



Stor enebolig i Sirdal

Myraleidet 45, 4443 Tjørhom

Byggeår: 2009

Bra/Bra-i : 297/195 kvm

Tomt: 993,8 kvm

Soverom: 5 stk.

Pris: kr. 4 500 000,-

Omkostninger: Off. avg.

Finnkode:

Megler: Adv. Lars Martin Ramsland
Adv. Espen Andersen

Visning: etter avtale med megler



Velkommen til Myraleidet 45

Stor enebolig med fin
beliggenhet i Sirdal

BESKRIVELSE

Adresse: Myraleidet 45, 4443 Tjørhom
Beliggenhet: Eiendommen ligger i boligfelt på Sinnes i Sirdal kommune.
Registerbetegnelse: Gnr. 9 bnr 159 i Sirdal kommune.

Areal: BRA/BRA-i 297/195 kvm

1.etg.:	BRA-i	101 kvm
2.etg.:	BRA-i	94 kvm
Garasje:	BRA-e	102 kvm

Arealene er oppmålt av takstmann og hentet fra vedlagte boligsalgsrapport. Rommenes definisjon er oppgitt av takstmann etter faktisk bruk, men kan avvike fra byggeforskrifter og byggetillatelse.

Innhold: Boligen inneholder:

1 etg. Gang, bod, bod/vaskerom, stue, kjøkken, entre, bad, soverom
2 etg. 3 soverom, soverom/stue, gang, bad, bod

Standard: Boligen har normal standard. Se ellers vedlagt boligsalgsrapport.

TEKNISK

Boligtype: Enebolig
Eierform: Selveier
Byggeår: 2009
Tomtestørrelse: 993,8 kvm
Energimerking: Denne eiendommen er klassifisert til C - rød.
Oppvarming: Elektrisitet, varmepumpe, ved.
Regulering: Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig
Vei, vann og avløp: Offentlig

ØKONOMI

Prisantydning: kr. 4 500 000,-
Omkostninger: I tillegg til kjøpesummen kommer følgende omkostninger:

1. Dokumentavgift: kr. 112 500,-
2. Tinglysingsgebyr skjøte, kr. 545,-
3. Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument, kr. 545,-.

Total kjøpesum inkl. gebyrer: kr. 4 613 590,-
Dokumentavgiften er beregnet med prisantydning som avgiftsgrunnlag, 2,5%

Årlige kostnader: Se vedlegg i prospekt.

ANDRE OPPLYSNINGER

Eier: Geir Egil Myhre

Heftelser og tinglyste bestemmelser:

Legalpant (ikke tinglyst). Sikkerhet for skyldige kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Meglerprovisjon: Vederlaget til megler i h.h.t. tvangslovens bestemmelser.

Avtalebetingelser: Hovedregelen er at eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse på forholdet. Se vedlagt informasjon vedr. tvangssalg ved medhjelper.

Budgivning: Bud må som hovedregel være bindende for budgiver i minst seks uker, dersom budet skal komme i betraktning.

Visning: Etter avtale med megler.

Vedlegg: Boligsalgsrapport med verditakst, forbrukerinformasjon om budgivning, informasjon ang. løsøre og tilbehør, m.m.

Ansvarlig megler: Advokat Lars Martin Ramsland

Dato for salgsoppgave: 26.05.25



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Myraleidet 45, 4443 TJØRHOM
 SIRDAL kommune
 gnr. 9, bnr. 159

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 297 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 07.05.2025

Rapportdato: 14.05.2025

Oppdragsnr.: 11818-201878

Referansenummer: NJ8569

Autorisert foretak: Egersund Bygg og Tomteutvikling AS

Sertifisert Takstingeniør: André Tveida

Vår ref:



 **Egersund
Bygg og Tomteutvikling**

 **Takstpartneren**
en avdeling av Egersund Bygg og Tomteutvikling AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Egersund Bygg og Tomteutvikling AS

Egersund Bygg og Tomteutvikling AS ble etablert i 2001, og har siden den gang vært en pålitelig aktør innen takseringsbransjen i Rogaland. Vi kan tilby et bredt spekter av tjenester, inkludert byggteknisk konsulentvirksomhet, byggeledelse, arkitekttjenester og taksering. Vårt hovedfokus er å levere høy kvalitet, enten det dreier seg om store eller små prosjekter. Vi har kontor i Egersund og Flekkefjord, og utfører oppdrag fra Lindesnes i sør til Rennesøy i Nord.

Vi er stolte medlemmer av Norsk Takst, noe som gir deg trygghet i at alle våre tjenester utføres med høy kompetanse og i henhold til de strengeste bransjestandardene. Les mer på våre nettsider www.byggogtomt.no.



Rapportansvarlig

André Tveida

Uavhengig Takstingeniør

andre@byggogtomt.no

975 33 250



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er grovt opparbeidet med hage og gårdsrom.

Boligen er oppført i tre- og betongkonstruksjon og er over to etasjer samt kryploft.

I tillegg til boligen er det frittliggende garasje over to etasjer.

Boligen er stort sett original fra byggeår. Boligen har en del slitasje og det må påregnes renovering og vedlikehold.

Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i byggeåret. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne boligen ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Det vises forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med torvteking.
Takrenner og nedløp er utført i plast.
Yttertaket er utført som et saltak i trekonstruksjon.
Vinduer og ytterdører er utført i trekonstruksjon.
Terrasse er utført i trekonstruksjon med terrassebord.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er stort sett laminat på gulvene og plater med panelprofil og malte plater på veggene.
Pipe er utført med elementer som er pusset. Det er tilknyttet ildsted i stue.
Innvendig trapp mellom etasjer er utført i tre.
Innvendige dører er av furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1etg:
Det er fliser på gulv og vegger.
Badet er innredet med dusj, badekar, toalett og seksjon med servant.

Bad 2 etg
Det er baderomspanel på veggene, og belegget på gulvet.
Badet er innredet med dusj, toalett og seksjon med servant.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Det er montert kjøkkenventilator over komfyr/platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er utført i plast (rør i rør).
Innvendige avløpsrør er utført i plast.
Det er montert balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Det er montert varmepumpe i boligen.

Varmtvannsbereider er på ca 200 liter og er plassert i rom med sluk.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold er ikke kjent.
Det er ikke funnet spor etter fukt på grunn av sviktende drenering.
Murer er utført i betong.
Ut fra alder er vann og avløpsledninger sannsynligvis i plast.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	297 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	195 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Utvendig vedbod er ikke vist på tegning.

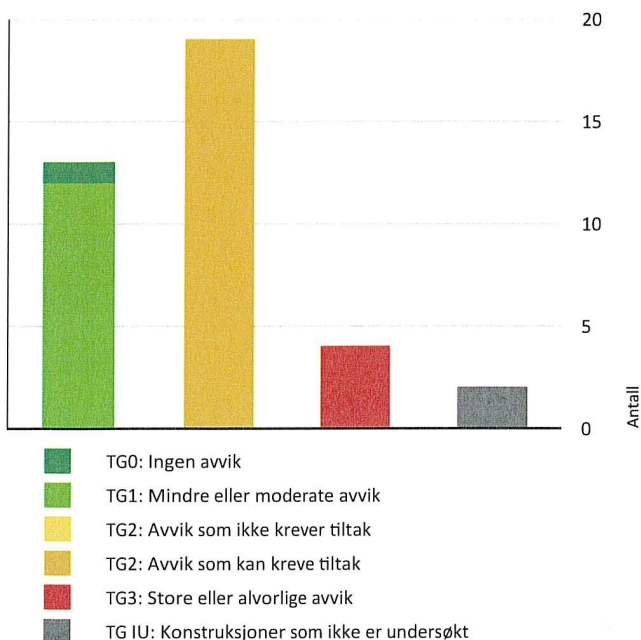
Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke tegninger. Dette bør undersøkes nærmere og det tas forbehold om at garasjen er godkjent av Sirdal kommune.

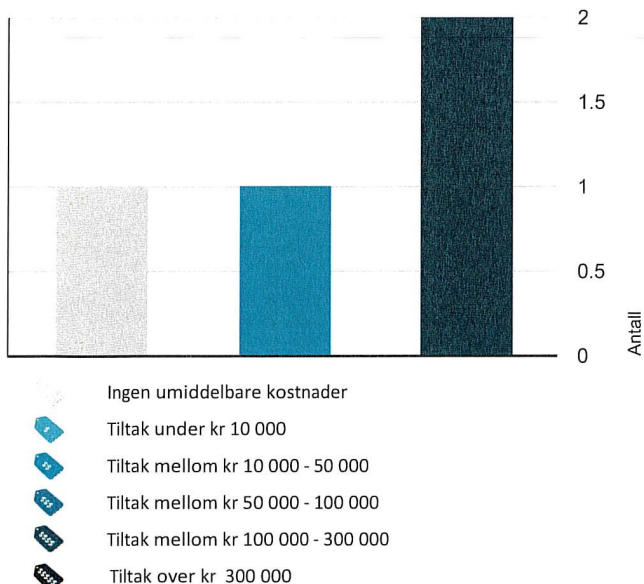
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger vedr alder på bygning og bygningsdeler, tomteareal og hjemmelshaver er innhentet fra eier og eiendomsverdi. Eventuelle heftelser er ikke kontrollert. Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Bod under terrasse [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2009

Anvendelse

Boligen er bebodd av eier.

Standard

Bygningen har normal standard.

Vedlikehold

Bygningen har normalt vedlikehold.

Kommentar

Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med torvtecking.

Siden taket (takkonstruksjon, taktecking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Torvstokk fremstår noe slitt og preget av alder. Taktekking har ellers normal alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales ytterligere kontroll av torvstokk.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført i plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler nedløpsrør og nedløpsrør er stedvis ikke tilkoblet. Takrenner er generelt slitt og preget av alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvann bør ledes bort fra bygningen.

Det må monteres nedløpsrør og takrennene må påregnes vedlikehold/oppgradering



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur er oppført i trekonstruksjon og er utvendig kledd med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råteskader på vannbord og lister på et av vinduene.

Enkelte vannbord har vridning og feil helning.

Kledningen har alders og værslitasje men fremstår ellers i forholdsvis god stand.

