Hotellveien 81, 4443 TJØRHOM



PROPR.NO

Selger
Snorre Dalene
91680440

Prisantydning
2 850 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4228 Gnr. 3 Bnr. 51 Snr. 1 Fnr. 10

Vestvendt modernisert vertikaldelt 4-roms hytte

PRISANTYDNING
kr 2 850 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 4 600 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
64kvm

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
35kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Hytte

EIEFORM
Selveier

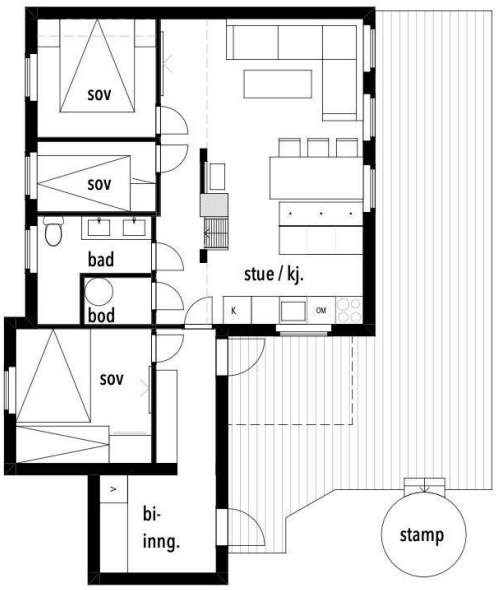
BYGGEÅR
1987



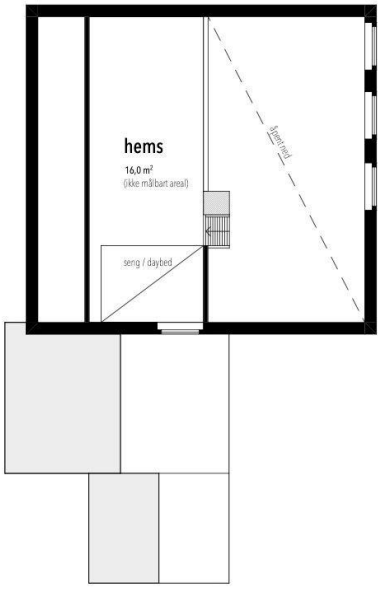
Stue og kjøkken.


81



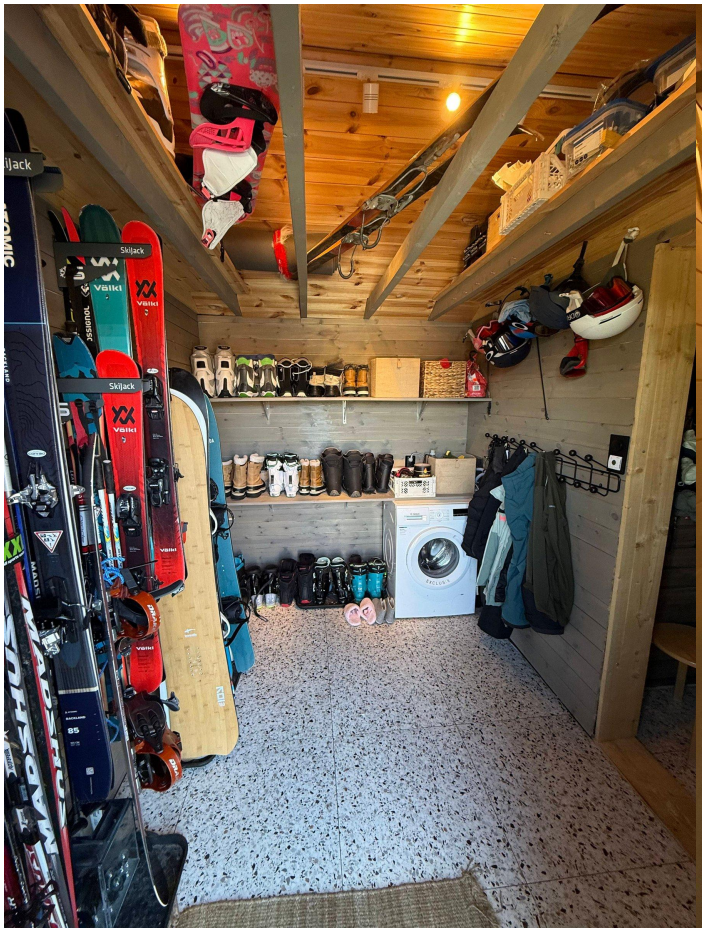


Planløsning hovedetasje

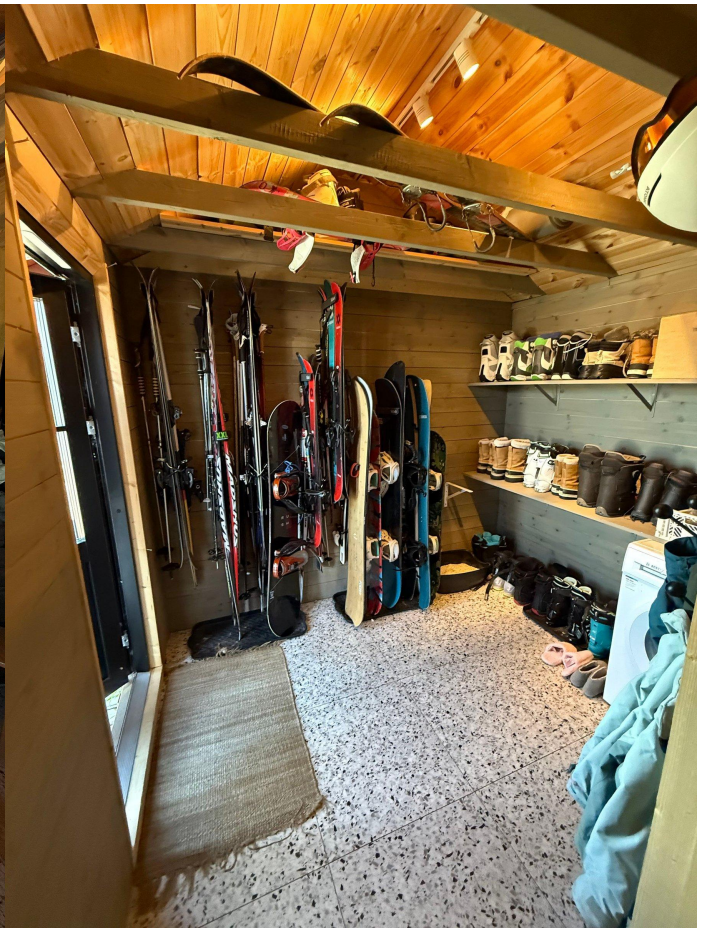


Planløsning hems (ikke målbart areal pga høyde).





Bi-inngang med skioppbevaring



Ta på skia utenfor hytta og renn rett bort i trekket.





Oppbevaring og knaggrekker i gangen.



Inngangen til allrommet.



Kjøkken fra IKEA, 2021.



God kjøkkenplass med utsikt til Hilleknuten og trekket.







Luftig oppholdsrom







Oppholdsrom med herlig takhøyde og kontakt med hemsen.







Utsikt mot blant annet Smølåsen (sørvest) fra stua.





Overdekt inngangsparti og uteplass.



Vedfyrt stamp









Felles parkeringsplass gjør at arealet rundt hytta er bilfritt og klart til aking og frilek.







Fleksibelt soverom innredet som familierom med fire soveplasser og ekstra tv.





Bad med to vasker er kjekt for barnefamilier.



Bad oppgradert i 2021.



Soverom



Mastersoverom med praktisk garderobeplass.





Lekeplass, daybed og soveplasser på hemsen.

Om boligen

Flott fritidseiendom med solrik beliggenhet, utsikt og nærhet til fjellets mange aktiviteter

Hytta har en attraktiv og skjermet beliggenhet med gode solforhold og flott utsikt. Her kan du kjøre helt frem til hytta og ha et svært godt utgangspunkt for både aktive dager og avslappende hytteliv.

