17.03.2016	Tinglyst		30.03.2016	1046rir	17.03.2016
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1046 - 10/3		-1 334,3	
		Mottaker	1046 - 10/169		1 334,3	
		Tidligere festegrunn	1046 - 10/3/5		0	
		Berørt	1046 - 10/6		0	

### Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	04.09.2017	Tinglyst		15.09.2017	1046rir	14.09.2017
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1046 - 10/3		-603,7	
		Mottaker	1046 - 10/176		603,7	
		Berørt	1046 - 10/6		0	
		Berørt	1046 - 10/15		0	
		Berørt	1046 - 10/169		0	
		Berørt	1046 - 10/175		0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	04.09.2017	Tinglyst		15.09.2017	1046rir	14.09.2017
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1046 - 10/6		-1 179	
		Mottaker	1046 - 10/175		1 179	
		Berørt	1046 - 10/3		0	
		Berørt	1046 - 10/15		0	
		Berørt	1046 - 10/169		0	

## Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Tjørhom	1221	47		Grunnkrets: 0110 Tjørhom Stemmekrets: 2 Sinnes Kirkesokn: 05150701 Sirdal Postnr.område: 4443 TJØRHOM Tettsted:	
			EUREF89 UTM Sone 32 6529884	376371		

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b> 169 761 590	Bebygd areal: 44	Ant. boliger: 0	Datoer
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig: 0	Ant. etasjer: 1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6529884 Øst: 376371	Bruksareal annet: 40	Vannforsyning:	Igangsettingstillatelse:
Bygningsendringskode:	Bruksareal totalt: 40	Avløp:	Tatt i bruk: 01.01.2000
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal bolig: 0	Har heis: Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet: 0		Ferdigattest:
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Bruttoareal totalt: 0		
Energikilder:			
Oppvarming:			

### Etasjer

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

### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1221 Tjørhom 47	H0101	Fritidsbolig	40	3	Kjøkken	1	0	10/169

**Bygningsnr:** 169 761 590  
**Løpenr:** 1  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6529884 Øst: 376371  
 Bygningsendringstype: Tilbygg  
 Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol  
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder: Elektrisitet  
 Annen energikilde  
 Oppvarming: Elektrisk  
 Annen oppvarming

Bebygd areal: 55  
 Bruksareal bolig: 0  
 Bruksareal annet: 55  
 Bruksareal totalt: 55  
 Bruttoareal bolig: 0  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 0  
 Ant. etasjer: 1  
 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk  
 Avløp: Offentlig kloakk  
 Har heis: Nei

**Datoer**  
 Rammetillatelse: 05.05.2000  
 Igangsettingstillatelse: 06.05.2000  
 Tatt i bruk: 07.05.2000  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	55	55	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1221 Tjørhom 47	H0101	Fritidsbolig	50	0		0	0	10/169