Vindskier på bod er skadet og har fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannbord og lister på vindu og vindskier på bod må byttes. Det må påregnes vedlikehold og noe oppgradering.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertaket er utført som et saltak i trekonstruksjon. Takkonstruksjon virker solid bygget og er i god stand.

TG 2 Vinduer

Vinduer er utført i trekonstruksjon med isolerglass. Vinduer er i god stand og har bare normal værslitasje utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktskader på enkelte innvendig foringer. Vinduer har ellers bare normal alders og værslitasje og fremstår i forholdsvis god stand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og oppgradering må påregnes.



TG 3 Dører

Ytterdører er utført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

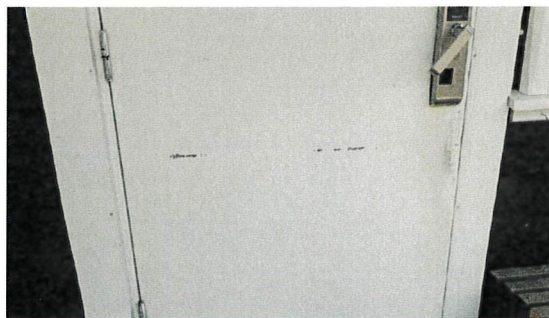
Dørene er generelt slitte og preget av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdører nærmer seg klar for utskifting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er utført i trekonstruksjon med terrassebord. På terrasse i 2 etasje ligger det ifølge eier plater og membran under terrassebordene.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Terrasser er slitte og preget av alder. Terrasse i 1 etasje har svak konstruksjon og skjevheter.

I ander etasje har plater under terrassebord store fuktskader og det lekker ned i bod under terrassen.

Rekke på terrasse/balkong er ca. 90 cm. Dette er lavere enn dagens krav. Høyde på rekkverk ved balkonger skal etter dagens krav være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begge terrasser inklusiv bod under terrasse i 2 etasje må påregnes totalrenovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Bod under terrasse

Bod ligger under terrasse og er oppført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lekkasje fra terrassen og boden har et fuktig miljø.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se tiltak og kostnader under punkt terrasse

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

Overflater

Det er stort sett laminat på gulvene og plater med panelprofil og malte plater på veggene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv har skader flere plasser og svelling/ujevnheter i skjøter. Det er lite fagmessig tilpasning rundt elpunkter der det er montert smartpanel på utsiden av gipsplater.

Overflater er generelt noe slitte og preget av alder.

Enkelte plasser mangler listverk, og i ett av soverommene i 2 etasje er det brukt fotlister som taklist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Betydelig renovering/oppussing må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført i trekonstruksjon. Ved kontroll av høyder på etasjeskiller er det ikke funnet noen unormale avvik i forhold til alder på bygning.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling og ut fra alder er bygget heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke påkrevd med tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe er utført med elementer som er pusset. Det er tilknyttet ildsted i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ovn har skader i innvendig stein og er generelt slitt og preget av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering og vedlikehold må påregnes.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjer er utført i tre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen har lite fagmessig utførelse på malerarbeid og fremstår slitt og preget av alder.

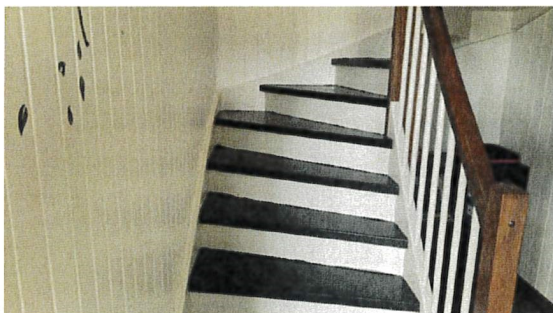
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Vedlikehold må påregnes.

Hensikten med en håndløper (rekkverk) i en trapp er å gi støtte og sikkerhet for personer som går opp eller ned trappen. Den gir et stabilt grep som hjelper med å balansere, noe som reduserer risikoen for fall og ulykker, spesielt for eldre, barn og personer med redusert bevegelighet.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er av furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er slitte og preget av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering/vedlikehold må påregnes.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid på badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuger har slitasje og misfarging.

Overflater fremstår eller i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vedlikehold må påregnes.



1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Dagens forskrifter tilsier at det skal være tilstrekkelig fall mot sluk som har fuktbelastning i daglig brukssituasjon. Tilstrekkelig fall er angitt i veiledning til forskrift til å være 1:50 fall (16mm) 80 cm ut fra sluk. Ved måling av gulv er det ikke mer enn ca. 10mm fall.

Overflater har alders og bruksslitasje.

Det er ukjent om membran/belegg er ført opp på terskel. Dette er ikke mulig å kontrollere pga terskel/vinkellist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med avvik. Ved eventuell renovering av bad må tilfredsstillende fall etableres.

Ved for lite fall mot sluk kan det være fare for at bruksvann vil ligge igjen på gulv og ikke renne til sluk.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelse om det er oppkant på membran bak list. Manglende membran kan føre til vanninntrengning i tilstøtende rom.



1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk er utført i plast.

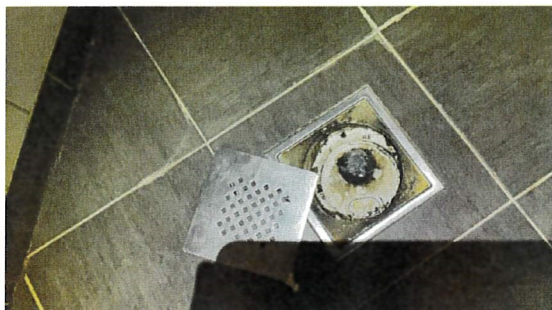
Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusj, badekar, toalett og seksjon med servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

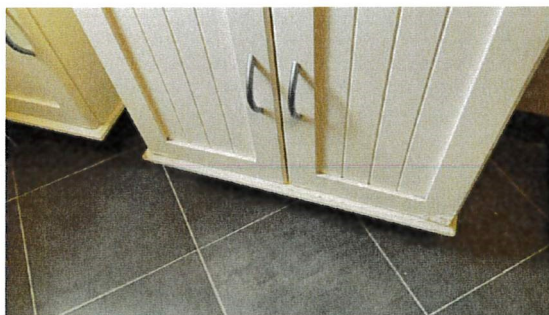
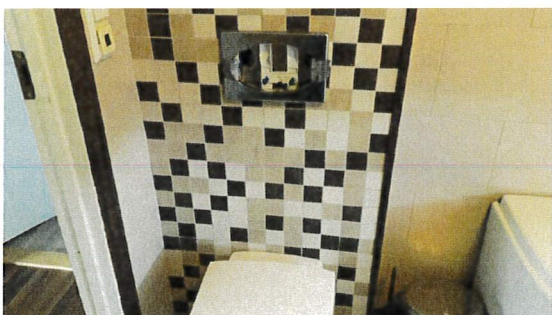
Seksjon med servant har store fuktskader, spylerknapp til toalett og dusjgarnityr er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredning må byttes og repareres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

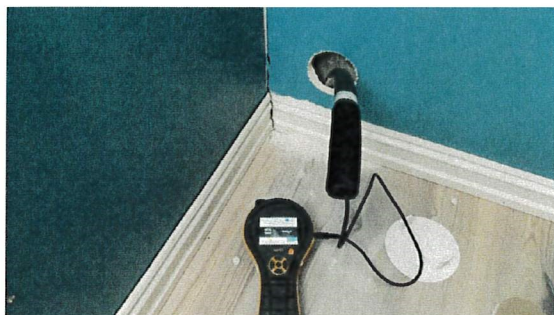
Boligen har balansert ventilasjon. Se punktet tekniske installasjoner; ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og ikke funnet indikasjoner på fukt.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid på badet.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomspanel på veggene

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fugemasse mellom bunn veggplate og metalprofil er mangelfull og aluminiumsprofil ligger enkelte plasser på innsiden av ytterkant plate.

Dette kan føre til fuktskade i veggplate over tid. Det er viktig at mellomrom her er helt fylt med fugemasse som er tilegnet formål.

Det er ved befaring avdekket mindre fuktskader i nedre kant av platene i forbindelse med skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet må holdes under kontroll. Mellom bunn av veggplate og profil bør fugemasse skrapes løs og fuges på nytt for å unngå at skaden utvikler seg. For å få en fullgod løsning må platene byttes.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

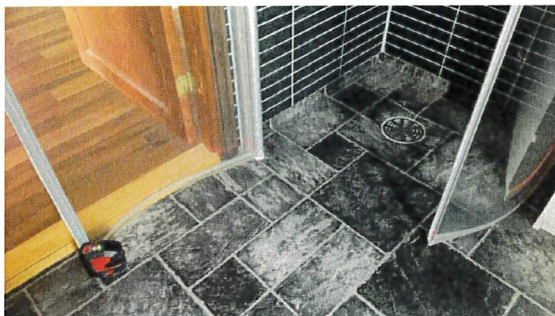
Dagens forskrifter tilsier at det skal være tilstrekkelig fall mot sluk som har fuktbelastning i daglig brukssituasjon. Tilstrekkelig fall er angitt i veiledning til forskrift til å være 1:50 fall (16mm) 80 cm ut fra sluk. Gulvet er tilnærmet flatt med unntak av lokalt fall ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Badet fungerer med avvik. Ved eventuell renovering av bad må tilfredsstillende fall etableres. Ved for lite fall mot sluk kan det være fare for at bruksvann vil ligge igjen på gulv og ikke renne til sluk.



2.ETASJE > BAD

TG I Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk er utført i plast og det er synlig membran/belegg.



2.ETASJE > BAD

TG I Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusj, toalett, seksjon med servant. Innredning har alders- og bruksslitasje.