Området byr på et variert aktivitetstilbud året rundt, med langrennsløyper, alpinbakke og flotte muligheter for toppturer og friluftsliv. Sirdal Høyfjellshotell ligger i gåavstand, med restaurant og badebasseng, noe som gir et ekstra tilbud for både store og små.

Hytta er praktisk og arealeffektivt innredet, og inneholder hovedetasje med tre soverom, stue med kjøkken, bad, bi-inngang og utvendig bod. I tillegg kommer en hyggelig hems med oppholdsareal og sengeplasser – perfekt for barn, ungdom eller gjester.

Hytta fremstår som godt vedlikeholdt og ble betydelig oppgradert i 2021. Blant annet er det satt inn nye vinduer, nytt kjøkken, badet er oppgradert, gang og bi-inngang oppgradert og hytta er modernisert med beiset panel og nytt furu heltregulv. Det er også satt inn varmepumpe.

Med den sør og vestvendte terrassen har man mulighet til å nyte solen gjennom dagen også på vinteren når solen står lavere. Overbygg over inngang sikrer et lunt sted å sitte ute i alt slags vær.

En innholdsrik og lettstelt hytte med en svært fin beliggenhet – perfekt for deg som ønsker kort vei til fjellet, ski inn-ski out, gode fasiliteter og et sted å senke skuldrene.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid. Jeg har tegnet boligselgerforsikring.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
71 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

89 240 kr (Omkostninger totalt)

---

2 939 240 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å

anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Hotellveien 81, 4443 TJØRHOM

SIRDAL kommune

gnr. 3, bnr. 51, snr. 1, fnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 29.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21715-1057

Autorisert foretak: OMLIE TAKST OG KONSULT AS

OMLIE

TAKST & KONSULT

Utkast



Rapportansvarlig

Kenneth Omlie

Omlietakst@gmail.com

405 14 150

OMLIE
TAKST & KONSULT

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Utkast

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Hotellveien 81, 4443 TJØRHOM
Gnr 3 - Bnr 51
4228 SIRDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Utkast

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 som minimum 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

Del av tomannsbolig oppført i 1987.
Bygningsdeler er hovedsakelig fra byggeår, med enkelte unntak som vinduer, dører, sliser på bad mm.
Vurderte bygningsdeler er uten større skader, og avvik har i hovedsak årsak i normal elde, utførelse eller avvik fra referansenivå etter forskrift til avhendingsloven med henvisning til NS 3600 2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig». Boligen er vurdert med tilstandsgrad på ulike punkter, og antall tilstandsgrader med ulik karakter står oppført under "sammendrag av boligens tilstand", hvor også betydningen av de ulike tilstandsgrader er nærmere beskrevet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med stål-/aluminiumplater, med undertakstekking av takpapp/shingel. Besiktiget fra bakkenivå.
Hytten har montert takrenner ved inngangspartiet.
Resterende hytte har ikke takrenner.
Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.
Vinduene er malte og med 3-lags glass.
Vinduet i boden er et malt vindu med 2-lags glass.
Ytterdørene er i treverk med 3-lags glass.
Terrasse på understøttende konstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av furu og flis.
Det er elementpipe og vedovn inne i boligen.
Pipen har beslag over tak.
Innvendige dører er fyllingsdører.
Det er hems med enkelt hemsetrapp.

VÅTROM Gå til side

Veggene har flis i dusjsonen og panel på resterende vegger.
Himlingen har panel.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Hjemmelshaver opplyser om elektriske varmekabler, ikke funksjonstestet på befaringsdato.
Avtrekksvifte i dusjsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og komfyr.
Det er ikke montert sprutdeksel bak steketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med kobber og plastrør.
Vannfordelingen er i boden.
Hytten har bruk av avløpsrør av plast.
Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra byggeår.
Det elektriske anlegget er fra byggeår.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av løsmasser ihht kart fra NGU.
Grunnmuren er av betong, og det er støpt plate.
Terreng har fall mot bygningen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Hjemmelshaver har ikke fremlagt bygningstegninger, ferdigattest, midlertidig brukstillatelse, byggesøknader, samsvarserklæringer, kontrollerklæringer eller annen offentlig dokumentasjon vedrørende eiendommen. Det er heller ikke fremlagt annen relevant teknisk dokumentasjon.

Vurderingene i denne rapporten er derfor utelukkende basert på visuelle observasjoner gjort på befaringsdagen samt opplysninger gitt av hjemmelshaver. Manglende dokumentasjon har begrenset grunnlaget for vurdering av utførelse, lovlighet, søknadspliktige tiltak, bruksendringer, konstruksjonsoppbygning og tekniske installasjoner som ikke er synlige ved ordinær inspeksjon.

Eventuelle forhold som ikke er synlige eller som krever dokumentasjon for fullstendig vurdering, faller utenfor bygningssakkyndiges ansvar. Det tas forbehold om at det kan foreligge avvik, manglende godkjenninger eller utførelser som ikke er i samsvar med gjeldende regelverk, uten at dette har vært mulig å avdekke innenfor rammene av oppdraget.

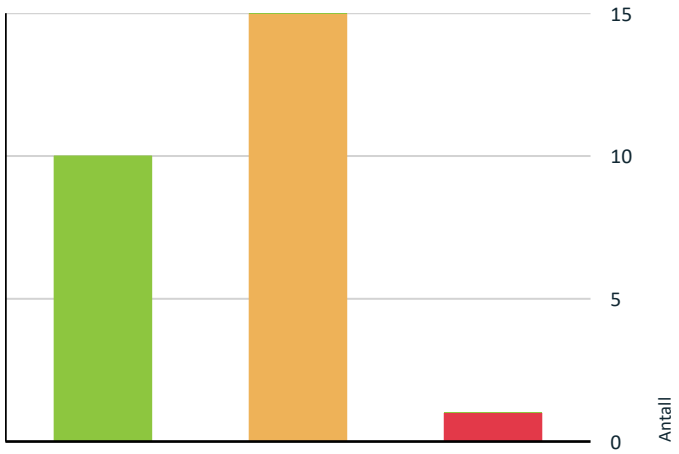
Utkast

OMLIE TAKST OG KONSULT AS
Tonstadveien 8
4440 TONSTAD

Hotellveien 81, 4443 TJØRHOM
Gnr 3 - Bnr 51
4228 SIRDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er gjennomført som en visuell kontroll fra tilgjengelig bakkenivå og øvrige tilgjengelige flater uten bruk av spesialutstyr, stige, lift eller destruktive inngrep. Det er kun utført stikkprøver av utvalgte bygningsdeler og konstruksjoner. Undersøkelsen omfatter ikke skjulte konstruksjoner eller områder som ikke var tilgjengelige ved befaringen.

Rapporten bygger på de observasjoner som kunne gjøres under befaringen, og omfatter derfor ikke skjulte feil, mangler eller avvik som ikke lot seg avdekke visuelt fra tilgjengelig posisjon. Ansvar for slike forhold ligger utenfor denne rapportens rammer. Hulltakinger utført på befaringsdagen er gjennomført som stikkprøvekontroller. Resultatene fra fuktmålingene gir en indikasjon på den sannsynlige tilstanden i lukkede konstruksjoner på undersøkelsestidspunktet. Det presiseres at slike undersøkelser har begrenset omfang, og det kan ikke gis garanti for at fukt, skader eller andre skjulte forhold i konstruksjonene fullt ut avdekkes.