# Oversiktskart for 10 / 169

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32

6529950

6529900

6529850

6529800

376250

376300

376350

376400

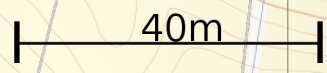
376450

Bakkan

Høgarein

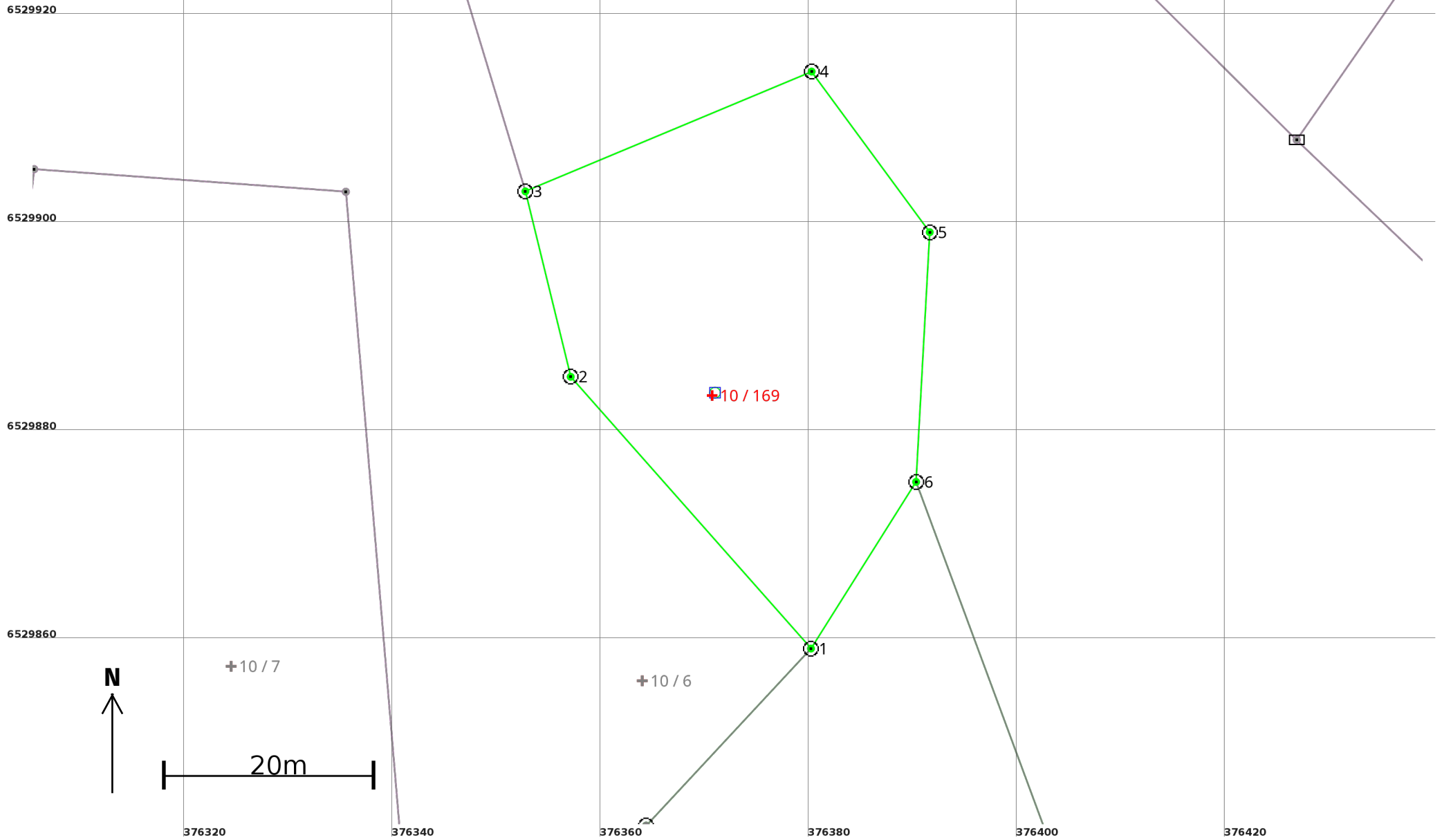
Jørnøen

10 / 169



# Teig 1 (Hovedteig) 10 / 169

Målestokk 1:500  
EUREF89 UTM Sone 32



## Areal og koordinater

**Areal:** 1 334,3

**Arealmerknad:**

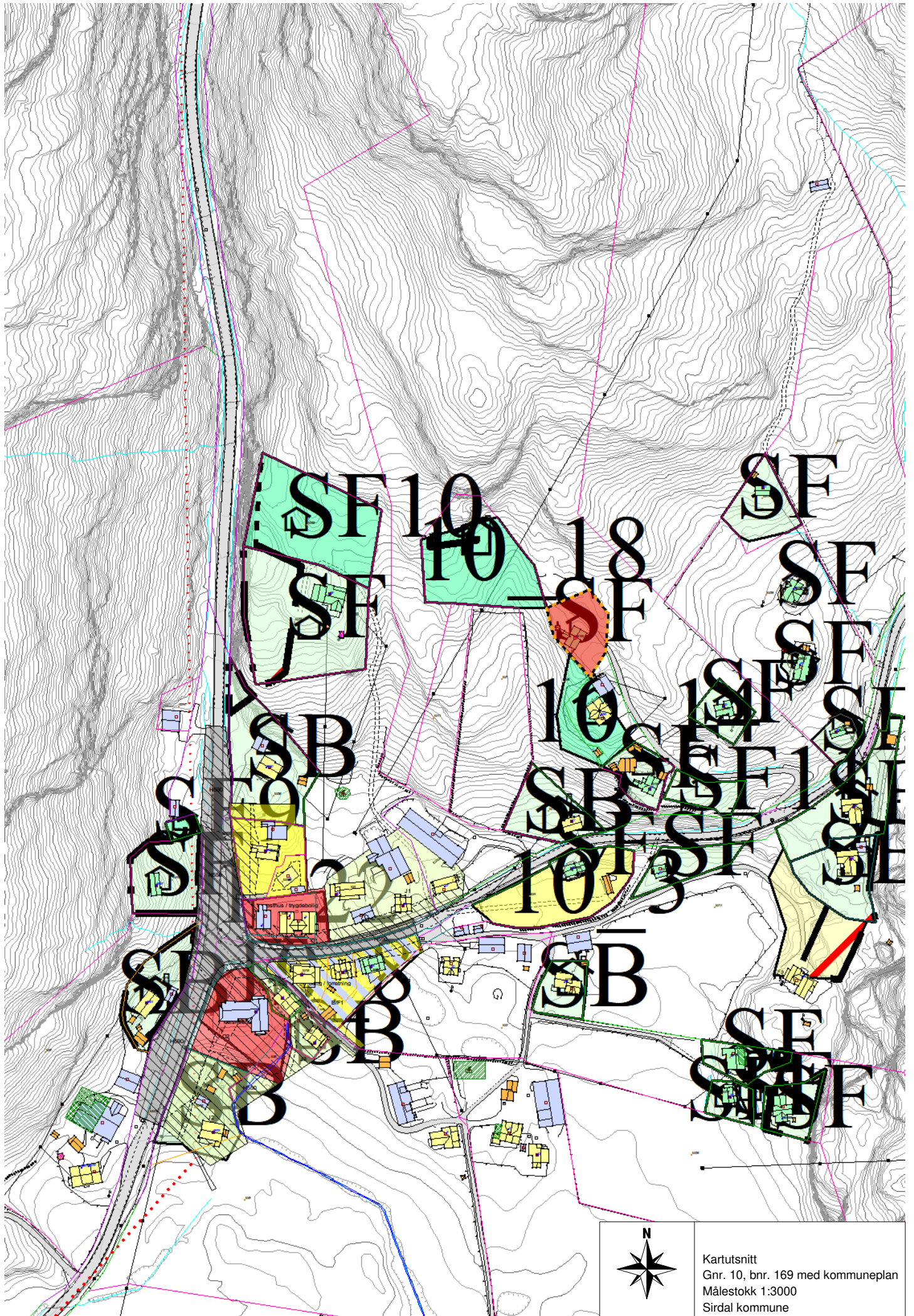
**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32

**Nord:** 6529884 **Øst:** 376371

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6529859,45	376380,22	Fjell 34,83	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6529885,54	376357,15	Jordfast stein 18,32	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6529903,34	376352,80	Jordfast stein 29,79	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6529914,84	376380,28	Jord 19,14	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6529899,42	376391,62	Jord 24,01	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6529875,45	376390,31	Jordfast stein 18,92	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



Kartutsnitt  
Gnr. 10, bnr. 169 med kommuneplan  
Målestokk 1:3000  
Sirdal kommune

Vis plan

 Behold skjermutsnitt

Informasjon om 4228-2016008: Kommunedelplan Sirdal Nord - Kommunedelplan

	Administrativ enhet	Planident	Plannavn
Planen erstatter helt ( 10 )			
4228-1971001	4228	1971001	Ådneram - Bjønnsivatn
4228-1972001	4228	1972001	Sinnes - disp. plan, John Carsten Sinnes
4228-1972005	4228	1972005	Fidjeland - Surtekvæv - Smedvigs Tankrederi A/S
4228-1974001	4228	1974001	Suleskard - disposisjonsplan Tonette Krogh
4228-1975002	4228	1975002	Ådneram "Thu-feltet", Siri Ådenram
4228-1976002	4228	1976002	Ousdal - Odd Kvinen, Torgei Ousdal
4228-2006011	4228	2006011	Kommunedelplan Suleskard/Ådneram 2007 - 2018
4228-2006012	4228	2006012	Kommunedelplan Fidjeland/Kvæven 2007 - 2018
4228-2006013	4228	2006013	Kommunedelplan Sinnes-Tjørhom - Gravatn 2007 - 2018
4228-2006014	4228	2006014	Kommunedelplan Sinnes - Tjørhom - Solheim 2007 - 2018
Plan erstatter delvis ( 1 )			