2.ETASJE > BAD

TG IU Ventilasjon

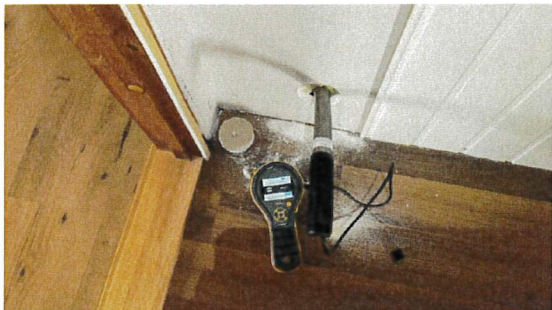
Boligen har balansert ventilasjon. Se punktet tekniske installasjoner; ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

TG I Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og ikke funnet indikasjoner på fukt.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning bærer preg av alder og bruksslitasje med innslag av skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen er slitt men fungerer med dagens tilstand.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er montert kjøkkenventilator over komfyr/platetopp. Ved befaringsfungerer kjøkkenvifte som normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenvifte bærer preg av alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viften trenger vedlikehold.

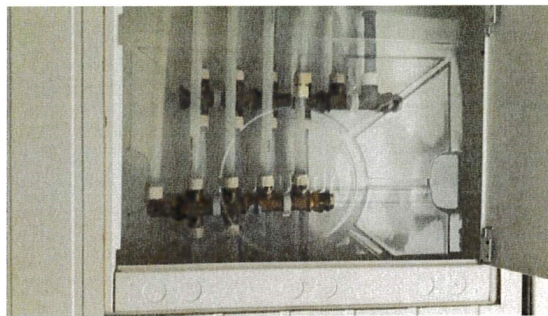
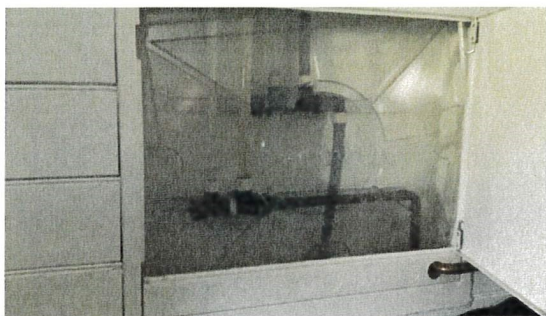
Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger er utført i plast (rør i rør). Ved befaring fungerer vannrør som de skal og er i god stand.



TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er utført i plast. Ved befaring fungerte avløp som normalt.

TG 2 Ventilasjon

Det er montert balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert begrenset avtrekk/tilluft på enkelte ventiler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en utvidet kontroll av anlegget.

TG 2 Varmesentral

Det er montert varmepumpe i boligen.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er på ca. 200 liter og er plassert i rom med sluk.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke fremvist samsvarserklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ukjent

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Takstingeniør har ingen elektrokompetanse og anlegg er ikke vurdert ut over kontrollspørsmål. Sikringsskap ble ikke kontrollert ved befaring. Det anbefales kontroll.

Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold er ikke kjent.

Tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering

Det er ikke funnet spor etter fukt på grunn av sviktende drenering. Dreneringen virker derfor til å være i orden og har bare generell aldersslitasje.

Grunnmur og fundamenter

Murer er utført i betong. Murene fremstår i god stand.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Ut fra alder er vann og avløpsledninger sannsynligvis i plast. Ved befaring fungerte vann og avløp normal.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2018

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier

Standard

Bygningen har normal standard.

Vedlikehold

Bygningen har normalt vedlikehold.

Beskrivelse

Bygningen er oppført i tre og betong. Det er torv på taket og kledd utvendig med trekledning.

Garasjeport i stålkonstruksjon.

Det er skjevhet over garasjeport. Det mangler enkelte lister og detaljer, og garasjen fremstår derfor noe uferdig.

Garasjen er uinnredet men er delvis isolert.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

195 m²/195 m²

Enebolig: 2 Gang, 3 Bod, Stue, Kjøkken, Entré, 2 Bad, 5 Soverom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 102 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i boligfelt på Sinnes i Sirdal kommune. Det er gangavstand til blant annet dagligvarebutikk og skole.

Boligen ligger i attraktivt område, spesielt for fritidsboliger. Det er flott utsikt over Sinnes og det er kort vei til skitrekk og skiløyper.

Eiendommen er bare grovt opparbeidet med hage/terrasse og gårdsrom. Boligen er oppført i tre- og betongkonstruksjon og er over to etasjer samt kryploft.

I tillegg til boligen er det frittliggende garasje over to etasjer.

Boligen er stort sett original fra byggeår. Boligen har en del slitasje og det må påregnes kostnader til renovering og vedlikehold.

Verdien er satt ut fra overnevnte og salg i område i henhold til Eiendomsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	1 000 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 200 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 200 000
--	------------	------------------

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

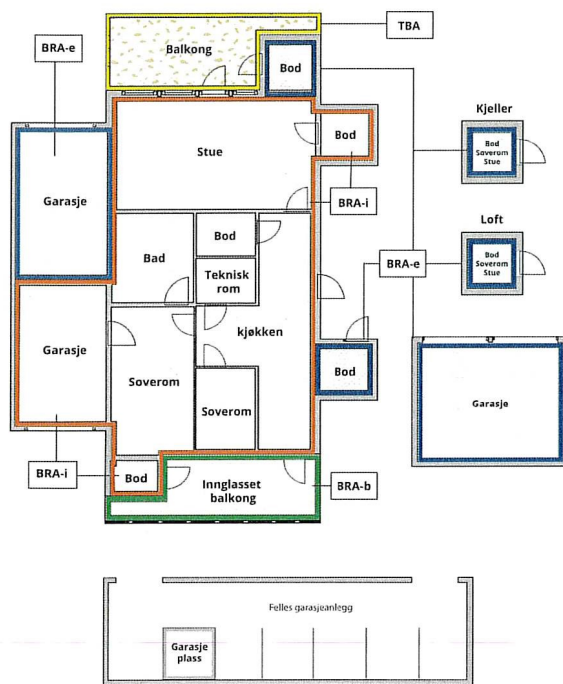
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
1.etasje	101			101	67
2.Etasje	94			94	10
SUM	195				77
SUM BRA	195				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang, Bod, Bod/vaskerom., Stue, Kjøkken, Entré, Bad, Soverom		
2.Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom/stue., Gang, Bad, Bod		

Kommentar

Utvendig vedbod er ikke medtatt i arealet.

Terrasser er bare ca. oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Utvendig vedbod er ikke vist på tegning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
1.Etasje		46		46	
Loft		56		56	
SUM		102			
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger. Dette bør undersøkes nærmere og det tas forbehold om at garasjen er godkjent av Sirdal kommune.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	172	23
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	André Tveida	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4228 SIRDAL	9	159		0	993.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Myraleidet 45							
Hjemmelshaver							
Myhre Geir Egil							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i boligfelt på Sinnes i Sirdal kommune. Det er gangavstand til blant annet dagligvarebutikk, skole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er ifølge eier tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ifølge eier tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger i skrånet terreng og er grovt opparbeidet.

Siste hjemmelsovergang

År
2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	08.04.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	07.05.2025	Eiers egenerklæring er ikke fremvist	Finnes ikke		Nei
Tegninger	07.05.2025	Tegninger fremvist ved befaring.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	08.04.2025	Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Advokat Stokkeland v/ Lars Martin Ramsland	08.04.2025	Opplysninger er gitt via epost	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten.

Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NJ8569>

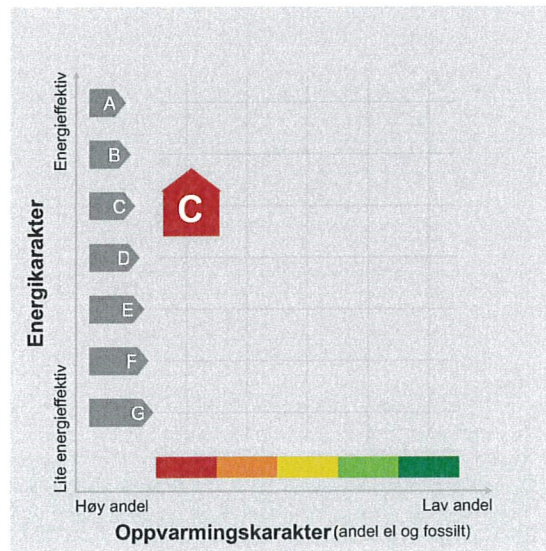
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Myraleidet 45
Postnummer	4443
Sted	TJØRHOM
Kommunenavn	Sirdal
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	159
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23870444
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-118552
Dato	12.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Sirdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4228 Gårdsnr.: 9 Bruksnr.: 159

Adresse: Myraleidet 45, 4443 TJØRHOM

Referanse: 25201

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Årlig avgift	2914
Avløp	Årlig avgift	8475
Renovasjon	Ekstern leverandør	IRS Miljø IKS
Branntilsyn, feiing	Årlig avgift	485
Eiendomsskatt		Ingen eiendomsskatt

Kommentar

IRS Miljø iks må kontaktes angående renovasjonsordningen da de administrerer denne for Sirdal kommune. Det gjelder både gebyr og restanse. Post@erikstemmen.no

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Ferdigmelding av sanitæranlegg

Herved meldes sanitæranlegg ferdig utført !

Kommune:

Gårdsnummer

Bruksnummer

Hyttenummer

Festenummer

Adresse

Tiltakshaver

Skisse over utvendige sanitæranlegg medfølger : ☐

Ikke utvendige arbeider : ☒

Utført av firma : Klepp Rør A.S

Dato: 14.04.2009

Klepp Rør AS

Postboks 173

4358 KLERPE

Oddvin Linjord

Tilleggsopplysninger :

Delegert vedtak

Øster Hus Drift AS

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
25/639 - 5

Saksbehandler:
Marit Røe /

Dato: 02.06.2025

Saksnr.	Utvalg
25/205	Utvalg for teknikk, landbruk og miljø

Saksnummer i saken: 25/205

9/159. Geir Egil Myhre. Ferdigattest for bolig.

Saksopplysninger

Tillatelse til tiltaket ble gitt den 03.10.2007 med vedtaksnummer DS 2007/267.
Det ble gitt brukstillatelse for tiltaket den 29.01.2009 i sak DS 2009/102.
Søknad om ferdigattest er mottatt 02.06.2025.