Måling av skjevheter i gulv er på befaringsdagen utført som stikkprøvekontroll ved punktvise målinger, i henhold til NS 3600. Kontrollens presisjonsnivå tilsvarer ikke kravene til toleransemålinger etter NS 3420, som gjelder ved kontroll før overtakelse av nyoppførte boliger. Det tas derfor forbehold om at det ved mer nøyaktige målinger i etterkant kan påvises større avvik enn det som fremkom ved befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vindu bod	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side

Utkast

Hotellveien 81, 4443 TJØRHOM
Gnr 3 - Bnr 51
4228 SIRDAL

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Målt til 92 cm krav er 100cm
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige rekkverk.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Utkast

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med stål-/aluminiumplater, med undertakstekking av takpapp/shingel. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at taktekket er omtrent 15 år. Taktekket ble montert oppå takpapp/shingel fra byggeår. Iht NS 3600:2025, Tillegg C, tabell C.4 er det angitt alderskriterier for undertak på henholdsvis 18 år for banemembran og 13 år for oljeimpregnerte trefiberplater/diffusjonsåpent undertak. Alderskriteriet er overskredet, og det settes derfor TG 2 på grunn av usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• Det foreligger økt risiko for at undertaket over tid kan få redusert funksjon som følge av aldern. Eventuell svikt i undertaket kan medføre fuktinntrenging til takkonstruksjonen og påfølgende risiko for fuktskader, mugg- og råteskader i underliggende trekonstruksjoner. Siden undertaket er skjult, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke ble avdekket ved befaringen.
Det anbefales å følge med på undertakets funksjon og være oppmerksom på tegn til fuktinntrenging på loft og i takkonstruksjonen. Ved fremtidig utskifting eller større rehabilitering av taktekking anbefales det å kontrollere undertaket nærmere og vurdere utskifting/oppgradering til dagens egnet løsning dersom undertaket har redusert funksjon eller er i dårlig teknisk stand.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Hytten har montert takrenner ved inngangspartiet.
Resterende hytte har ikke takrenner.
Stedvis mangler takfotbeslag.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp. Det mangler endetetting og nedløp fra takrenne.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

• Manglende kontrollert bortledning av takvann øker belastningen på terrasser. Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av takvann, slik at vann ledes bort fra terrasse og grunnmuren.

• Det anbefales å montere snøfangere eller etablere annen tilfredsstillende sikring mot snø- og isras på de deler av taket hvor dette er nødvendig.

• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.



Takrenne ved inngangspartiet mangler etndetetting.



Takrenne mangler endetetting og nedløp.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad fastsettes ut fra alder og observerte material.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

Utkast

Tilstandsrapport

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Det er registrert soltørk og noe sprekkdannelse.

• Terrasser er montert inn mot kledningen.

• Det er observert kledning mot bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette kan skape ideelle forhold for sprekkdannelse, råtesopp og muggvekst.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr. Dette kan gjøres ved feks. bruk av musebørste.

• Registrerte sprekkdannelser vurderes som en normal aldersmessig utvikling for denne type konstruksjon, lufting, kledning og bygningens alder. Forholdet anses ikke å representere en umiddelbar skade, men medfører en viss risiko for økt fuktbelastning i treverket dersom vedlikehold ikke følges opp.

Over tid kan manglende vedlikehold føre til nedbrytning av treverket og i ytterste konsekvens utvikling av råteskader i enkeltbord. Eventuelle skader vil normalt kunne begrenses gjennom utskifting av enkeltbord og vedlikehold av overflatebehandling.

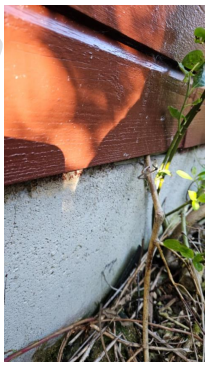
• Utførelsen medfører samtidig økt risiko for vann- og fuktbelastning på kledningen.

• Konsekvens / risiko:
Liten eller ingen avstand mellom trekledning og bakken gir økt risiko for fuktopptak og råteskader i nedre del av kledningen. Fukt kan også over tid påvirke underliggende konstruksjoner. Skadeutviklingen kan være skjult bak kledningen og kan derfor være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll.

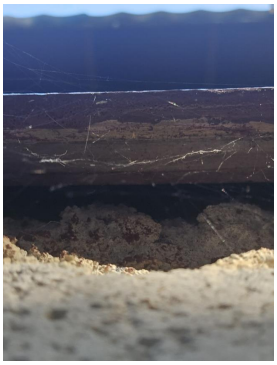
Anbefalt tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom trekledning og terreng, slik at kledningen får bedre uttørkingsmulighet og redusert fuktbelastning.



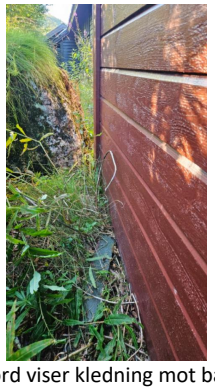
Bildet viser fasaden mot sør. Det er registrert soltørk/sprekkdannelser. Terrassen er montert inn mot kledningen.



Bildet fra fasaden mot nord viser liten avstand mellom kledningen og grunnmuren.



Bildet fra fasaden mot nord og viser undersiden av kledningen. Det er liten eller ingen luftespalte bak kledning.



Bildet fra fasaden mot nord viser kledning mot bakkenivå.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Utkast

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 3-lags glass.
Eier opplyser at vinduene ble byttet i 2023 ved egeninnsats.



Bildet viser at dør mangler ferdigstillelse av omramming/beslag.

TG 2 Vindu bod

Beskrivelse

Vinduet i boden er et malt vindu med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Vinduet mangler omramning og vannbord.
Isolerglassruten har, basert på alder, usikker fremtidig funksjon. Det er ikke nødvendigvis registrert funksjonssvikt på befaringstidspunktet, men alder tilsier økt risiko for redusert funksjon, blant annet punktering av isolerglass og behov for utskifting. isolerglassruter eldre enn 35 år vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres omramning og vannbord.

• Eldre isolerglass kan få redusert isolasjonsevne og risiko for punktering. Det må påregnes at vinduet nærmer seg forventet funksjonstid.



Bildet viser at dør mangler ferdigstillelse av omramming/beslag.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er i treverk med 3-lags glass.
Eier opplyser at dører ble montert i 2023 ved egeninnsats.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer da det mangler omramning/beslag i nedre kant av ytterdører. Det anbefales løsning for å forhindre kuldebro

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens: Manglende beslag og omramming kan medføre økt fuktbelastning på dør, karm og tilstøtende veggkonstruksjon. Over tid kan dette føre til fuktskader og nedbrytning av materialer. Kuldebro kan medføre redusert overflatetemperatur og økt risiko for kondens ved ugunstige temperatur- og fuktforhold.

• Risiko: Det foreligger økt risiko for vanninntrenging og fuktrelaterte skader i nedre del av dør- og veggkonstruksjonen. Det foreligger også risiko for varmetap og kondens som følge av kuldebro.

• Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende omramming og beslag i nedre del av døren. Utførelsen bør samtidig kontrolleres med hensyn til tetting, vannavledning og isolering for å redusere risiko for fuktinntrenging og kuldebro.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse på understøttende konstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Overflater bærer preg av slitasje, særlig grunnet manglende takrenner.

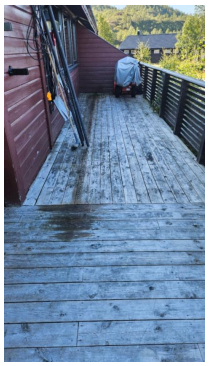
• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Målt til 92 cm krav er 100cm

Konsekvens/tiltak

• Slitasjen medfører redusert bestandighet og kan på sikt føre til økt fuktopptak og nedbrytning av trematerialene dersom nødvendig vedlikehold ikke utføres.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.



Bildet viser terrassen

Utkast

Tilstandsrapport

INNVENDIG

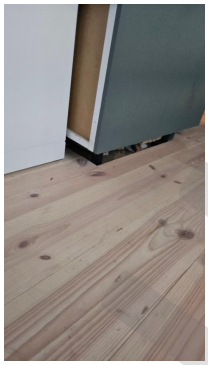
TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

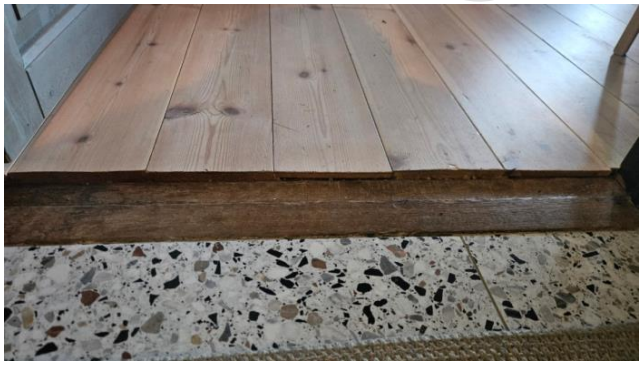
Gulvene er av furu og flis.
Furugulv er ikke ferdig listet.
Tidligere vann og avløpt til kjøkken er synlig i gulvet.
Forholdet vurderes som en uferdig ferdigstillelse og påvirker i hovedsak det estetiske inntrykket. Det er ikke registrert forhold ved selve gulvet som tilsier høyere tilstandsgrad.