## **SIRDAL KOMMUNE**

# **KOMMUNEDELPLAN SIRDAL NORD**

**PLAN ID 2016008**

## **BESTEMMELSER**

Revidert 24.08.17 iht. vedtak i k-sak 17/79 (1. gangsbehandling)

Revidert 08.11.17 til ny 1. gangsbehandling

Revidert 30.11.17 etter ny 1. gangsbehandling

Revidert 19.02.18 etter høring og offentlig ettersyn

Revidert 07.01.2019 iht. vedtak i k-sak 18/156 (vedtak kommunedelplan Sirdal nord)

*ad*

## Innhold

§ 1 Plankrav og rettsvirkning .....	3
§ 2 Utbyggingsavtale .....	3
§ 3 Avløp og vannforsyning .....	4
§ 4 Byggeforsbudsbelte 50 m fra vann- og vassdrag.....	4
§ 5 Rekkefølgekrav .....	4
§ 6 Arealformål og hensynssoner i kommunedelplanen.....	5
§ 7 Generelle krav som skal ivaretas i reguleringsplan for alle formål under bebyggelse og anlegg.....	6
§ 8 Regulert byggeområde <i>fritids- og turistformål</i> for campingvognoppstilling .....	8
§ 9 Områder avsatt til formål eksisterende bebyggelse og anlegg i kommunedelplanen og gjeldende reguleringsplaner som har motstrid med arealdel av kommuneplanen.....	8
§ 10 Dispensasjon fra kommunedelplanen .....	9
§ 11 Kombinert formål bebyggelse og anlegg idrett/landbruk 10_23 og idrettsanlegg 10_24..	9
§ 12 Kombinert formål for bolig- og fritidsbebyggelse.....	9
§ 13 LNFR-områder – landbruk, natur- og friluftsområder.....	9
§ 14 Offentlig- og privat tjenesteyting , renovasjon, va, drikkevannsbrønner, grav- og urnelund samt Håhellervatn toalett og parkering.....	16
§ 15 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, friluftsområde .....	16
Innenfor formål Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, friluftsområde tillates opparbeidet som uteoppholdsareal med badeplass, brygge, grillplass, toalettbygg o.l. Områdene skal være åpent for allmennheten.....	16
§16 Hensynssoner .....	16
§17 Byggegrenser .....	18

ew

## § 1 Plankrav og rettsvirkning

Hjemmel plan- og bygningsloven (PBL) § 11-6 og 11-9

Det gjelder generelle plankrav for kommunen. For områder som i kommunedelplan er avsatt med formål bebyggelse og anlegg samt ved fortetting i eksisterende områder for bebyggelse og anlegg må arbeid og tiltak nevnt i PBL §§ 20-1, a, b, d, k, l og m, § 20-4 a) og § 20-5 a) og b) ikke finne sted før tiltaket inngår i reguleringsplan eller er omfattet av kommuneplanens bestemmelser.

Innenfor eksisterende områder for bebyggelse og anlegg i kommunedelplanen eller områder med gjeldende reguleringsplan kan det foretas fortetting. Fortetting skal skje via ny reguleringsplan.

Tiltak på tomter godkjent i disposisjonsplaner som er opphevet av kommunedelplan Sirdal nord er unntatt fra plankrav.

Følgende områder med bebyggelse og anlegg er unntatt fra plankrav:

Områder 1\_22 med formål offentlig eller privat tjenesteyting, renovasjon.

Område BR1 og BR2 med formål offentlig eller privat tjenesteyting, drikkevannsbrønner.

Områder VA med formål offentlig eller privat tjenesteyting, vann- og avløpsanlegg.

Områder for grav- og urnelund.

Område OPT1, Håhellervatn toalett og parkering.

Område 10\_23 med kombinert formål bebyggelse og anlegg, idrett og LNF.

Område 10\_24 med formål idrettsanlegg.

Reguleringsplaner vedtatt før kommunedelplan Sirdal nord gjelder så langt det ikke er motstrid med kommuneplanen. Ved motstrid gjelder nyere arealdel til kommuneplan foran reguleringsplan.

## § 2 Utbyggingsavtale

Hjemmel plan- og bygningsloven (PBL) § 11-9 nr. 2

I utbyggingsområder, som på kommuneplanens arealplankart er avsatt til formål bebyggelse og anlegg, kan det inngås utbyggingsavtale, jfr. pbl § 17-2, og Sirdal kommunes prinsippvedtak om forutsetninger for utbyggingsavtaler. Ved planlegging av nye utbyggingsområder vil kommunen inngå utbyggingsavtaler med grunneier/utbygger (-ne).

Utbyggingsavtalene skal sikre gjennomføring av anlegg og infrastruktur, slik som utbedring gang- og sykkelveger, grønnstruktur, tur- og skiløyper, skibroer- og underganger, parkeringsplasser for allmennheten og lignende fellestiltak.

Ved vurdering av den finansiering som utbygger skal stå for, legges prinsippet om forholdsmessighet til grunn. Utbygger skal ikke finansiere annet enn den forholdsmessige delen som utbyggingen innebærer i forhold til omgivelsene.

### **§ 3 Avløp og vannforsyning**

Hjemmel plan- og bygningsloven (PBL) § 11-9 nr. 3

Nord for Dorgefoss skal avløp fra alle bygg med utslipp innenfor avsatte områder for bebyggelse og anlegg i kommunedelplanen koples til kommunalt hovedledningsnett. Kommunalt hovedledningsnett defineres i Hovedplan vann og avløp.

Plan- og bygningsloven §§ 27-1 (vannforsyning) og 27-2 (avløp) gjelder også fritidsbebyggelse, jfr. § 30-6.