Byggested	Sinnes
Adresse	Myraleidet 45, 4443 Tjørhom
Gnr/bnr/tomt	9/159
Tiltakshaver	Geir Egil Myhre
Ansvarlig søker	Øster Hus Drift AS

Det er mottatt dokumentasjon.

Hjemmelsgrunnlag:

Plan – og bygningsloven med forskrifter
Reguleringsplan for Myraleidet boligfelt II, plan ID1998003
Kommunedelplan Sirdal nord, plan ID2016008
Naturmangfoldlovens §§ 8 - 12
Delegasjonsreglement for Sirdal kommune

VEDTAK:

I medhold av pbl § 21-10 gis det ferdigattest for tiltaket.

Ansvarlig søker har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har ansvarlig søker, Øster Hus Drift AS, bekreftet at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav som er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygning eller deler av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. plan- og bygningslovens § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Kommunens avgjørelse om utferdigelse av ferdigattest er et enkeltvedtak som kan påklages til kommunen, (jfr. forvaltningslovens § 28).



Vennlig hilsen

Marit Røe
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til kommunen som har fattet vedtaket, oppgi vedtaket det blir klaga over, den eller de endringer som er ønskelige, og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så seint at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid blir du også bedt om å oppgi når denne meldingen kom fram.

Dersom noen med klageadgang vil bestride gyldigheten av vedtaket, herunder fremme krav om erstatning, er det et vilkår for å reise sak for domstolene at vedkommende har benyttet sin adgang til å påklage vedtaket og at klagen er avgjort av høyeste klageinstans som står åpen. Det vises til forvaltningsloven § 27 b.

MÅLEBREV☒ uten grensejustering
med grensejustering

Kommune

Sirdal kommune

Tonstad

4440 TONSTAD

NO. 964 964 165 MVA

J.nr.

69/00

Målebrev nr.

25/06

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

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	9	159	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	994.3	m ²	

Delingsloven § 4-2 første ledd

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

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

Dato for forretningen	20.10.2000		
Rekvirent	Sirdal kommune v/Steinar Ness	Gnr. 9	Bnr. 141
Bestyrer	Rune Risnes		
Forretning	Kart- og delingsforretning over parsell utgått fra gnr. 9, bnr. 141. Gjelder tomt 14 iht godkjent reguleringsplan for Myraleite boligfelt.		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Tonstad	09.02.2006	<i>Rune Risnes</i> overing. Rune Risnes	<i>Venche Anita Josdal</i> Venche Anita Josdal

GAB

Registreringsstempel

Sirdal kommune
Sektor for TLM
4440 Tonstad
9.2.06

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

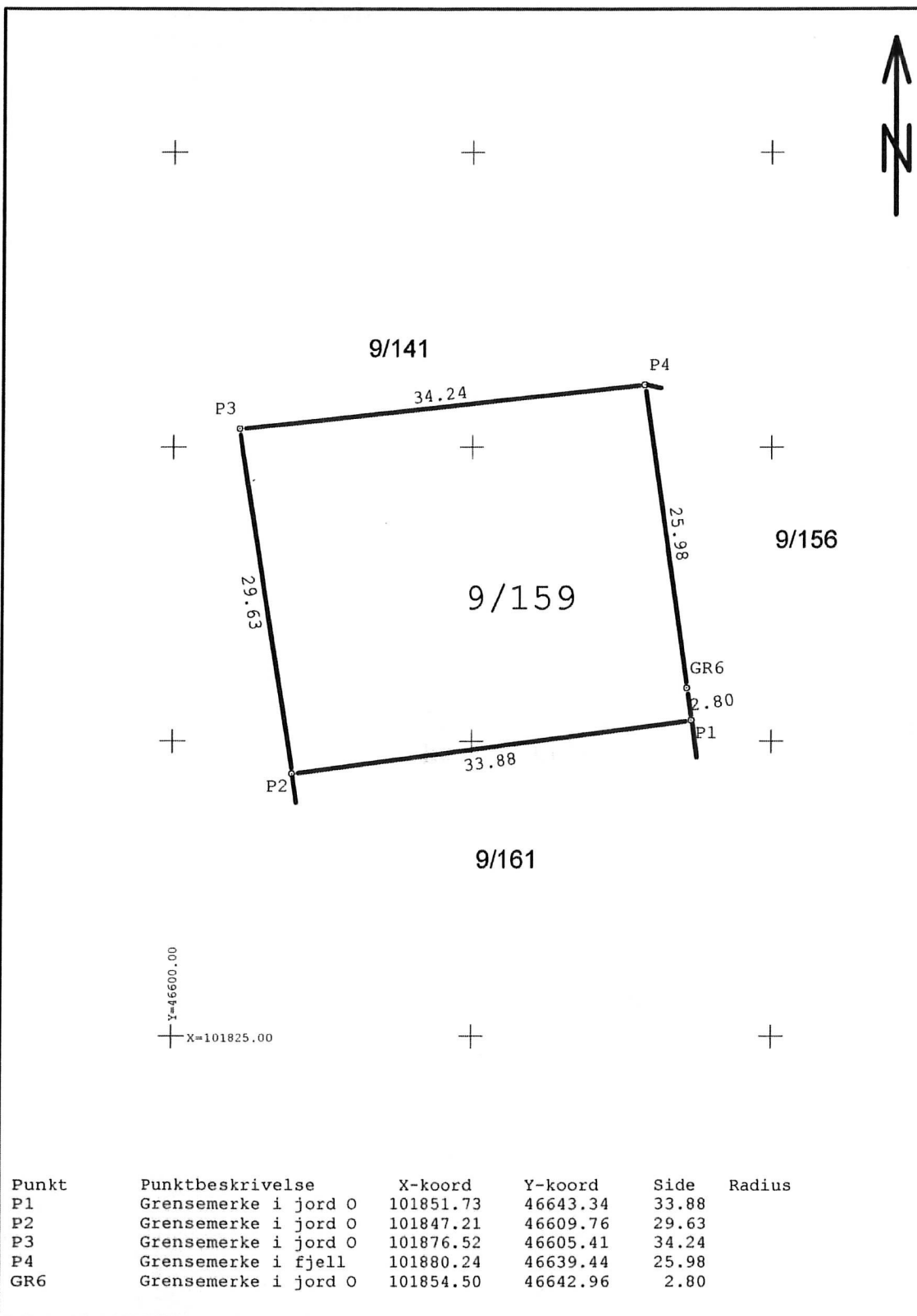
Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr 9	Bnr 159	Festenr
Representasjonspunkt X 101864 Y 46624		
Kartblad AV022-1-51	X	Landsnett
Målestokk 1: 500	Areal 994.3 m ²	

MÅLEBREVKART

Jnr
69/00

Målebrev nummer
25/06





Skatteetaten

Dato
10.04.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4228 SIRDAL

Gnr 9 Bnr 159 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Myraleidet 45, 4443 TJØRHOM

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 738 054
Som sekundærbolig:	kr 2 952 214

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



For matrikkelenhet:

Kommune:

4228 - SIRDAL

Gårdsnummer:

9

Bruksnummer:

159

Utskriftsdato / klokkeslett: 10.04.2025 kl. 08:09

Produsert av:

Anita Josdal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom		
Bruksnavn:			
Etableringsdato:	09.02.2006		
Skyld:	0		
Er tinglyst:	Ja		
Har festegrunner:	Nei		
Er seksjonert:	Nei		

Arealrapport

Tekst	Areal Kommentar		
Beregna areal for 9 / 159	993,8 m2		

Eierforhold

Tinglyste eierforhold				
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet Adresse
Hjemmelshaver		300671	MYHRE GEIR EGIL	MYRALEIDET 45 4443 TJØRHOM
				Andel 1 / 1

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6532317	376817		993,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4228 - 9/159		
		Omnummerert fra:	1046 - 9/159		

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	09.02.2006				
Kart- og delingsforretning					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1046 - 9/141	-994	
		Mottaker	1046 - 9/159	994	

Adresser					Atkomstpunkt	
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst	Kretser
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	1144	45			
	Myraleidet					
				EUREF89 UTM Sone 32	376816	Grunnkrets: 0112 Sinnes
				6532318		Stemmekrets: 2 Sinnes
						Kirkesokn: 05150701 Sirdal
						Postnr.område: 4443 TJØRHOM
						Tettsted:

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten					Datoer	
Bygningsnr:	23 870 444	Bebygg areal:	116,1	Ant. boliger:	1	Ramme
Løpenr:		Bruksareal bolig:	188	Ant. etasjer:	2	metillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettingstillatelse: 03.10.2007
	Nord: 6532321 Øst: 376814	Bruksareal totalt:	188		vannverk	Tatt i bruk: 08.10.2007
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig	Midlertidig brukstillatelse: 21.01.2009
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	kloakk	Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0		Nei	
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0			
	Biobrensel					
Oppvarming:	Elektrisk					
	Annen oppvarming					

Etasjer												
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2			
L01	0	94	0	94	0	0	0	0	0			
H01	1	94	0	94	0	0	0	0	0			
Bruksenheter												
Adresse		Bruksenhetsnummer			Bruksenhetsstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1144 Myraleidet 45		H0101			Bolig		188	6	Kjøkken	2	2	9/159
Kontaktpersoner												
Rolle		Føds.dato/org.nr		Navn	Bruksenhet		Adresse					
Tiltakshaver				GEIR EGIL MYHRE			Sinnes			4443 TJØRHOM		