Bildet viser eksempel på at det stedvis mangler gulvlister.



Det mangler sokkel ved kjøkkenet.



Bildet viser overgang mellom stue og gang. Arbeidene er ikke ferdigstilt.



Kjøkkenet i hytten er flyttet til ny lokasjon. De eksisterende oppstikkene er synlige i utsparing i furugulvet.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn inne i boligen.
Pipen har beslag over tak.

Det er feiervesenet i kommunen som er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.
Denne rapport gir en enkle vurdering av piper og ildsteder. Utvidet kontroll bør derfor utføres av feiervesenet.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Hytten har en hemsetrapp med enkel håndrekke.

Det gjøres oppmerksom på at bratte trapper med manglende rekkverk øker sannsynligheten for fall, spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Fall i trapp kan medføre bruddskader, hodeskader eller i verste fall livstruende skader.

⚠ Innvendige rekkverk

Beskrivelse

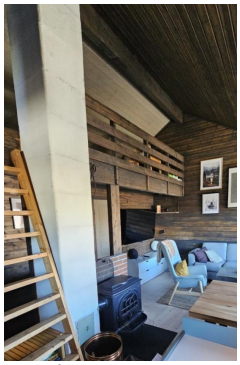
Rekkverk på hemsen er 69 cm høyt.

Utkast

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Det foreligger økt risiko for fall over rekkverket, særlig ved ferdsel og opphold nær rekkverkskanten.



Bildet viser for lavt rekkverk på hems.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er fyllingsdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:
• Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

Konsekvens/tiltak
• Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Eier opplyser at det er lagt ny membran og fliser ved egeninnsats.





ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Eier opplyser at våtrommet er oppgradert ved egen innsats.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon er ikke fremvist.
Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon for våtrommet, og kan fremvises på forespørsel. Opplysningene om dokumentasjonens innhold og omfang er derfor ikke verifisert.

Konsekvens/tiltak
• Risiko:
Manglende fremlagt dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og valgte løsninger, selv om eier opplyser at dokumentasjon foreligger.

Anbefalt tiltak:
Dokumentasjonen bør fremlegges og gjennomgås dersom det er ønskelig å verifisere våtrommets utførelse og utførte arbeider.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har flis i dusjsonen og panel på resterende vegger.
Himlingen har panel.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Utkast

Tilstandsrapport

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Hjemmelshaver opplyser om elektriske varmekabler, ikke funksjonstestet på befaringsdato.

Våtrommet har nedsenket dusjsone med fall mot sluk. Det er registrert en mindre nivåforskjell mellom dusjsonen og øvrig gulv, mens øvrige deler av gulvet er tilnærmet uten fall. Ved funksjonsprøving ledes vann fra dusjsonen til sluk. Tilnærmet plant gulv utenfor dusjsonen kan medføre at eventuelt vann som kommer utenfor dusjsonen, ikke nødvendigvis ledes direkte til sluk. Det er likevel ikke registrert forhold som tilsier at dette medfører en vesentlig funksjonssvikt ved normal bruk.



Bildet viser fall i dusjsonen.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Det er sluk i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet 25 mm)

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

• Det anbefales å utbedre sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.

• Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes et fungerende vanntett sjikt. Undersøkelser kan f.eks. inkludere å innhente FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, innhente opplysninger fra tidligere eiere og/eller håndtverkere, foreta nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner, foreta utvidet hulltaking og/eller montere kontinuerlig fuktføler.

• Dersom dette ikke kan dokumenteres eller verifiseres, bør det vurderes tiltak som sikrer en godkjent og tett løsning, eventuelt full rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvens:
Redusert høydeforskjell mellom sluk og membran ved dørterskel gir mindre sikkerhetsmargin mot vanninntrenging til tilstøtende rom dersom det oppstår større vannmengder på gulvet eller ved svikt i avrenningen.

Risiko:
Det foreligger økt risiko for at vann kan renne ut gjennom døråpningen ved en eventuell vannansamling på våtromsgulvet. Dette kan medføre fuktbelastning og potensielt fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:
Forholdet bør utbedres dersom det er praktisk mulig, slik at tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel oppnås. Det bør samtidig sikres at overgangen ved terskel er tilfredsstillende vanntett.



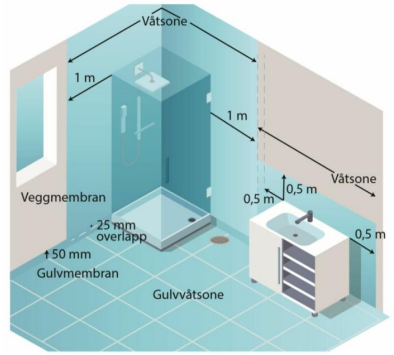
Bildet viser at det er områder i sluket som ikke har slukforhøyningsring. Det blåe feltet i sluket er skumgummi, med bakenforliggende påstøp. Vann renner ned langs kantene og kan trenge inn i konstruksjonen.



Bildet viser terskel mellom bad og stue. Det er ikke tilstrekkelig oppkant av membran ved terskelen for å tilfredsstille krav (25mm høydeforskjell fra topp sluk til topp membran)

Utkast

Tilstandsrapport



Bildet viser våtsoner på ett bad.



Bildet viser panel i våtsonen ved servant.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk på damp? Fungerte ikke.

Vurdering av avvik:

• Avtrekksviften er montert på vegg innenfor dusjsonen. Ledning er ført inn bak viften, noen som resulterer i glipe.

Konsekvens/tiltak

• Plasseringen medfører at viften er utsatt for direkte vannsprut og høy fuktbelastning.

• Anbefalt tiltak: Viftens type, kapslingsgrad og dokumenterte egnethet for plassering i dusjsone bør kontrolleres. Dersom viften ikke er egnet for plasseringen, bør den flyttes eller erstattes med en type som er godkjent for aktuell sone. Strømtilkoblingen må utbedres for å forhindre inntrengning av vann og fuktighet i konstruksjonen.

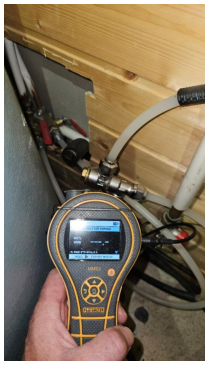


ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold.



Bildet viser fuktsøk i vegg. Resultatet er under nivå for utslag, altså bunnsvill er tørr.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og komfyr.
Det er ikke montert sprutdeksel bak steketopp.

Årstall: 1987 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert at benkeplaten sveller litt rundt oppvaskkum. Det er ikke fuget, eller sprutdeksel mot panlevegg.

Konsekvens/tiltak

Utkast

Tilstandsrapport

• Fuktpåvirkningen kan medføre videre svelling og nedbrytning av benkeplaten dersom området fortsatt utsettes for vann. Skaden kan utvikle seg dersom fukt trenger inn i skjøter og kanter.

Risiko:
Det foreligger risiko for videre materialnedbrytning og behov for utskifting av deler av eller hele benkeplaten dersom fuktbelastningen fortsetter.

Anbefalt tiltak:
Området bør holdes tørt og utsatte skjøter og kanter bør kontrolleres og sikres mot videre vanninntrenging. Benkeplaten bør utbedres eller skiftes dersom svellingen utvikler seg.



Benkeplaten sveller litt rundt oppvaskkummen.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobber og plastrør.
Vannfordelingen er i boden.