Ved etablering av private avløpsanlegg med utslipp, stilles det krav om resipientundersøkelse. Der resipientundersøkelsen anbefaler resipientovervåking, skal overvåkingen foretas av kommunen.

### **§ 4 Byggeforbudsbelte 50 m fra vann- og vassdrag**

Hjemmel plan- og bygningsloven (PBL) § 11-9 nr. 5

For vann og vassdrag gjelder som hovedregel krav om ubebygde belte på 50 meter, jfr. PBL § 1-8. Innenfor denne grensen tillates ikke tiltak nevnt iht. plan- og bygningsloven § 20-1, pkt. a, d, k, l, m og j, § 20-2, pkt. b og c og § 20-4 pkt. c).

For eksisterende bygninger iht. § 20-1 og § 20-2 som ligger innenfor byggeforbudsbeltet fra vann og vassdrag skal eventuelt nye bygninger/bygningsdeler ikke komme nærmere vann enn eksisterende bygg.

Alminnelige driftsbygninger iht. § 20-4 pkt. d), dyrkning og veger i tråd med formål LNF er ikke omfattet av byggeforbudsbeltet.

Bestemmelsen gjelder for vann og tjern med størrelse over 1 daa og elver og bekker som framgår i vannbase N20. Avstand måles i terreng ved normalvannstand.

Byggeforbudsbeltet på 50 m kan gjennom reguleringsplan reduseres til inntil 20 m dersom planen sikrer allmenn ferdsel og det ikke er andre forhold som taler mot redusert byggeforbudsbelte.

### **§ 5 Rekkefølgekrav**

Hjemmel plan- og bygningsloven (PBL) § 11-9 nr. 4

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg samt områder for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse kan ikke utbygges, bruksendres eller utvides før nødvendige tekniske anlegg som atkomstveg, energiforsyning, drikke- og slokkevann, avløp, gang- og sykkelveg, service- og fellestiltak samt eventuell annen infrastruktur er etablert.

Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg samt områder for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse med hensynssone «Faresone for naturfare» kan ikke bygninger tas i bruk eller bruksendres før det er dokumentert at krav til sikkerhet er ivaretatt og nødvendige sikringstiltak gjennomført.

Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg samt områder for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse med støyfølsom bebyggelse eller støyende virksomheter som ligger innenfor gul eller rød støysone kan ikke bygninger/virksomheter tas i bruk eller bruksendres før det er dokumentert at nødvendig støyskjerming er gjennomført og krav til støygrenser jfr. T-1442 er ivaretatt.

Ved regulering av områder med formål bebyggelse og anlegg skal det innarbeides rekkefølgekrav for tiltakene nedenfor.

#### Gang- og sykkelveger:

Klattane, Tjørhom til kryss Fv. 468 og Fv45, Svartevatn Tjørhom  
Kryss Fv. 468 og Fv45, Svartevatn Tjørhom – Tjørhomfjellet, Tjørhom  
Haugen bru – Kvæven langs fv.468.  
Kvæven – Fidjeland langs fv.468

#### Skibruer-/underganger:

Over Raudåna ved Flesebekk, Solheim  
Over Jogla nord for Surtekvæven  
Over Fv975 og Sira, Fidjeland  
Over Sira mellom Tjørhom og Brende Myrane, Omlid  
Over Sira ved Kvæven  
Over Fv975 ved Fjellbutikken, Suleskard  
Over kommunal veg til Sirdal Høyfjellshotell

## **§ 6 Arealformål og hensynssoner i kommunedelplanen**

Hjemmel plan- og bygningsloven (PBL) § 11-7

#### Bebyggelse og anlegg:

Underformål: boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg, grav- og urnelund samt kombinert bebyggelse og anleggsformål.

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

##### Underformål:

Veg  
Parkering

#### Landbruks, natur- og friluftformål:

Underformål: Areal for spredt bolig, fritids- eller næringsbebyggelse

#### Grønnstrukturområde:

Underformål:  
Friområde

Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift:

Underformål:

Spredt boligbebyggelse

Spredt fritidsboligbebyggelse

Spredt næringsbebyggelse

Hensynssoner:

Faresone – høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

Faresone – naturfare (fareområder snø- og steinskred, jord- og flomskred samt flom)

Sikringssone – område for grunnvannsforsyning

Angitt hensynssone – bevaring naturmiljø

Angitt hensynssone – bevaring kulturmiljø

Gjennomføringssone – krav om felles planlegging

Båndlegging etter lov om naturvern

Detaljeringsone – reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Linjesymbol:

Gang- og sykkelveg

Turveg/turdrag

Byggegrense (mot veg)

## **§ 7 Generelle krav som skal ivaretas i reguleringsplan for alle formål under bebyggelse og anlegg**

Hjemmel plan- og bygningsloven (PBL) § 11-7 og 11-9 nr. 9

- Bebyggelse skal ha god tilpasning til landskap og terreng. Silhuettvirkning skal unngås. Ved bygging i utfordrende terreng skal det sammen med reguleringsplan leveres landskapsanalyse som visualiserer konsekvensene av utbyggingen.
- Utnyttelsesgrad skal oppgis i BYA, antall tilleggsbygg og fordeling av bebygd areal (BYA). Takform og maks mønehøyde til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Tomte- og byggegrenser.
- Atkomstveger skal prosjekteres i henhold til Sirdal kommunes retningslinjer for planlegging av private veger. Prosjekteringen skal følge reguleringsplanen til behandling.
- Overordnet vann- og avløpsplan skal følge med reguleringsplan til behandling. Planen skal avklare hovedtrekk for VA-løsninger med vekt på forhold av reguleringsmessige betydning, herunder plassering av pumpestasjoner/trykkøkningsstasjoner/ evt. høydebasseng, hovedtraseer for ny infrastruktur, løsning for overvannshåndtering, samt punkter for tilkobling til kommunalt anlegg
- Tilkoblingspunkt for privat va-anlegg på kommunalt hovedledningsnett skal vises og omtales i planbeskrivelsen.
- For planlagt privat avløpsanlegg skal va-plan med resipientundersøkelse og dokumentasjon følge med reguleringsplan til behandling.
- Anbefalte støygrenser i Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442» skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, fritidsboliger, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) og ved etablering av

støvende virksomheter. Avvik fra anbefalingene i retningslinjene kan bare gjøres gjennom plan der nødvendige vurderinger er gjort og avbøtende tiltak er iverksatt.