6532400

Oversiktskart for 9 / 159

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32

6532350

6532300

6532250

376700

376750

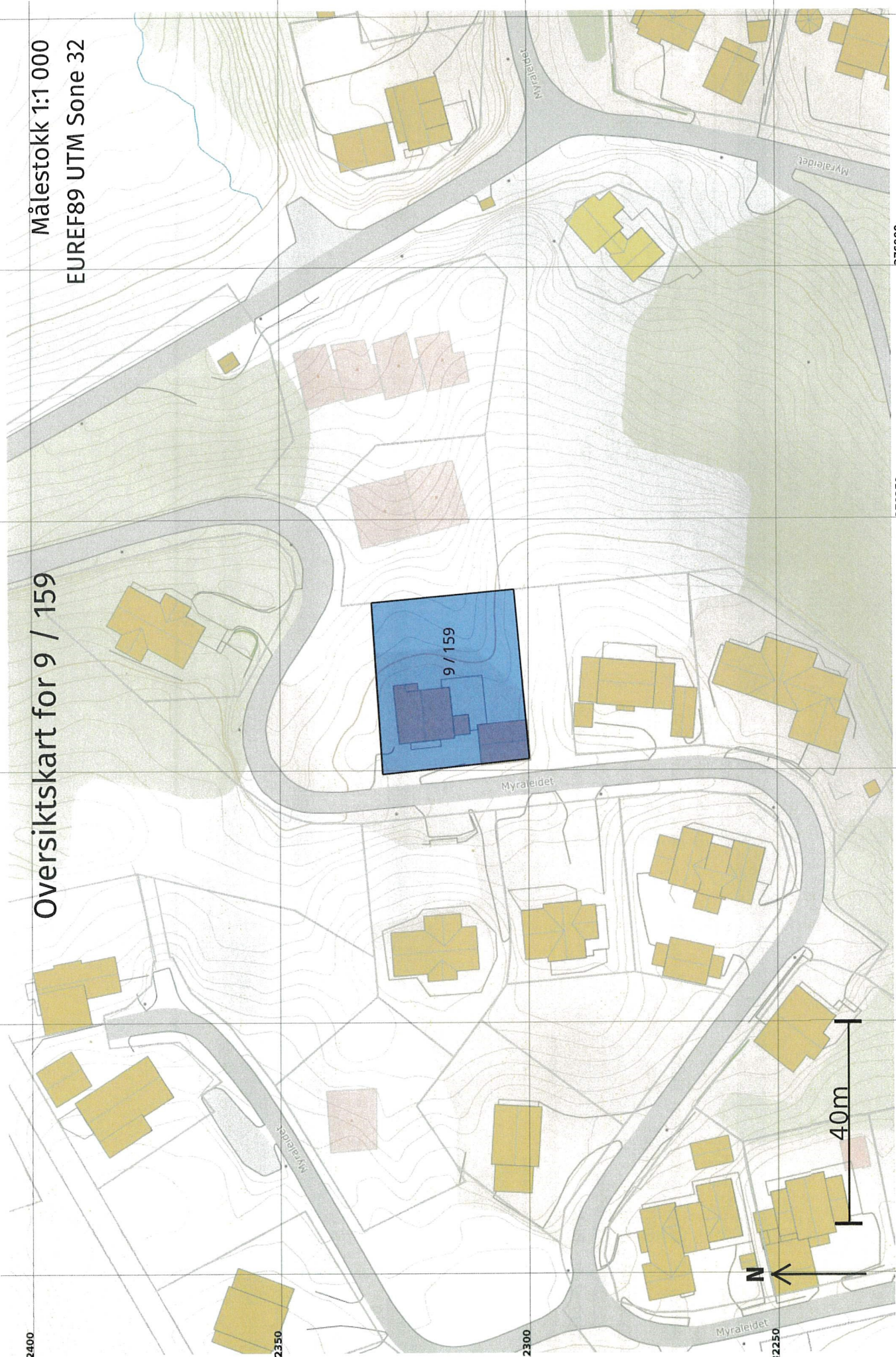
376800

376850

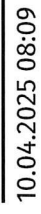
376900

40m

N



Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 993,8

Representasjonspunkt: Nord: 6532317 Øst: 376817

Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32

Koordinatsystem:

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6532300,72	376802,19	Jord 29,63	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6532330,19	376799,13	Jord 34,23	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6532332,40	376833,29	Fjell 25,97	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6532306,54	376835,67	Umerket 2,79		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	13
5	6532303,76	376835,93	Fjell 33,88	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



Sirdal kommune

Teknikk, landbruk og miljø

Delegert vedtak

Nr.: 07/267

Refereres i: TLM - delegerte saker

Øster Hus AS
Høylandsgt.4

4306 Sandnes

DERES REF:

VÅR REF:

3447/2007 - 2007/28

SAKSBEHANDLER:

May Britt Ousdal

ARKIVKODE:

9/159/L42

DATO:

03.10.2007

TILLATELSE TIL TILTAK - OPPFØRING AV BOLIG

Bakgrunn

Den 04.09.07 har Øster Hus A/S søkt om tillatelse til tiltak på gnr. 9, bnr. 159 Myraleitet, Sinnes.

Tiltaket gjelder oppføring av bolig på tomt nr. 14, Myraleitet. Tiltakshaver er Geir Egil Myhre og Jorid Tafjord.

Vedlagt søknaden følger:

Opplysninger om tiltakets ytre rammer
Gjenpart av nabovarsel
Situasjonskart
Søknader om ansvarsrett og lokal godkjenning
Kontrollplaner
Boligspesifikasjon i GAB

Det er søkt om sanitærabonnement.

Det er tidligere, sak 07/85 gitt tillatelse til utgraving av tomt og legging av stikkledninger.

Hjemmelsbakgrunn

Kommunedelplan Sinnes/Tjørhom
Reguleringsplan for Myraleitet boligfelt
PBL m/forskrifter

Vurdering

Avstand til nabogrense er 4,1 m og vegmidte 10,5 m.

Naboene er varslet og har samtykket i tiltaket.

Plangrunnlag og utforming

Postadresse:
Rådhuset
4440 Tonstad

Besøksadresse:
Rådhuset, Tonstad

Telefon: 38 37 90 00
Telefaks: 38 37 90 01
Bank kto.: 31320700038

Internett: www.sirdal.kommune.no
E-post: post@sirdal.kommune.no
Org.nr.: 964964165

Angjeldende eiendom omfattes av reguleringsplan for Myraleitet boligfelt, gnr. 9, bnr. 159 med tilhørende reguleringsbestemmelser, stadfestet den 13.08.98.

Søknaden gjelder oppføring av bolig.

Boligen er prosjektert i tråd med reguleringsbestemmelsene, og det foreligger situasjonsplan som viser plasseringen av garasje på tomten. Garasjen er ikke omsøkt i denne søknaden.

I henhold til søknad har boligen et bruksareal på 188,54 m² og et bebygd areal på 116,10 m². Mønehøyde er 7,5 m.

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker, prosjekterende og kontrollerende av prosjektering for det omsøkte tiltaket må oppfylle kvalifikasjonskravene i henhold til Forskrift om godkjenning av foretak (GOF).

Det søkes om ansvarsrett for følgende funksjoner:

Ansvarsområde	Fagområde	Foretak
Søker		Øster Hus A/S
Prosjektering og Kontroll av prosjektering	Prosjektering – trearbeid og ventilasjon TK1	Øster Hus A/S
Utførelse og Kontroll utførelse	Montert reisverk/isatte vindu TK1	Øster Hus A/S
Utførelse og Kontroll utførelse	Byggmesterarbeid utover montert reisverk/isatte vindu TK1	Geir Egil Myhre
Pro, Kpr, Utf og Kut	Pipe, mur- og pussearbeid TK1	Geir Egil Myhre
Pro, Kpr, Utf og Kut	Våtrom – membran	Sinneshyttå bygg A/S
Pro, Kpr, Utf og Kut	Sanitæranlegg – innvendig TK 2	Klepp Rør AS
Pro, Kpr, Utf og Kut	Betongarbeid TK1	Larsen & Bjørkeland AS

Ansvarlig søker skal overfor bygningsmyndigheten innestå for at alle funksjoner er belagt med ansvar fra ansvarlige foretak med tilstrekkelige kvalifikasjoner. Alle som søker ansvarsrett skal ha styringssystemer for å oppfylle krav gitt i plan- og bygningslovgivningen.

Det er søkt om lokal godkjenning for Geir Egil Myhre for Utf og Kut trearbeid utover reist bygg/isatte vindu og Pro, Kpr, Utf og Kut for pipe, mur- og pussarbeid. Myhre har fagbrev som forskalingssnekker og erfaring som tømrer.

Øvrige aktører har sentral godkjenning og gis ansvarsrett i de omsøkte funksjoner og koder.

Det foreligger kontrollerklæringer for prosjekteringsarbeidet.

Konklusjon

Søknader om ansvarsretter og lokal godkjenning kan godkjennes som omsøkt.

Tillatelse til tiltaket kan gis.

Gebyr

Søknad om oppføring av bolig	Behandlingsgebyr:	2122,-
	Utstikking/ innmåling av bygning:	
Søknad om lokal godkjenning for	Gebyr for lokal godkjenning:	1273,-

Postadresse:
Rådhuset
4440 Tonstad

Besøksadresse:
Rådhuset, Tonstad

Telefon: 38 37 90 00
Telefaks: 38 37 90 01
Bank kto.: 31320700038

Internett: www.sirdal.kommune.no
E-post: post@sirdal.kommune.no
Org.nr.: 964964165

VEDTAK:

I medhold av kommunedelplan for Sinnes/Tjørhom, reguleringsplan for Myraleitet boligfelt med bestemmelser og plan- og bygningslovens § 93, godkjennes søknad fra Østerhus AS om tillatelse til oppføring av bolig på gnr. 9, bnr. 159, tomt 14, Myraleitet. Tillatelsen betinges av at alle arbeider utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter og for øvrig på følgende vilkår:

1. Det gis ansvarsrett som vist under punkt "Ansvar og kontroll".
2. Før byggearbeidet starter skal pel i terrenget koordinatfestes ved innmåling.
3. Ved prosjektering skal NS 3491-3, dimensjonerende snølast, legges til grunn.
4. For tillatelsen gjelder også vilkår satt i sak 07/85 vedr. utstikking, grunnarbeid og stikkledninger.
5. Ved bygging i nærheten av strømførende linjer, er det ansvarshavendes plikt å kontakte linjens eier angående avstandsbestemmelser for slike linjer.
6. Fyringsanlegg må utføres i henhold til gjeldende branntekniske lover og forskrifter.
7. Trykkrør skal være lett utskiftbare ("rør i rør system"), jfr. Byggeforskriften.
8. Boligen skal utstyres med typegodkjent røykvarsler og manuelt slukkeutstyr som kan brukes i alle rom, jfr. BF 31:4.
9. Boligen skal tilkobles det kommunale vann- og avløpsnett. Tilknytning til kommunal vann- og avløpsanlegg må skje i henhold til tillatelse.
10. Boligen må klargjøres for eventuelt installering av vannmålere
11. For byggetillatelsen gjelder reguleringsplan med bestemmelser.
12. Når arbeidet er ferdig må signert kontrollerklæring for utførelsen sendes inn. Dersom denne er i orden vil ferdigattest/brukstillatelse bli utstedt. Fritidsboligen må ikke tas i bruk før ferdigattest/brukstillatelse foreligger.
13. Kommunale avgifter vil løpe fra boligen tas i bruk. Det er lagt inn igangsetting av avgiftene fra ett år etter at byggetillatelse er gitt. Dersom boligen ikke er tatt i bruk innen gitte tidspunkt, kan det søkes Sektor for teknikk, landbruk og miljø om utsettelse av betaling av årsavgifter.