Vurdering av avvik:

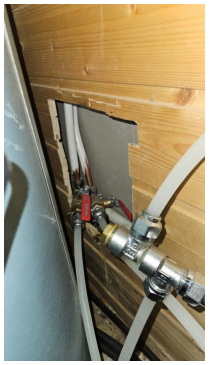
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak

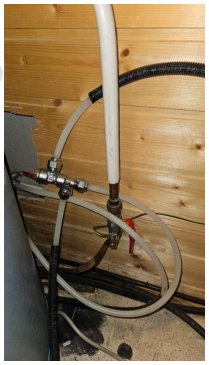
• Ufagmessig utførelse kan føre til økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på installasjonen.

• Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre anlegget i henhold til gjeldende krav.

• Enkelt vannfordeling i bod uten fuktsikring.



Vanninnstallasjon til kjøkken fremstår utført ved egeninnsats.



Vanninnstallasjon til kjøkken fremstår utført ved egeninnsats.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Hytten har bruk av avløpsrør av plast.
Avløpsrør åpent i stua

Vurdering av avvik:

• I stuen står det tidligere avløpsrøret til kjøkkenet åpent.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen av åpne avløpsrør er lukt. Det er forhøyet risiko for at det kan komme kloakk opp ved tette avløp, og eller tilbakeslag,
Det anbefalelse å montere endetetting.



Bildet viser den tidligere tilkoblingen for vann og avløp. Etter at kjøkkenet ble flyttet står avløpsrøret åpent. Det er puttet en fille i røret for å forhindre lukt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Utkast

Tilstandsrapport

Hytten har naturlig ventilasjon/tilluft via lukkevinduer med ventiler.
Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannsberederen er plassert uten avrenning til sluk, og det er heller ikke registrert annen kompenserende løsning for å håndtere eventuell lekkasje fra berederen.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Varmtvannsbereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

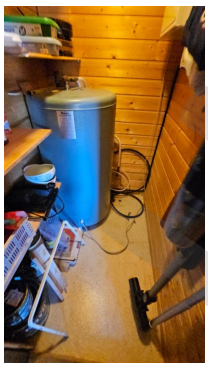
• Ved lekkasje fra varmtvannsberederen kan vann bli stående og trenge inn i tilstøtende eller underliggende konstruksjoner. Dette kan medføre fuktskader og behov for reparasjon.

• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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



Varmtvannsbereder fra byggeår plassert i bod.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fra byggeår.
Eier opplyser at det har vært el-tilsyn siste 5 år.

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

⚠ Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser ihht kart fra NGU.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, og det er støpt plate.

TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

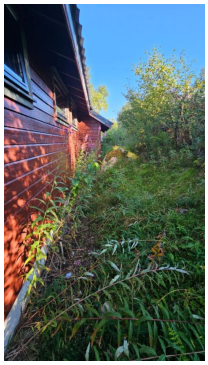
Utkast

Tilstandsrapport

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bilder viser skrånet terreng inn mot hytten.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Målt til 92 cm krav er 100cm

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige rekkverk.

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere snøfangere eller etablere annen tilfredsstillende sikring mot snø- og isras på de deler av taket hvor dette er nødvendig.

• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

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

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Det foreligger økt risiko for fall over rekkverket, særlig ved ferdsel og opphold nær rekkverkskanten.

• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Utkast

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

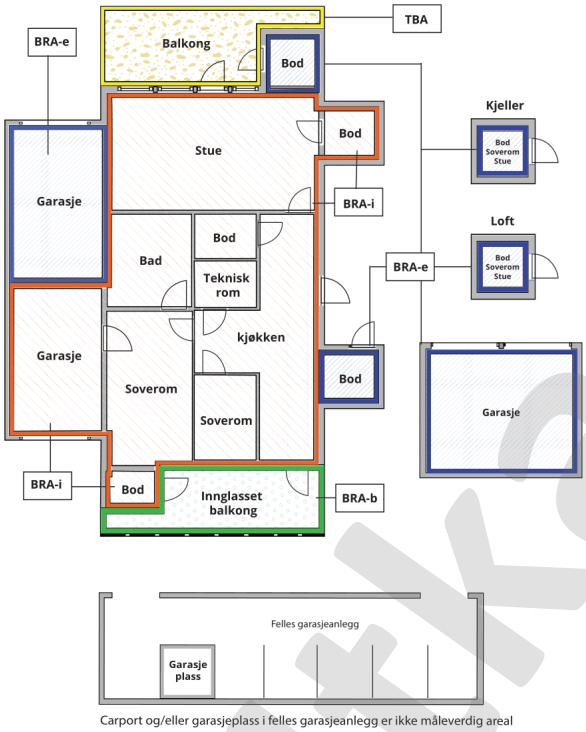
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Utkast

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	64			64	35
SUM	**64**				**35**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue/kjøkken, gang, bad, soverom 1, soverom 3, soverom 2, bod 1, bod 2		

Kommentar

Terrassen er omtrentlig oppmålt.
Bod 2 har utvendig tilkomst. Det er åpning mellom boden og hovedhytten, med denne var stengt på betalingsdato.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Hjemmelshaver har ikke fremlagt bygningstegninger, ferdigattest, midlertidig brukstillatelse, byggesøknader, samsvarserklæringer, kontrollerklæringer eller annen offentlig dokumentasjon vedrørende eiendommen. Det er heller ikke fremlagt annen relevant teknisk dokumentasjon.

Vurderingene i denne rapporten er derfor utelukkende basert på visuelle observasjoner gjort på befaringsdagen samt opplysninger gitt av hjemmelshaver. Manglende dokumentasjon har begrenset grunnlaget for vurdering av utførelse, lovlighet, søknadspliktige tiltak, bruksendringer, konstruksjonsoppbygning og tekniske installasjoner som ikke er synlige ved ordinær inspeksjon.

Eventuelle forhold som ikke er synlige eller som krever dokumentasjon for fullstendig vurdering, faller utenfor bygningssakkyndiges ansvar. Det tas forbehold om at det kan foreligge avvik, manglende godkjenninger eller utførelser som ikke er i samsvar med gjeldende regelverk, uten at dette har vært mulig å avdekke innenfor rammene av oppdraget.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier opplyser:
- Utvendig bod er isolert og åpnet opp med tilgang fra hovedhytten.
- At det i dusjsonen og gulv på bad er byttet fliser og lagt ny membran med egeninnsats.
- Kjøkken er flyttet og byttet.

Utkast

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Kenneth Omlie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4228 SIRDAL	3	51	10	1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hotellveien 81

Hjemmelshaver
Dyrkorn Ingrid, Dalene Snorre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytten ligger sentralt på Fidjeland i nærhet til hotell og skianlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Utkast

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

OMLIE TAKST OG KONSULT AS
Tonstadveien 8
4440 TONSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Utkast

Egenerklæring

Hotellveien 81, 4443 TJØRHOM

12 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hotellveien 81	Hotellveien 81	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

01.09.2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Vi har eid hytten siden kjøp og brukt den som hytte.

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

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Dalene, Snorre

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Da dette er et våtrom har selger bygd om badet ved å fjerne gamle flis fra byggeår, beholdt varmekabler, rettet av gulv, sikret fall til sluk, membran (selger kan dokumentere med bilder at alt er gjort etter våtromsnormen). Resten av badet er stender verk fra byggeår. Strøm av elektriker og rør ble ikke endret.

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

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

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**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye wifi termostater som ble byttet med de gamle. Flytting av kjøkken og strømpkt ny sikring ol. varme i gulv gang og bod.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Activ 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

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**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Selger har lagt til vann fra bod. lagt til avløpsrør for nytt kjøkken. med 110rør. Bad og andre rør har ikke blitt utført arbeid på.

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**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AlfaEnergi

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i 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

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2022

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Selger har isolert ytterbod som tidligere var kaldbod og åpnet opp inn til gang i hoveddel. Bilder fra oppussing har selger. Bygget ble ikke endret, kun innvendig. Ikke søknadspliktig.

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

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 89146056

Egenerklæringsskjema

Name

Snorre Dalene

Date

2026-09-12

Identification

Snorre Dalene

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

Informasjon fra forretningsfører

Selger av Hotellveien 81, 4443 TJØRHOM har hentet inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig.