- Turstier, leke- og uteoppholdsareal.
- Uteområder og turløyper skal utformes i henhold til Sirdal kommunes retningslinjer for ski-, sykkelløyper og turstier og tilfredsstillende krav om universell utforming der det er mulig uten for store terrenginngrep.
- Nettstasjoner for energiforsyning innenfor planområdet. For både nye og eksisterende nettstasjoner gjelder at disse må stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med veileder for reguleringsplan og «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
- I områder med naturfare skal det som del av ROS-analyse foreligge fagkyndig vurdering med avklaring av eventuelle behov for sikringstiltak. Ved vurdering av flomsikkerhet skal det tas høyde for forventede klimaendringer samt erosjonsfare. Nødvendige sikringstiltak må være forankret som rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene.
- Rekkefølgekrav jfr. kommunedelplanens bestemmelser § 5.
- Byggeforbudsbelte jfr. kommunedelplanens bestemmelsenes § 4.  
Ved bygging innenfor områder med hensynssone naturfare skal det foreligge fagkyndig vurdering med avklaring av eventuelle behov for sikringstiltak før igangsettingstillatelse kan gis.

#### *§ 7.1 Tillegg for reguleringsplan for byggeområder boligbebyggelse*

Hjemmel plan- og bygningsloven (PBL) § 11-7 og 11-9 nr. 9

- 2 parkeringsplasser pr. hovedenhet, tillegg med 1 parkeringsplass for leilighet.

#### *§ 7.2 Tillegg for reguleringsplan for byggeområder fritidsbebyggelse*

Hjemmel plan- og bygningsloven (PBL) § 11-7 og 11-9 nr. 9

- Det skal være 2 parkeringsplasser pr. fritidsboligenhet. Ved felles parkeringsområde for mer enn 10 hytter er det krav om 1,5 pr. enhet. For leilighetsbygg med mer enn 10 fritidsboligenheter er kravet 1,5 parkeringsplasser pr. enhet.
- Tomter bør ikke legges i terreng brattere enn 1:4. Dersom dette fravikes skal det i bestemmelsene sikres god terrengtilpasning.
- Service- og fellestiltak.
- Hovedløpenett (turveg/turdrag) for tur- og sykkelløyper.
- Tilkomstløyper til hovedløpenett.
- Formingsveileder for området.

#### *§ 7.3 Tillegg for reguleringsplan for byggeområder fritids- og turistformål*

Hjemmel plan- og bygningsloven (PBL) § 11-7 og 11-9 nr. 9

- Jordlovens § 9 og 12 skal fortsatt gjelde

#### *§ 7.4 Tillegg reguleringsplan for byggeområder fritids- og turistformål – campingvognoppstilling*

Hjemmel plan- og bygningsloven (PBL) § 11-7 og 11-9 nr. 9

- Jordlovens § 9 og 12 skal fortsatte gjelde
- Campingvogner som har tradisjonelt fortelt (duk/plast) skal ha minimum tre meters innbyrdes avstand.
- Campingvogner med fast bygningskonstruksjon (spikertelt/isocamp) skal følge krav i teknisk forskrift.
- Det tillates oppført ett – 1 – tilbygg (spikertelt/isocamp) pr. campingenhet. Størrelsen på tilbygget skal ikke overstige et maksimalt bebygd areal på 25 m<sup>2</sup>. Total høyde kan ikke overstige vogntaket med mer enn 35 cm. Maksimalt takutstikk fra vegg settes til 30 cm. Tilbygget skal utføres med et material- og fargevalg som harmonerer med campingvognen og med omgivelsene.
- Plattinger på bakken tillates med maksimalt areal på inntil 10 m<sup>2</sup>.
- Vann- og avløpsplan skal følge med reguleringsplan til behandling. Tilkoblingspunkt for privat va-anlegg på kommunalt hovedledningsnett skal vises og omtales i planbeskrivelsen.
- Leke-, uteoppholdsareal, service- og fellestiltak.

#### **§ 7.4 Reguleringsplan for byggeområde råstoffutvinning**

Hjemmel plan- og bygningsloven (PBL) § 11-7 og 11-9 nr. 9

- Utarbeidelse av reguleringsplaner for byggeområde råstoffutvinning skal gjøres i henhold til Direktoratet for mineralforvaltnings «Veileder for uttak av mineralske forekomster og planlegging etter plan- og bygningsloven».

### **§ 8 Regulert byggeområde fritids- og turistformål for campingvognoppstilling**

Hjemmel plan- og bygningsloven (PBL) § 11-10

Innenfor områder regulerte for fritids- og turistformål, campingvognoppstilling hvor kommunedelplanens bestemmelser er ivaretatt skal tiltak ihenhold til reguleringsplanen være unntatt søknadsplikt jfr. Plan- og bygningsloven § 20-5 g).

### **§ 9 Områder avsatt til formål eksisterende bebyggelse og anlegg i kommunedelplanen og gjeldende reguleringsplaner som har motstrid med arealdel av kommuneplanen.**

Hjemmel plan- og bygningsloven (PBL) § 11-10

For områder som i kommunedelplan er avsatt med formål eksisterende bebyggelse og anlegg, og for reguleringsplaner som har motstrid med arealdelen til kommunedelplanen, skal bestemmelsene for spredt fritids-, bolig- og næringsbebyggelse gjelde ved:

- Nybygg på tomter godkjent i disposisjonsplaner som er opphevet av kommunedelplan Sirdal nord.
- Tilbygg, påbygg, ombygging eller erstatning av eksisterende bygg, oppføring av uthus, garasje, atkomstveg, vann- og avløpsledning samt fradeling av tomt.

*EW*

## **§ 10 Dispensasjon fra kommunedelplanen**

Hjemmel plan- og bygningsloven (PBL) § 11-11

Ved dispensasjon fra kommunedelplanen til formål spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse skal kommunedelplanens bestemmelsene for det aktuelle formålet gjelde.