Ved oppføring av bolig i områder med løsmasser:

15. Det kreves at det legges radonsperre mellom grunn og gulv.

Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket, oppgi vedtaket det blir klaga over, den eller de endringer som er ønskelige, og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så seint at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid blir du også bedt om å oppgi når denne meldingen kom fram.

Steinar Ness
Kommunalsjef teknikk, landbruk og miljø

May Britt Ousdal
Konsulent

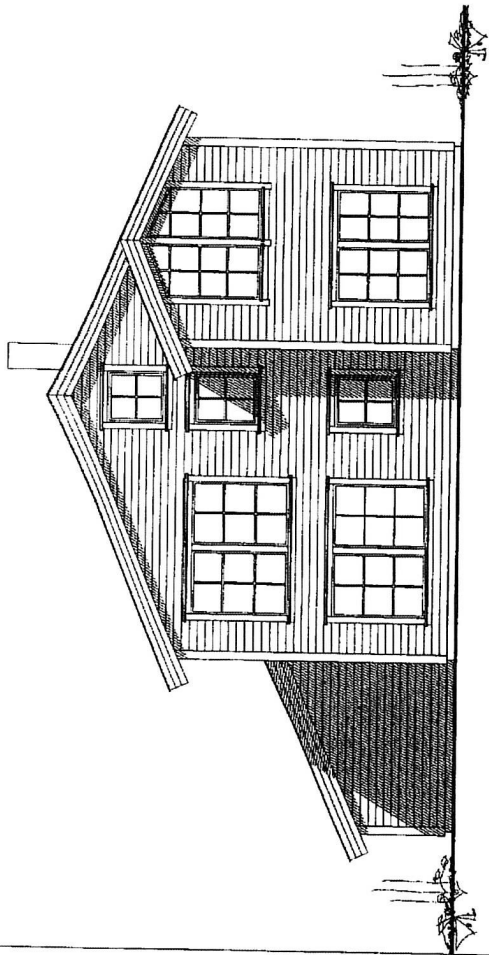
Saksparter:

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

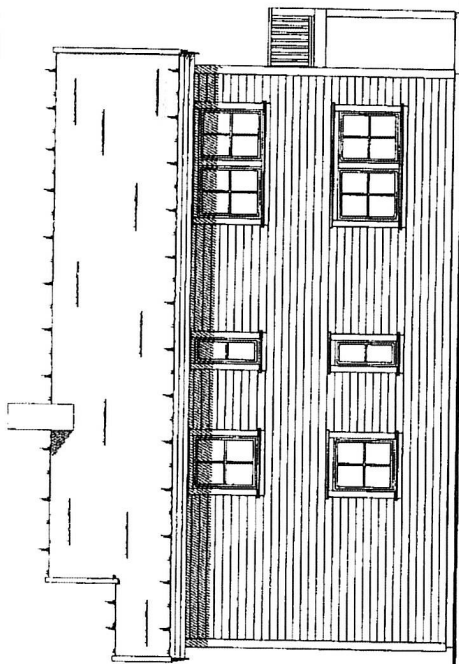
Geir Egil Myhre og Jorid Tafjord Sinnes 4443 Tjørhom
Øster Hus AS Høylandsg. 4 4306 Sandnes

Kopi sendt til:

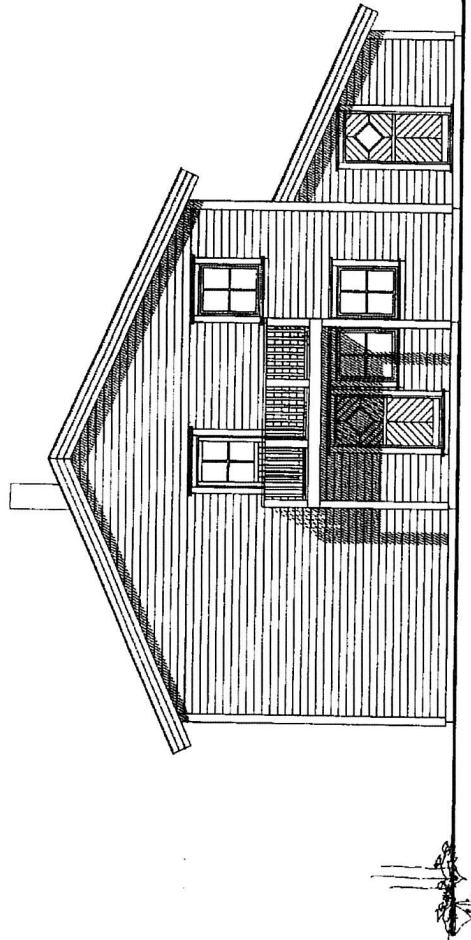
Geir Egil Myhre og Jorid Tafjord Fidjeland 4443 Tjørhom



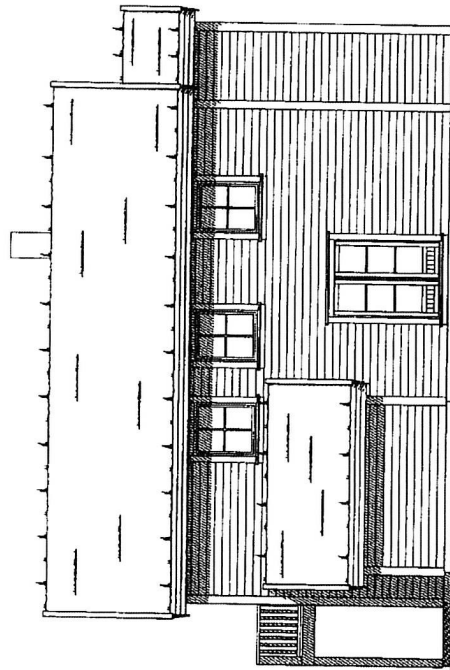
FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

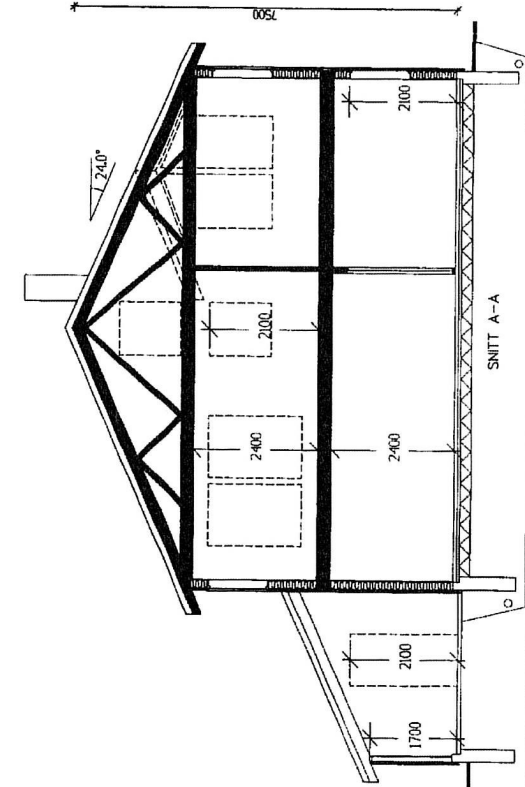
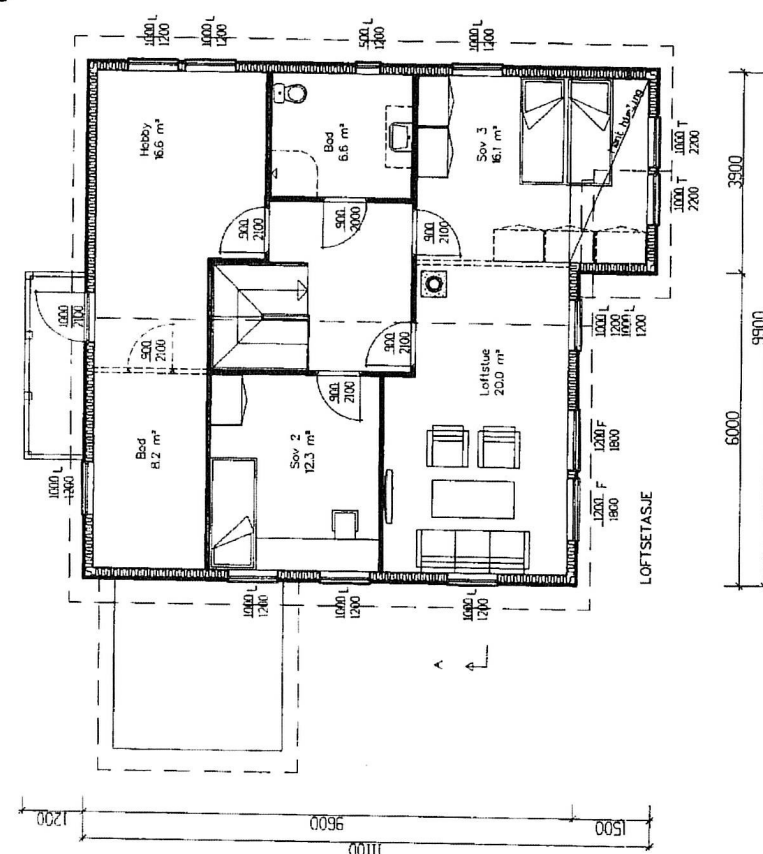
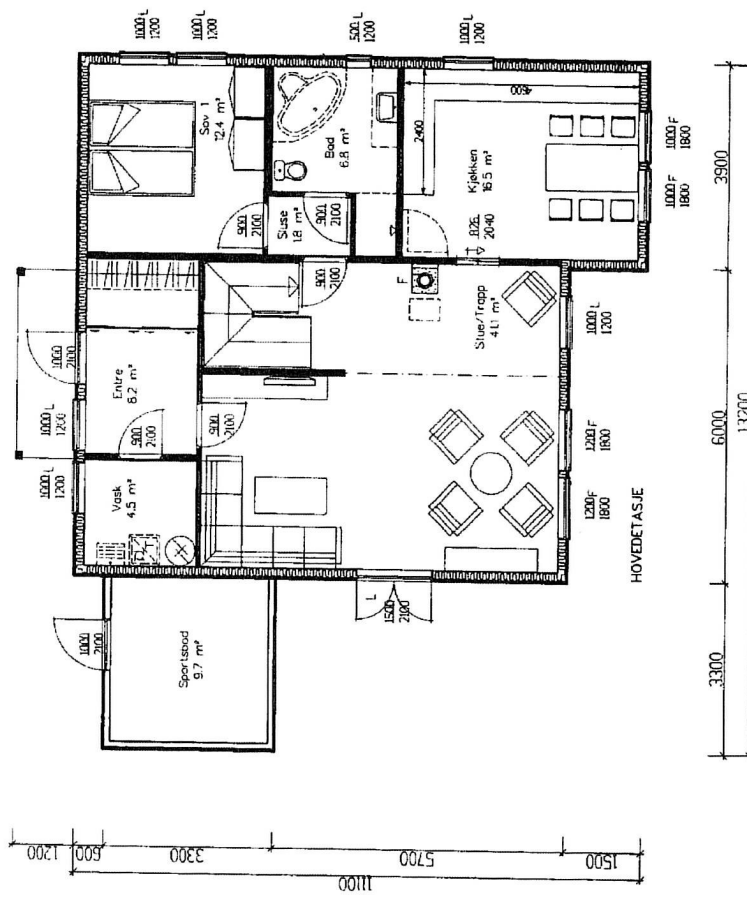