FIDJELAND EIENDOM AS
C/O HÅKULL EIENDOM AS
STOKKAMYRVN. 22
4313 SANDNES

Tlf.: 51 63 60 60
Fax.: 51 63 60 50
Ordrenr.: 2574
Ordredato: 01.08.26
Org.nr.: 970996532
Vår ref.: GUDMUND HÅKULL
Deres ref.: Hotellveien 81.
E-post:

Fakturanr.: **2568**
Fakt.dato: **25.08.26**
Forf.dato: **09.09.26**

Kundenr.: 10065

Snorre Dalene

Høgsfjordgata 12

4307 SANDNES

19.00

Faktura

Artikkelnr.	*Artikkelnavn*	*Enh.pris*	*Levert*	*Enhet*	*Beløp*
2	Festeavgift 2026.	3 000,00	1,00		3 000,00
1	Brøyting 2026 noe gjelder sesongen 2024/25.	4 135,00	1,00		4 135,00
			Sum ordrelinjer:		***7 135,00***

Visma Software AS - Visma Global (u1230006)

Porto: ***Eksp. gebyr:*** ***Mva.grl.:*** ***Sum mva:*** ***Totalt:*** ***7 135,00***

54130537645 **7 135,00**

09.09.26

Kundenr.: 10065
Fakturanr.: 2568
Fakt.dato: 25.08.26

Snorre Dalene
Høgsfjordgata 12

4307 SANDNES

FIDJELAND EIENDOM AS
C/O HÅKULL EIENDOM AS
STOKKAMYRVN. 22
4313 SANDNES

7135 00 7 54130537645

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Hotellveien 81, 4443 TJØRHOM har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 3, Bruksnummer 51, Festenummer 10, Seksjonsnummer 1 i 4228 SIRDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	02.08.2026 kl. 12.52
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	02.08.2026 kl. 12.50

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2021/1367078-1/200 01.11.2021 21:00 **HJEMMEL TIL FESTERETT**

VEDERLAG: NOK 2 275 000
Omsetningstype: Fritt salg
DALENE SNORRE
FØDT: 06.03.1981 IDEELL: 1/2
DYRKORN INGRID
FØDT: 18.05.1982 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i festerett:

1991/1566-3/41 14.06.1991 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**

GJELDER FESTE
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 4 000
Festeavg. kr 2 000,- pr andel
Visse rettigheter og forpliktelser, se kontrakten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4228 GNR: 3 BNR: 51 FNR: 10

2023/1015485-1/200 19.09.2023 09:25 **PANTEDOKUMENT**

GJELDER FESTE
Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: ROGALAND SPAREBANK
ORG.NR: 915 691 161
Panthaver: ROGALAND SPAREBANK BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 993 153 036
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1419801-1/200 19.12.2023 14:33 ** MASSETRANSPORT
FRA: ROGALAND SPAREBANK
ORG.NR: 915 691 161
TIL: ROGALAND SPAREBANK
ORG.NR: 915 691 161
TIL: ROGALAND SPAREBANK BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 993 153 036
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1999/392-1/41 16.02.1999 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2

2020/480921-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1046 GNR: 3 BNR: 51 FNR: 10 SNR: 1

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 3, Bruksnummer 51, Festenummer 10, Seksjonsnummer 1 i 4228 SIRDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	12.09.2026 kl. 14.23
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	12.09.2026 kl. 14.11

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2021/1367078-1/200 01.11.2021 21:00 **HJEMMEL TIL FESTERETT**

VEDERLAG: NOK 2 275 000
Omsetningstype: Fritt salg
DALENE SNORRE
FØDT: 06.03.1981 IDEELL: 1/2
DYRKORN INGRID
FØDT: 18.05.1982 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i festerett:

1991/1566-3/41 14.06.1991 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**

GJELDER FESTE
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 4 000
Festeavg. kr 2 000,- pr andel
Visse rettigheter og forpliktelser, se kontrakten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4228 GNR: 3 BNR: 51 FNR: 10

2023/1015485-1/200 19.09.2023 09:25 **PANTEDOKUMENT**

GJELDER FESTE
Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: ROGALAND SPAREBANK
ORG.NR: 915 691 161
Panthaver: ROGALAND SPAREBANK BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 993 153 036
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1419801-1/200 19.12.2023 14:33 ** MASSETRANSPORT
FRA: ROGALAND SPAREBANK
ORG.NR: 915 691 161
TIL: ROGALAND SPAREBANK
ORG.NR: 915 691 161
TIL: ROGALAND SPAREBANK BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 993 153 036
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1999/392-1/41 16.02.1999 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2

2020/480921-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1046 GNR: 3 BNR: 51 FNR: 10 SNR: 1

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Festekontrakt

Returneres til:

TINGLYST
14 JUNI 1991
SORENSKRIVEREN I
RANKEBOTT
DAGBOKNR. 1566

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken

1 Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Undefestenr.
1046	SIRDAL	ideell 1/2 part av	3	51	10	

Beskaffenhet: * 1 Bebygd [1] ☐ 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til? ☐ B Bolig- ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretn./kontor ☐ I Industri ☐ L Land-bruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

2 Bortfestes av

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
	Fidjeland Appartements konkursbo	1/2
	ved panthaverne i.h.h.t abandoneringserklæring	

3 Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
3531661	Stavanger Consulting Group AS	

4 Festeavgift pr. år

Kr 2.000,-

5 Festetid

Antall år	Regnet fra - dato
80 år	01.05.91

6 Panterett for festeavgiften

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

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7 Supplerende tekst

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Jmf. vedlegg til denne kontrakts pkt. 7 som inngår som endel av den totale festeavtale.

SORENSKRIVEREN I FLEKKEFJORD

Noter:

1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i h.t. tomtefesteloven (§ 12).
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Nr. 44 Forlag. Som & Stenersen Prokom AS, Oslo 4.90

Sorenskriveren i Flekkefjord
Gebyr kr 103,- 20/6-91
Ikke gyldig uten påskrift

Ideell 1/2 part av gnr. 3 bnr. 51 festenummer 10 i Sirdal kommune er abandonert til fordel for Den norske Bank AS.

Vi samtykker herved i at eiendommen festes bort.

Bergen den 1/3.91

Den norske Bank AS

Egil Gade Greve

Jeg/Vi bevitner herved at Egil Gade Greve egenhendig har undertegnet dette dokument i mitt/vårt nærvær. Alder over 20 år.

Arne Borgen Kjell Braskerud

TILLEGG TIL FESTEKONTRAKT DATERT 15.02.91
VEDR. IDEELL HALVPART AV GNR. 3 BNR. 51 SNR. 10 I SIRDAL
BORTFESTER: FIDJELAND APPARTEMENTS KONKURSBO
FESTER: STAVANGER CONSULTING GROUP A/S
TILLEGGET GJELDER FESTEKONTRAKTENS PKT. 7 OM OPPLYSNINGER SOM SKAL TINGLYSES.

FESTEAVGIFTEN
Festeavgiften er pr. kalenderår kr. 2.000,- som betales forskuddsvis og senest innen 01.12. året forut. Blir kontrakten inngått i løpet av året, utgjør festeavgiften en forholdsmessig del av første kalenderår beregnet månedsvis, og forfaller til betaling ved kontraktens underskrift.

Festeavgiften skal reguleres hvert 10. år, regnet f.o.m. første hele festeår. Regulering skal skje i samsvar med endringer i konsumprisindeksen for den samme periode.

Ved enhver regulering av festeavgift og andre priser/avgifter i.h.t. denne kontrakt, skal reguleringen skje med konsumprisindeksen pr. 15. november 1990. Skulle konsumprisindeksen ikke bli opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen. Skulle eieren, for å få samtidig regulering av festekontrakten for hele hyttefeltet, foretrekke å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringen, skal festeren ikke kunne motsette seg dette.

VELFORENING
Fester er pliktig medlemskap i velforening for området. Vedrørende årlige fjernsyns og kabelfjernsynsabbonement er fester ansvarlig for årlige avgifter som påløper. Tilsvarende gjelder for kommunale avgifter, så som vann, kloakk og renovasjonsavgift.