Søknader om dispensasjon for omdisponering av eldre driftsbygninger i innmark til andre næringsformål (spredt næring) skal vurderes positivt når bygningen ikke lenger er i bruk i aktiv jordbruksdrift og det ved en konkret vurdering i det enkelte tilfelle ikke er andre vesentlige hensyn som skal ivaretas.

## **§ 11 Kombinert formål bebyggelse og anlegg idrett/landbruk 10\_23 og idrettsanlegg 10\_24.**

Hjemmel plan- og bygningsloven (PBL) § 11-7 og 11-10

Gjelder skiarena Tjørhom inkludert løype. Områdene 10\_23 og 10\_24 er unntatt fra plankrav.

Innenfor avsatt område 10\_24 idrettsanlegg er det tillatt med tiltak som har tilknytning til driften av idrettsanlegget. Dette inkluderer anlegg av parkering, løyper og bebyggelse som naturlig hører til driften av anlegget.

Maks BYA = 300 m<sup>2</sup> og maks mønehøyde 12 m til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Innenfor avsatt område 10\_23 med kombinert formål bebyggelse og anlegg- idrett/LNF er det tillatt med tiltak knyttet til løypene samt tiltak innenfor landbruk som ikke hindrer driften av idrettsanlegget.

## **§ 12 Kombinert formål for bolig- og fritidsbebyggelse**

Hjemmel plan- og bygningsloven (PBL) § 11-7

Innenfor avsatte områder med kombinert formål for bolig- og fritidsbebyggelse i kommunedelplanen er det tillatt med både bolig- og fritidsbebyggelse.

Ved endret bruk må det søkes bruksendring jfr. PBL § 20-1, d).

Anbefalte støygrenser i støyretningslinje T-1442 gjelder, jfr. bestemmelsene § 7.

For øvrig gjelder reguleringsplan med bestemmelser.

## **§ 13 LNFR-områder – landbruk, natur- og friluftsområder**

Hjemmel plan- og bygningsloven (PBL) § 11-7 og 11-11

Innenfor LNFR-område tillates:

Nettstasjoner for energiforsyning samt nødvendige bygg og installasjoner i forbindelse med Nødnett.

Nettstasjoner med tilhørende installasjoner må plasseres utenfor dyrket mark. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Generelt gjelder 5 m byggegrense rundt nettstasjonen.

Ledningsnett for vannforsyning og avløp.

Turveier/turdrag med ski, sykkel- og turløyper. Nødvendig terrenginngrep, etablering av bruer og kulverter, drenering og tilrettelegging for preparering med løypemaskin. Merking, skilting, og andre mindre tiltak i tilknytning til drift av ski, sykkel- og turløyper. Tiltakene må utformes ihenhold til Sirdal kommunes retningslinjer.

Ny bebyggelse (stølshus/uthus) i tråd med LNFR-formål tillates med maks BYA 50m<sup>2</sup>.

Eksisterende bygninger kan tillates utvidet til maks BYA 50 m<sup>2</sup>.

Maks mønehøyde er 4,5 m til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Det tillates mindre frittstående uthus inntil maks BYA 10 m<sup>2</sup>.

Ved landbruksbygg for beboelse inntil 50m<sup>2</sup>, mer enn 2,5 km fra brøytet vei, åpnes det opp for bygging av sikringsbu inntil 15m<sup>2</sup>.

Areal for sikringsbu kommer i tillegg til maks BYA 50m<sup>2</sup>.

For tiltakene gjelder søknadsplikt i henhold til plan- og bygningsloven.

### *§ 13.1 Spredt bygging i LNFR-områder*

Hjemmel plan- og bygningsloven (PBL) § 11-7 og 11-11

#### Generelt:

- Spredt boligbebyggelse - SB
- Spredt fritidsbebyggelse - SF
- Spredt næringsbebyggelse- SN

For tiltakene gjelder følgende:

- Ved bygging innenfor områder med hensynssone naturfare skal det foreligge fagkyndig vurdering med avklaring av eventuelle behov for sikringstiltak før igangsettingstillatelse kan gis. Ved vurdering av flomsikkerhet skal det tas høyde for forventede klimaendringer og erosjonsfare.
- Anbefalte støygrenser i Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442» skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger og fritidsboliger) og ved etablering av støyende virksomheter. Avvik fra anbefalingene i retningslinjene kan bare gjøres der nødvendige vurderinger er gjort og avbøtende tiltak er iverksatt.
- Det må foreligge avkjørselstillatelse fra fylkes- eller kommunal veg
- Der det er nærhet til registrert forekomster naturmiljø eller kulturminner, skal dette avklares før igangsettingstillatelse gis.

*GAN*

- Ved innlagt vann må det foreligge godkjenning for avløpsanlegg for tiltaket før igangsettingstillatelse gis.
- Ved søknad om tillatelse må det dokumenteres tilstrekkelig drikke- og slokkevann, jfr. PBL § 27-1.
- Byggegrense jfr. kommunedelplanens bestemmelser § 15.
- Rekkefølgekrav jfr. kommunedelplanens bestemmelser § 5.
- Byggeforsbudsbelte jfr. kommunedelplanens bestemmelsenes § 4.
- Eventuelle sikringstiltak må være gjennomført før ferdigattest eller brukstillatelse for bygning kan gis.
- Ved fradeling gjelder Jordlovens § 12.

### *§ 13.2 Spredt boligbygging, SB-områder i LNFR formål*

Hjemmel plan- og bygningsloven (PBL) § 11-7 og 11-11

Områder med tillatt ny spredt boligbebyggelse (SB). Antall nye enheter innenfor hvert område framgår i tabellen:

SB innspill	Antall enheter	Sted
1_10	2	Suleskard
2_7	3	Ådneram
3_7	3	Fidjeland
SB1	1	Kvæven
9_14	1	Sinnes
9_26	2	Sinnes
10_12	5	Tjørhom
10_14	1	Tjørhom
10_18	3	Tjørhom
10_21	4	Tjørhom
21_1	1	Ousdal
21_9	1	Ousdal

Maks bebygd areal (BYA) pr. bruksenhet er 400 m<sup>2</sup>. Dette kan fordeles på: Bolig, garasje, uthus/bod/anneks/grillhytte samt parkering. Parkeringsareal kan overbygges med garasje.