FASADE MOT SØR



REV.	ANT.	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	DATE
Geir Egil Myhre & Jorid Tarford.				
Tomt nr.14. Myrøleitet.			GNR. 9	B.NR. 159
Fasader				
ØSTER HUS				
HJEM MED SÆR PREG				
TEGNENGEN HAR HVEREN KET ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRSEL AV ARBEIDER SOM ØSTER HUS ET AS. INNE NEVNERES I.				
TEGN.	11	PROSJEKT NR.	KONTUNE: Sirdal.	
GOOKE.			IA041	
HAL	1 : 100	TEGN. NR.		
DATE	27.07.2007	502		

E-3



BPA	
HOVEDETASSE	94.27 m²
LOFT/2ETG.	94.27 m²
SUM	188.54 m²
BTÅ	100.09 m²
BVA (INKL. BOD)	116.10 m²

DATA DESIGN SYSTEM		REV.	ANT.	FEJDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATE
Geir Egil Myhre & Jorid Tafjord.		GAR. 9		BAP. 159		
Planer/snitt		Tomt nr.14. Myrdeifet.		KOMUNE: Strødal.		
TEGN. NR.		TEGN. 11		PROSJEKT. 1A041		
MAL 1: 100		TEGN. NR. 501		DATE 27.07.2007		
ØSTER HUS HJEM MED SÅR PREG TEGNINGEN PÅ HVEM HET ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTPRØVE AV ARBEIDET SOM ØSTER HUS ET AS. INNEHOLDENDE I.						





SIRDAL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til

REGULERINGSPLAN FOR MYRALEITET

Datert: 13.08.98

Sist revidert: 12.07.16 iht. PS 16/74 av 21.06.16

1. GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål, overensstemmende med plan- og bygningslovens § 25:

Bygeområder:

Boliger

Offentlige trafikkområder:

Kjøreveg, parkeringsplass

Trafikkdeler, grøft

Friområder:

Turveg, lekeplass

Spesialområder:

Kommunalteknisk anlegg

2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Før utbygging av et område kan igangsettes, kan kommunen forlange at det for hele området eller deler av det skal foreligge godkjent bebyggelsesplan. Planen skal inneholde tomtegrenser, bygningers plassering, etasjetall, høyde og takform, parkeringsplasser og garasjer, interne veier, lekeplasser og andre friområder, samt øvrige fellesarealer.
- 2.2 Sammen med byggemelding skal det vedlegges et målsatt situasjonskart i M = 1:500 eller 1:1000 som i tillegg til bebyggelsen skal vise hvordan den ubebygde del av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal det angis tomtegrenser, VA-ledninger, kabler, gjerder, forstøtningsmurer, adkomst, parkeringsareal og terrengmessig behandling med høydeangivelser.

- 2.3 Utforming og plassering av bygninger og anlegg, herunder gesims- og sokkelhøyde, skal godkjennes av kommunen.
- 2.4 Bygningene skal ha saltak eller avledede takformer. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates. Takvinkelen fastsettes av kommunen, som kan bestemme at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.
- 2.5 Kommunen skal, ved behandling av byggemeldinger, ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming, Kommunen kan bestemme utvendige farger på bygninger, herunder farge på tak.
- 2.6 Det skal på egen tomt, i fellesareal eller friareal eller på annen måte som kommunen kan godkjenne, avsettes og opparbeides tilstrekkelig plass for lek. Lekeplasser skal være opparbeidet før området tas i bruk.
- 2.7 Ubebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Vegetasjon som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor eller på annen måte skal bevares. Felling av trær skal godkjennes av kommunen. Kommunen kan kreve fjernet busker og trær som kan være sjenerende for naboer eller til ulempe for alminnelig ferdsel.
- 2.8 Sjøppelspann, tørkestativ, m.v. skal plasseres, og utendørslagring finne sted på en slik måte at det etter kommunens skjønn ikke virker skjemmende for omgivelsene. Ved byggemeldinger skal det i situasjonsplanen som følger gjøres rede for slike innretninger og tiltak.
- 2.9 Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplan og bestemmelser.
- 2.10 Kommunen kan gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene når særlige grunner foreligger.

3. BOLIGOMRÅDER

- 3.1 Områdene skal benyttes til eneboligbebyggelse med tilhørende garasjer og uthus. Det skal avsettes plass til en garasje og en biloppstillingsplass pr. bolig, på egen grunn eller i fellesanlegg.
- 3.2 Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m. Der terrenget etter kommunens skjønn er slik at det er naturlig med underetasje, kan kommunen godkjenne ett underetasjeplan. Gesimshøyden skal i tilfelle ikke overstige 7,5 m.
- 3.3 Uthus og frittliggende garasje som ikke oppføres i fellesanlegg, kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Plassering av garasjer/uthus skal være vist på

situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

- 3.4 Kommunen kan tillate at det i boliger innredes mindre lokaler for håndverk, service eller annen næringsvirksomhet dersom dette etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene.
- 3.5 Bebygget areal, BYA, for den enklere tomt skal ikke være større enn 30% av tomtearealet. Bebygd areal, BYA, for tomt 18 (gnr. 9, bnr. 163) skal ikke være større enn 24,15% av tomtearealet.

6. OFFENTLIGE TRAFIKKFORMÅL

- 6.1 I områdene skal det anlegges kjøreveg med trafikkdelere, rabatter, grøfter og skråninger som vist på planen.
- 6.2 Avkjørsler skal utformes og vedlikeholdes i henhold til Statens vegvesens vegnormaler og forskrifter.
- 6.3 I frisktssonene ved vegkryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.
- 6.4 På plankartet er skjæringer og fyllinger bare delvis inntegnet. Det forutsettes at nødvendige grøfter, skjæringer og fyllinger kan legges inn på tilstøtende områder, selv om disse er regulert til annet formål.

7. FRIOMRÅDER

- 7.1 Friområdene skal benyttes til turveger og lekeplasser.

8. OMRÅDE FOR KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

- 8.1 Området skal benyttes til trykkforsterkeranlegg for vannverket.



Sirdal kommune

Adresse Tonstad, 4440

Telefon

Utskriftsdato: 10.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Sirdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4228 Gårdsnr.: 9 Bruksnr.: 159