UTLEIE/DRIFT
Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomten/hytten, så som varesalg, herbergsvirksomhet o.l.. Hytten kan leies ut.

FREMLEIE
Fremleie av festerett er ikke tillatt.

KABLER,FELLESANLEGG M.M.

Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veier, parkeringsplasser, anlegg for vann, avløp og renovasjon m.v. Festeren kan heller ikke gjøre innsigelser mot fremføring av kabler for elektrisitet eller fjernsyn, og festeren forplikter seg til fritt å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere over sin tomt, såfremt han ikke selv bekoster meromkostningene ved å overføre luftkablene/luftledningene til jordkabler over sin tomt. Ved eventuell fremføring av kabler må det så langt som mulig unngås at fester blir skadelidende.

PARKERING
Fester har rett til 1,5 biloppstillingsplass på området etter nærmere anvisning fra grunneier.

SIRDAL SORENSKRIVERI

F
10-

Vedtekter for sameiet hytte på festetomt nr. 10 gnr. 3 bnr. 51 i Sirdal

1. Eierform

Sameiet består av 2 fritidsboligseksjoner på festet tomt. Eiendommen er delt opp i like mange seksjoner som det er bruksenheter. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk på ½.

Snr. 1 skal disponere: ½ del av hytten benevnt 10A og seksjon nr. 1 på vedlagte tegninger.
Snr. 2 skal disponere: ½ del av hytten benevnt 10B og seksjon nr. 2 på vedlagte tegninger.

2. Vedlikehold, forandringer, ansvar

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier.

Felles bygningsdeler og anlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet, og all skade som skyldes sameieren eller andre som han er ansvarlig for, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Påkostninger og utbedringer må godkjennes av begge parter etter forutgående innhentet tilbud.

3. Fellesutgifter

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken.

Det samme gjelder festeavgift, kommunale avgifter og serviceavgift dersom dette ikke kan fakturéres særskilt til hver seksjonseier

4. Salg, belåning, pant

Selger skal sørge for at ny eier gjøres kjent med og aksepterer de vedtekter som til enhver tid er gjeldende. Hver sameier kan fritt omsette, belåne eller pantsette sin seksjon.

5. Forhold til lov om eierseksjoner

For såvidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

Stavanger, den 1/12 - 98

.....

For Hillevår Eiendom AS
som eier av begge seksjoner

Gebyr er betalt med kr. 350,-
Stempel ved sorenskriverkontoret

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

Kontraktsformularet er utarbeidet av
Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund.

Ettertrykk forbudt

DAGBOKFØRT
28 JUN 88 02040
SORENSKRIVEREN I
FLEKKEFJORD

a 124

FESTEKONTRAKT

Mellom Kirsti Brustad, person nr. 030543 29805
adr.: Korshagen 18 B, 2020 SKEDSMOKORSET
eier av ....., GNR. 19, BNR. 2
i Sirdal kommune, heretter kalt eieren, og
Sverre Tveiten, person nr. 060652 32985
adr.: Bergliotsgt 19, 4040 MADLA, heretter kalt
festeren, er det i dag inngått følgende festekontrakt:

§ 1. Tomta.

Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom .....
GNR. 19, BNR. 2 i Sirdal kommune.
Tomta gis nr. 5, på feste nr. 6 hyttefelt.
Tomta er godkjent for hyttebebyggelse i.h.t. reguleringsplan/disposisjonsplan, stadfestet 16.09.85
.....

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

x = ..., y = ...

eller:

B. Tomta er oppmålt, jfr. vedlagte kartforretning av .....
hvor tomtas grenser er angitt.
Festetiden er 80 år og regnes fra kontraktens underskrift.

C. Annen beskrivelse:

.....

.....

.....

§ 2. Festeavgiften.

Festeavgiften pr. kalenderår er kr. 1500,- som betales forskuddsvis og senest innen 1.11 året forut.
Blir kontrakten inngått i løpet av året, utgjør festeavgiften kr. ..... for den gjenværende del av første kalenderår og forfaller til betaling ved kontraktens underskrift.
Festeavgiften reguleres hvert tiende år, regnet fra og med første hele festeår og i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker konsumprisindeksen pr. 15. august i det år festekontrakten er inngått som basisindeks for reguleringen. Skulle konsumprisindeksen ikke bli opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen. Skulle eieren, for å få samtidig regulering av festekontrakten for hele hyttefeltet, foretrekke å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringen, skal festeren ikke kunne motsette seg dette.

§ 3. Grunnlagsinvesteringer.

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

Anlegg for vannforsyning	kr. 0
Anlegg for avløp og renovasjon	kr. Bet. ved evt. utføresle
Anlegg av veg og parkering	kr. 0
Plankostnader	0
.....	kr. .....
.....	kr. .....
Andel grunnlagsinvesteringer	kr. .....

§ 4. Avgifter.

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

Renovasjon	kr.	Bet. ved evt utførelse
Vann/kloakk	kr.	
Veg m/u snøbrøyting	kr. se egen kontrakt	
Sum	kr.	

§ 5. Bebyggelse.

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

§ 6. Vann, avløp og renovasjon.

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

§ 7. Veger, parkering, adkomst.

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

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

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

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

§ 9. Forretningsmessig virksomhet.

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomta/hytta, så som varesalg, herbergsvirksomhet o.l. Hytta kan leies ut inntil . .4 . . . uker pr. kalenderår.

§ 10. Videre utbygging og utvikling i reguleringsområdet.

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan/disposisjonsplan datert . 25..11.84. ., er ikke tillatt med mindre reguleringsplanen/disposisjonsplanen blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veger, parkeringsplasser, anlegg for vann, avløp og renovasjon m.v. Festeren kan heller ikke gjøre innsigelser mot framføring av kabler for elektrisitet eller fjernsyn, og festeren forplikter seg til fritt å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere over sin tomt, såfremt han ikke selv bekoster meromkostningene med å overføre luftkablene/luftledningene til jordkabler over sin tomt.

§ 11. Overdragelse m. v.

Overdragelse av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Framleie av festeretten er ikke tillatt.
Hvis festeren ønsker å overdra ubebygd tomt kan eieren kreve festet avviklet i stedet for å godta overdragelse. Eieren kan også kreve festet avviklet hvis det ikke er ført opp hytte på tomta innen ...1.. år.
Bestemmelsene i denne paragrafen gjelder ikke ved overdragelse til ektefelle eller livsarvinger.

§ 12. Regler ved festetidens utløp.

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

§ 13. Regler for mislighold.

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

§ 14. Panterettigheter – heftelser.

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

§ 15. Tinglysning.

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

TINGLYST
Gebyr betalt med kr.
Dok avgift betalt med kr.
Merknad etter tgll § 11

J. Børresford

§ 16. Særbestemmelser.

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

§ 17.

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

§ 18. Andre bestemmelser.

..Der medfølger 2 parkeringsplasser pr hytte.....
Der opprettes egen kontrakt for dette.....
.....
.....

DAGBOKFØRT
2 JUNI 1988 2040
SORENSKRIVEREN I
FLEKKEFJORD

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

...Stavanger..... den 1.11.... 19..85

Kirsti Brustad
Eier

Fester

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

1. Kirsti Brustad....., person nr. 300842 36361
2. Sigurd Bjørnum....., person nr. 170737 46574

ADVOKATFIRMA
GRAMSTAD & SEKSE
SANDNES

Gebyr er betalt med kr. 350
Flekkefjord sorenskriverembete.

DAGBOKFØRT
28 JUN 68 02041
SORENSKRIVEREN I
FLEKKEFJORD

a/124

K O N T R A K T

K O N T R A K T

Sigbjørn Tjørhom, som eier av gnr 8, bnr 2 i Sirdal,

og Sverre Tveiten, Bergliotsgt 19, 4040 MADLA

kalt leier, som eier av hytte på Tomt nr 5, Jesta nr. 6, idet etterfølgende

Olava Omlids eiendom, gnr 19 , bnr 2 i Sirdal har

inngått slik avtale:

1. Leier får som eier av hytte på Olava Omlids eiendom leie 2 parkeringsplasser for bil på gnr 8, bnr 2. Dette blir innenfor den parkeringsplass som eier opparbeider på sørsiden av elven, ved den nederste brua innenfor hans eiendom. Opparbeidelse utføres av grunneier, men betales etter regning av leietakerne, med en lik del pr bil som gis parkeringstillatelse.