Maks bebygd areal (BYA) kan fordeles:

- Garasje maks BYA 80 m<sup>2</sup>
- Uthus/bod/anneks/grillhytte maks BYA 50 m<sup>2</sup>
- Parkering (18 m<sup>2</sup> pr. parkeringsplass)

Maks mønehøyde til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen er:

- Bolig 9 m
- Garasje 5,5 m
- Uthus/bod/anneks/grillhytte 4,0 m

- Tilbygg og nye bygg skal harmonere med hovedbygg når det gjelder utforming og materialvalg.
- Det tillates at mindre del av bygningsmassen kan brukes som næringsbygg for håndverk, service eller annen næringsvirksomhet som ikke medfører støy eller sjenanse for omgivelsene.
- Det skal være 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Ved leilighet/hybel skal det være 1 ekstra parkeringsplass. Ved næringslokale er det krav om 1 parkeringsplass pr. 50 m<sup>2</sup> bygd areal i bygget.
- Bygninger skal plasseres ut fra tomtens landskap og topografi. Silhuettvirkning må unngås.
- Det tillates 2 boenheter pr. tomt.
- Bygningene må gis fargesettinger som er tilpasset omgivelsene.
- Det tillates maks 4 bygninger pr. tomt.
- Det er tillatt å fradele tomt inntil 2 daa.
- Det kan etableres atkomstveg samt vann- og avløpsanlegg til og på tomten.
- Det tillates gjerde rundt tomten.
- Utomhusanlegg som flaggstenger, større antenneanlegg og lignende er tillatt.
- For bygninger som ligger innenfor byggeforbudsbeltet fra vann og vassdrag, skal eventuelt nye bygninger/bygningsdeler ikke komme nærmere vann enn eksisterende bygg jfr. § 4.

### *§ 13.3 Spredt næringsbebyggelse, SN-områder i LNFR formål*

Plan- og bygningsloven (PBL) § 11-7 og 11-11

Utnyttelsesgrad settes til maks bebygd areal % BYA = 60 % pr. tomt/areal avsatt med formål SN (Spredt næring). Areal avsatt formål parkering inngår med 18 m<sup>2</sup> pr. parkeringsplass.

- Det skal være 1 parkeringsplass pr. 50 m<sup>2</sup> bebygd areal for næringsbygget.
- Maks mønehøyde til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen er 12 m.
- Bygninger skal plasseres ut fra tomtens landskap og topografi.
- Det kan etableres atkomstveg samt vann- og avløpsanlegg til og på tomten.



- For bygninger som ligger innenfor byggeforbudsbeltet fra vann og vassdrag, skal bygninger/bygningsdeler ikke komme nærmere vann enn eksisterende bygg.

#### Turistforeningshytter - DNT – spredt næring SN1 og spredt næring 1\_16

For turistforeningshytter innenfor spredt næring SN1 gjelder bestemmelsene i § 13.4 spredt fritidsbebyggelse.

For turistforeningshytter innenfor spredt næring 1\_16 gjelder bestemmelsene i § 16.2 hensynssone bevaring naturmiljø.

#### Statskogshytter - spredt næring 1\_15

For Statskogs hytter innenfor spredt næring 1\_15 gjelder bestemmelsene i bestemmelsene i § 16.2 hensynssone bevaring naturmiljø.

#### Spredt næring 21\_18

For område spredt næring 21\_18 gjelder bestemmelsene i bestemmelsene i § 16.2 hensynssone bevaring naturmiljø.

#### *§ 13.4 Spredt fritidsbebyggelse, SF-områder i LNFR formål*

Hjemmel plan- og bygningsloven (PBL) § 11-7 og 11-11

Områder med tillatt ny spredt fritidsbebyggelse er vist på plankartet. Antall nye enheter innenfor hvert område framgår i tabellen:

SF innspill	Antall	Sted
SF13	1	Sinnes
SF12	1	Sinnes
SF11	1	Tjørhom
SF10	1	Tjørhom
SF9	1	Tjørhom
10_28	2	Tjørhom
SF8	3	Dorga
13_4	3	Dorga
SF6	1	Omlid
SF7	1	Omlid

*edw*

SF4	1	Egeland
15_1	3	Tveiten
16_2	1	Ødegård
SF5	15	Skreå
21_23	2	Ousdal
21_24	2	Ousdal
21_25	1	Ousdal
21_26	2	Ousdal
21_27	2	Ousdal
21_28	2	Ousdal
21_29	1	Ousdal
21_30	1	Ousdal
21_31	1	Ousdal
21_32	1	Ousdal
22_4	1	Lunde
24_1	3	Skeie
SF3	1	Skeie
SF2	1	Skeie
SF1	3	Skeie

Maks bebygd areal (BYA) pr. bruksenhet hvor parkering er på tomten er 171 m<sup>2</sup>. I dette inngår 36 m<sup>2</sup> parkering samt annet tellende BYA. Tilleggsbygg kan være uthus, bod, badstue, leke- eller grillhytte. Parkeringsareal kan overbygges med garasje.

Maks bebygd areal BYA kan fordeles:

- Garasje maks BYA 40 m<sup>2</sup>
- Uthus/bod/grillhytte/lekehutte/badstue maks BYA 15 m<sup>2</sup>
- Parkering gir tellende BYA med 36 m<sup>2</sup>

Maks mønehøyde til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen er:

- Fritidsbolig 5,5 m
- Garasje 4,5 m

*ad*

- Uthus/bod/grillhytte/lekehytte/badstue 3,5 m

Ved tilbygg kan mønehøyde for ny del tilpasses eksisterende fritidsbolig.

- Maks BYA pr. bruksenhet hvor parkering er utenfor tomten er 135 m<sup>2</sup>. I dette inngår alt tellende BYA, med fordeling som vist ovenfor.
- Det tillates maks 3 bygninger pr. tomt.
- Bygninger skal tilpasses tomtens landskap og topografi.
- Silhuettvirkning skal unngås.
- Det tillates kun en bruksenhet pr. tomt
- Det skal være 2 parkeringsplasser pr. bruksenhet.
- Bygningene skal gis fargesettinger som er tilpasset omgivelsene.
- For bygninger som ligger innenfor 50 m byggeforbudsbelte skal eventuelle nye bygninger/bygningsdeler ikke komme nærmere vann enn eksisterende bygning.
- Tilleggsbygg skal harmonere med hovedbygg i utforming og materialvalg.
- Det er tillatt å fradele tomt inntil 1 daa.
- Det kan etableres atkomstveg samt vann- og avløpsanlegg til og på tomten.
- Det tillates ikke gjerde rundt fritidsbolig.
- Utomhusanlegg som flaggstenger, større antenneanlegg og lignende er ikke tillatt.