2. Leien er for tiden kr 50 pr år pr bil, og i h.h. t. nærværende kontrakt om 2 parkeringsplasser, er den altså kr 100 årlig. Den kan indeksreguleres hvert 5 år.

3. Leierene plikter å holde plassen ryddig og fri for avfall. Den skal ikke uten grunneiers tillatelse nyttes til lagring av noen art, uten om vanlig oppstilling av bil. Søppel må ikke hensettes på parkeringsplassen eller på gnr 8/2 forøvrig.

4. Parkering skal skje etter vanlig paralelt system dog med 2 biler i dybden. Grunneier søker så vidt mulig å bortleie 2 plasser til hver leietaker, slik at hver leietaker plikter å stille sine biler foran hverandre, dette av praktiske årsaker. Der ikke spesielt henviste parkeringsplasser innen området.

5. Leier er pliktig til å delta med en like del pr parkeringsplass for snørydding og vanlig forsvarlig vedlikehold, så som grusing o.l., alt av såvel adkomstveien som av parkeringsplassen. Arbeidet utføres av eier av gnr 8, bnr 2 eller ordre, i den utstrekning han ønsker det. Ønsker han å opphøre med disse aktiviteter, skal han gi leietakerene rimelig varsel.

6. Adkomstvei og parkeringsplass må ikke uten samtykke fra eieren av gnr 8, bnr 2 tillates nyttes av fremmede snøscootere eller andre fremkomstmidler for å fremføre varer eller matrialer e.l. til hyttene.

7. Rettigheten skal ha tinglig preg, således være knyttet til en spesiell hytte innenfor Olava Omlids eiendom. Den kan ikke overdras uten i forbindelse med overdragelse av hytten. Leier personlig mister enhver rettighet til å parkere og nytte plassen dersom han avhender hytte.

*****

Kontrakten er utferdiget og underskrevet i 3 eksemplarer, hvorav en tinglysningsgjenpart, idet kontrakten for grunneierens del kan tinglyses på gnr 8, bnr 2 i Sirdal for leiers regning.

Solheim, 6/1 1982

BORLEIER: LEIER:

Gunnvald Tjørhom Svein Tjørhom

Gunnvald Tjørhom
for Sigbjørn Tjørhom
i h.h.t. fullmakt,
hvorav kopi vedheftes.

DAGBOKFØRT

28 JUN 88 02041

SORENSKRIVEREN I
FLEKKEFJORD

TINGLYST
Gebyr beregn med kr. 350 —
Dok avgift oppgitt med kr.
Merknad etter tgll § 11,

J. Benefjord

ADVOKATFIRMA
GRAMSTAD & SEKSE
SANDNES

F U L L M A K T

Underskrevne Sigbjørn Tjørhom, 14.02.07, gir med dette min bror Gunnvald Thørhom, 28.05.25, fullmakt til på mine vegne å opptre på enhver vis ved disposisjon over min eiendom gnr 8, bnr 2 i Sirdal. Fullmakten omfatter rett til å søke om utbyggingstillatelser, om utparselleringstillatelser og nødvendige søknader for mulige nye aktiviteter innen eiendommen, samt til å inngå nye festeavtaler, for hytter og andre formål, idet fullmakten også omfatter rett til på mine vegne å underskrive dokumenter som skal tinglyses.

Jeg føyer til at jeg 01.12.83 har gitt omfattende fullmakt til samme Gunnvald Tjørhom men deri ikke pressisert de enkelte forhold som i nærværende. Også det tidligere fullmakt gjelder fortsatt.

Denne fullmakt gjelder inntil den bli skriftlig tilbakekalt.

Sandnes, 6. mars 1986

Sigbjørn Tjørhom

Sigbjørn Tjørhom

Jeg bekrefter at Sigbjørn Tjørhom har underskrevet ovenstående og at han er over 18 år.

Sandnes, 6. mars 1986

Tor Inge Borgersen

Advokat Tor Inge Borgersen

B E K R E F T E T U T S K R I F T

UTSKRIFT FRA SORENSKRIVEREN I FLEKKEFJORD
KOMMUNENR: 1046 SIRDAL
GNR: 3 BNR: 51 FNR: 10

REGISTRERT TIL OG MED: 26/11-98

UTSKRIFTSDATO: 27/11-98
***

EXACT Eiendomsmeglere AS
Postboks 7025
4004 STAVANGER

BEKREFTET UTSKRIFT

Vedlagt følger bekreftet utskrift av den elektroniske grunnbok for

Knr:	Gnr:	Bnr:	Fnr:
1046	3	51	10

Dersom det er henvisning til manuell grunnbok for opplysninger om servitutter, kan utskrift bestilles fra :

SORENSKRIVEREN I FLEKKEFJORD
PARKGT. 6, POSTBOKS 85
4401 FLEKKEFJORD

GEBYR FOR UTSKRIFT AV DENNE EIENDOM ER BETALT MED KR. 103,-.

oooOOOooo

B E K R E F T E T U T S K R I F T

UTSKRIFT FRA SORENSKRIVEREN I FLEKKEFJORD
KOMMUNENR: 1046 SIRDAL
GNR: 3 BNR: 51 FNR: 10

REGISTRERT TIL OG MED: 26/11-98

UTSKRIFTSDATO: 27/11-98
***

H J E M M E L S O P P L Y S N I N G E R
HJEMMELSHAVERE

891 10/04-1995 HJEMMEL TIL GRUNN
VEDERLAG: 650,000
FIDJELAND EIENDOM AS
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

FESTERE

2612 14/10-1998 HJEMMEL TIL FESTERETT
VEDERLAG BYGNING: 3,000,000
HILLEVÅG EIENDOM AS
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

P E N G E H E F T E L S E R

1566 14/06-1991 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
ÅRLIG FESTEAVGIFT: 4,000
FESTETID: 80 ÅR
Festeavg. kr 2 000,- pr andel
Visse rettigheter og forpliktelser, se kontrakten

2613 14/10-1998 OBLIGASJON
GJELDER FESTE
BELØP: NOK 3,000,000
KREDITOR: SANDNES SPAREBANK
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

S E R V I T U T T E R M. V.
FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FESTEKONTRAKTEN HENVISES
TIL HOVEDEIENDOMMEN

INGEN SERVITUTTER REGISTRERT PÅ DENNE EIENDOM

G R U N N D A T A

4081 30/12-1987 REGISTRERING AV GRUNN
DETTE FESTE OPPRETTET FRA:GNR:3 BNR:51



Fidjeland Velforening

Stavanger, 26. juni 2000

Til hytteeiere på Fidjeland, gnr. 3, bnr. 44 og bnr. 51

Kjøp av Fidjeland Eiendom AS

Vi viser til tidligere informasjon og diskusjon vedrørende kjøp av Fidjeland Eiendom AS.

Styret i velforeningen har arbeidet videre med prosjektet som presentert på vårt årsmøte.

Vår advokat har utarbeidet de nødvendige papirer for å gjennomføre prosessen, og vi oversender vedlagt:

1. **Aksjonæravtale vedr. Fidjeland Eiendom AS**
2. **Nye vedtekter for Fidjeland Eiendom AS**
3. **Erklæring og tegningsblankett**
4. **Tillegg til festekontrakt**

Vi ber hytteeierne lese nøye igjennom disse dokumenter slik at vi alle har en klar oppfatning av hva som skal behandles og besluttes.

Sentrale elementer i opplegget er:

1. **Prosjektet/hele avtaleverket er best tjent med at så mange som mulig –fortrinnsvis alle blir med. Vi har satt som minimum at 40 hytteenheter (av i alt 63) skal være med.**

2. **Aksjonærinnskudd pr hytteenhet er kr 24.000**

Styret har behandlet saken nøye, og har i møte 26. juni 2000 **enstemmig vedtatt å anbefale kjøpet overfor sine medlemmer og øvrige hytteeiere på feltet**.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.