Bestemmelser for spredt fritidsbebyggelse i LNFR-områder (SF), PBL § 11-11 gjelder også ved:

- Tilbygg, påbygg eller gjenoppføring /ombygging av eksisterende bygg.

Innenfor områder som er båndlagte etter lov om forvaltning av naturens mangfold (H720) gjelder hensynssone med egne bestemmelser. Eksisterende ubebygde tomter godkjent videreført ved verneplan SVR framgår av tabellen nedenfor. For oppføring av fritidsboliger på tomtene nedenfor innenfor landskapsvernområde gjelder Forvaltningsplan for verneområde i Setesdal vesthei, Ryfylkeheiane og Frafjordheiane (SVR).

SF innspill	Antall enheter	Sted
SF_gry_1	1	Verneområde, Grytdalen, Ådneram
SF_gry_2	1	Verneområde, Grytdalen, Ådneram
SF_gry_3	1	Verneområde, Grytdalen, Ådneram

## **§ 14 Offentlig- og privat tjenesteyting , renovasjon, va, drikkevannsbrønner, grav- og urnelund samt Håhellervatn toalett og parkering**

Innenfor formål Offentlig- og privat tjenesteyting med underformål renovasjon, va, drikkevannsbrønner samt for områder med formål Grav- og urnelund tillates nødvendig bebyggelse og anlegg i tråd med formålet.

Parkeringsplasser, renovasjonsområder og områder for va krever behandling etter vegloven §§ 40 og 43 dersom de grenser mot fylkesveg.

## **§ 15 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner, friluftsområde**

Innenfor formål Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner, friluftsområde tillates opparbeidet som uteoppholdsareal med badeplass, brygge, grillplass, toalettbygg o.l. Områdene skal være åpent for allmennheten.

## **§ 16 Hensynssoner**

Hjemmel plan- og bygningsloven (PBL) § 11-8.

### *§ 16.1 Sikrings- og faresoner*

Hjemmel plan- og bygningsloven (PBL) § 11-8.

- Faresone for naturfare(fareområder snø- og steinskred, jord- og flomskred samt flom) (H310):

Innenfor område angitt som hensynssone naturfare, er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak og anlegg som nevnt i pbl. §§ 20-1, 2, 4 og 5 før det foreligger en fagkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet. Ved vurdering av flomsikkerhet skal det tas høyde for forventede klimaendringer samt erosjonsfare.

- Sikringsone for grunnvannsforsyning (H120):
  - Suleskard
  - Fidjeland
  - Sinnes

Områdene er infiltrasjonsområde for vannverk. All aktivitet som berører arealene, både i anleggsfase og driftsfase, skal følge drikkevannsforskriftens bestemmelser i tillegg til de særskilte beskyttelsesbestemmelsene for områdene.

### § 16.2 Hensynssone bevaring naturmiljø

Hjemmel plan- og bygningsloven (PBL) § 11-8.

- Heiplanen med nasjonalt villreinområde og leveområde for villrein (H560).

I denne hensynssonen skal villreinens interesser tillegges stor vekt i all arealforvaltning og saksbehandling.

Det skal legges spesiell vekt på å unngå virksomhet, aktivitet og forstyrrelse i vinter beiteområder, kalvingsområder og viktige trekkområder.

Det skal ikke tillates virksomhet som forringer villreinens bruksmuligheter av disse områdene.

Retningslinjene i Heiplanen skal legges til grunn ved vurdering av tiltak innenfor hensynssone bevaring naturmiljø.

### § 16.3 Båndleggingssone

Hjemmel plan- og bygningsloven (PBL) § 11-8.

- Områder som er båndlagte etter lov om forvaltning av naturens mangfold (H720):
  - Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane landskapsvernområde
  - Instestøl naturreservat

For bygninger og installasjoner innenfor landskapsvernområde gjelder Forvaltningsplan for verneområde i Setesdal vesthei, Ryfylkeheiane og Frafjordheiane (SVR).

For naturreservatet gjelder egen verneforskrift.

### § 16.4 Detaljeringssoner

Hjemmel plan- og bygningsloven (PBL) § 11-8.

- Gjeldende reguleringsplaner (H910)

I plankartet er angitt hensynssone for alle regulerte områder der reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Arealformål og bestemmelser fremgår i den enkelte reguleringsplanen.

### § 16.5 Gjennomføringssoner

Hjemmel plan- og bygningsloven (PBL) § 11-8.

For områdene 8\_3, og 8\_8 med gjennomføringssone er det krav om fellesreguleringsplan. Ved regulering av disse områdene skal også område 8\_7 (parkering) tas med.

For opparbeidelse av parkeringsplassen 8\_7 gjelder ikke krav om reguleringsplan.

### § 16.6 Hensynssone bevaring kulturmiljø

Hjemmel plan- og bygningsloven (PBL) § 11-8.

- Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)



I plankartet er det angitt hensynssone bevaring kulturmiljø for å ivareta fredning av Sigurdshellerhyttene. Sigurdshellerhyttene skal forvaltes på en slik måte at de kulturhistoriske verdiene ivaretas i tråd med fredningsvedtak.

## § 17 Byggegrenser

Hjemmel plan- og bygningsloven (PBL) § 11-8.

For områder med formål LNF, spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse og samferdselsanlegg, parkering gjelder byggegrense mot veg som fastsatt i plankartet til kommunedelplan Sirdal nord.

For øvrige områder med formål LNF samt formål bebyggelse og anlegg gjelder «Retningslinje for byggegrense- og avkjørselspolitikk langs fylkesveg».

Sirdal kommune  
Rådhuset  
4440 TONSTAD

*Løyve Deltand*