Adresse: Myraleidet 45, 4443 TJØRHOM

Referanse: 25201

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Hovedetasje

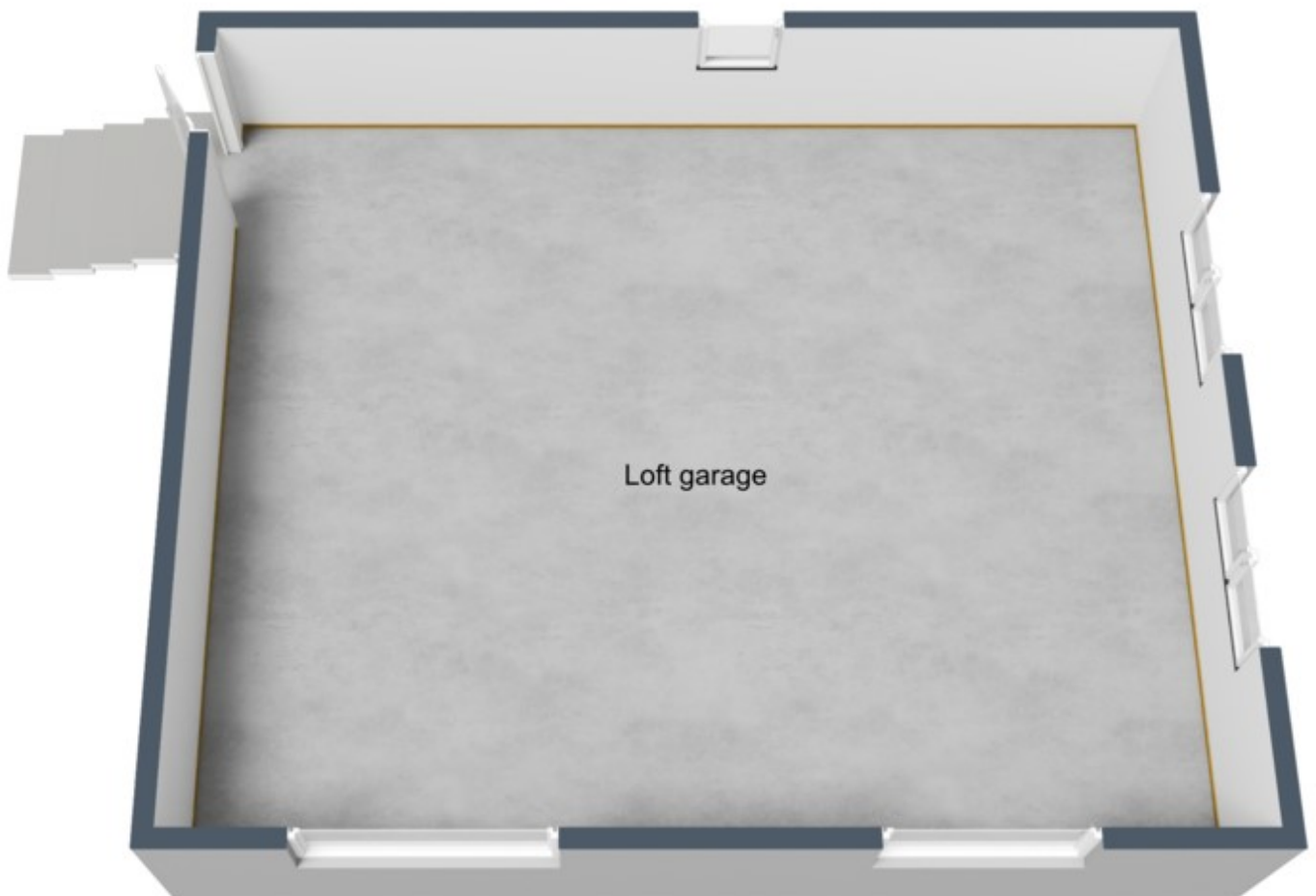


3-D modellen er basert på en original. Noe avvikelse kan forekomme.
Innredning og møblering er utført av en innredningsarkitekt og fraviker virkeligheten.

Loftsetasje

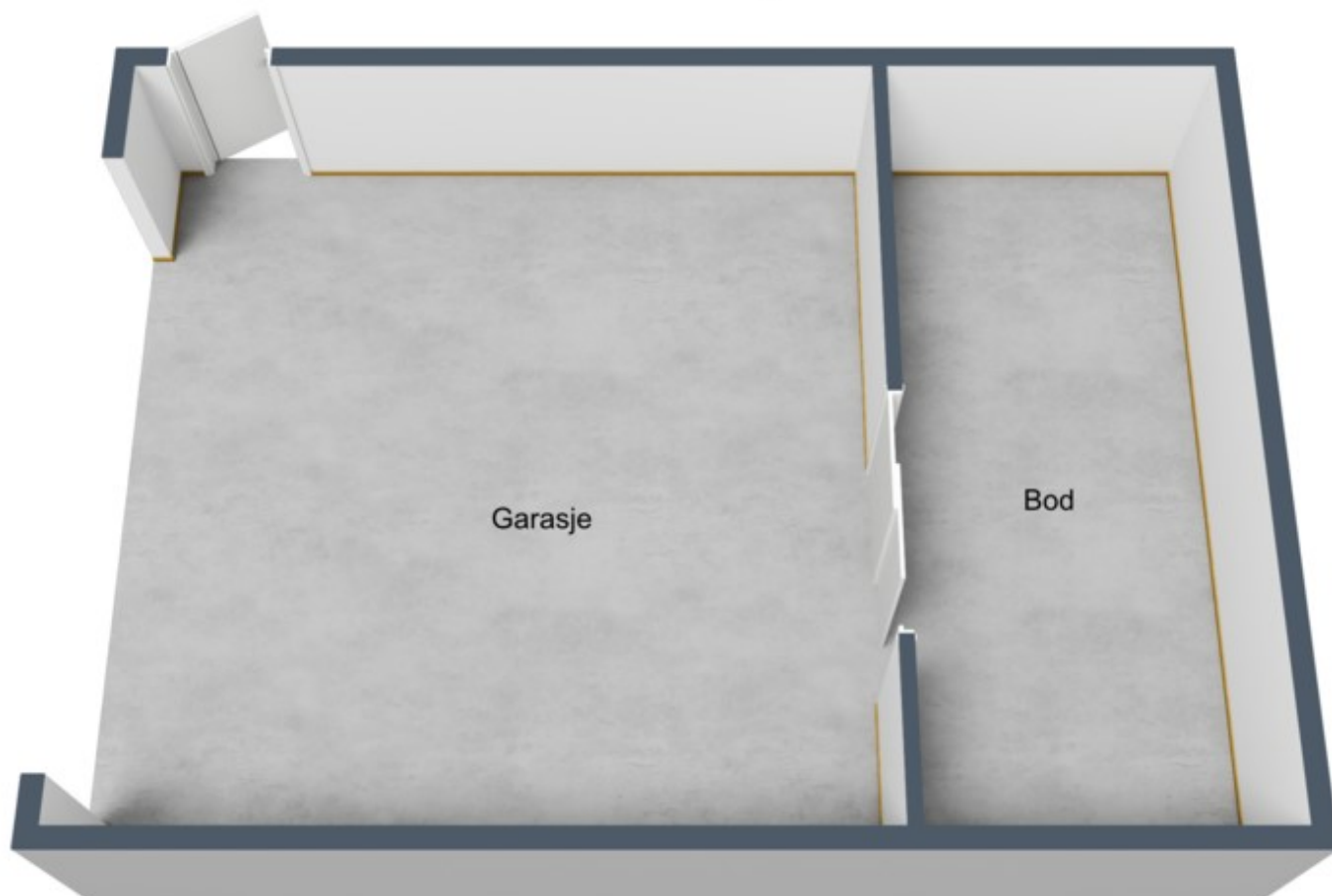


3-D modellen er basert på en original. Noe avvikelse kan forekomme.
Innredning og møblering er utført av en innredningsarkitekt og fraviker virkligheten.



3-D modellen er basert på en original. Noe avvikelse kan forekomme.
Innredning og møblering er utført av en innredningsarkitekt og fraviker virkligheten.

Garasje



3-D modellen er basert på en original. Noe avvikelse kan forekomme.
Innredning og møblering er utført av en innredningsarkitekt og fraviker virkligheten.



VIKTIG INFORMASJON TIL KJØPSINTERESSERTE.

Nærværende eiendom er gjenstand for tvangssalg ved medhjelper. Forholdet reguleres av tvangsfullbyrdelseslovens av 26. juni 1992.

Noen viktige punkter du bør merke deg:

1. Feil og mangler

- Hovedregelen er at eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse på forholdet.
- Det kan ikke påregnes at hvitevarer og utstyr følger med.
- Likevel rett til prisavslag dersom:
 - Eiendommen ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt.
 - Medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som han måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få.
 - Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.
 - Det aktuelle forhold må dessuten kunne antas å ha virket inn på kjøpet.
- Kjøperen kan ikke heve kjøpet.
- Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort, dersom ikke namsretten finner kravet åpenbart grunnløst.

2. Bud

- Bud må som hovedregel være bindende for budgiveren i minst seks uker, dersom budet skal komme i betraktning.
- Bud som inneholder forbehold om finansiering vil normalt ikke bli anbefalt godkjent før finansiering er ordnet.

3. Anbefaling av bud

- Bud aksepteres ikke av medhjelperen.
- Relevante, evt. høyere bud, vil normalt bli forelagt saksøkeren med medhjelpers anbefaling om at saksøkeren begjærer budet stadfestet. Merk at saksøkeren kan trekke hele saken tilbake inntil budet er stadfestet av namsretten (Dette kan skje dersom saksøkte ordner sitt gjeldsforhold i siste liten).
- Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøpet er kommet i stand.

4. Oppgjør og overtagelse

- Oppgjørsdagen er tre måneder etter at medhjelperen forelegger budet for namsretten og rettighetshaverne. Etter oppgjørsdagen påløper forsinkelsesrenter.
- Dersom eiendommen er fraveket, kan medhjelperen etter anmodning fra kjøperen tillate at overtagelse skjer tidligere, når kjøpesummen er betalt.
- Etter at kjøperen er blitt eier, overtar han risikoen for eiendommen, og må selve sørge for forsikring osv.

5. Anke over stadfestelsen

- Stadfestelseskjennelsen kan angripes ved anke. Ankefristen er en måned fra kjennelsen avsies.

- En anke kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor namsretten før kjennelsen avsies.
6. Saksøktes fraflytting
- Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte (og hans husstand) å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse.
7. Skjøte
- Når kjøperen er blitt eier, vil namsretten utstede tvangssalgsskjøte som tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen, blir slettet.

Ovenstående punkter (1. - 7.) er ikke en uttømmende fremstilling av reglene som gjelder ved tvangssalg, men er ment å gjøre rede for hovedreglene.

Husk å undersøke eiendommen nøye!

Ta gjerne med en bygningskyndig – spesielt siden dette er et tvangssalg med redusert reklamasjonsrett.

Det er også fornuftig å få påvist eiendommens grenser samtidig som du besiktiger den. Spør om alt du lur på. Ikke vær redd for å spørre eiendomsmegler om alle forhold rundt eiendommen.

Vi kan rådgi deg i budgivningen, men det er du selv som må bestemme budets størrelse og ta ansvar for de bud du gir.

Du har som kjøper selv ansvar for å ordne finansieringen og sørge for at betaling skjer til avtalt tidspunkt. Avtal derfor hvordan dette skal ordnes, slik at unødvendige forsinkelser og rentebelastninger ikke oppstår.

Vær spesielt oppmerksom på at du plikter å sette deg inn i, og nøye gjennomgå de dokumentene som eiendomsmegleren fremlegger om eiendommen. Har du spørsmål til disse dokumentene, så ta disse spørsmålene opp med eiendomsmegler omgående

BUDSKJEMA – TVANGSSALG

Eiendommen:

Undertegnede:

Adresse:

Postnr./Sted:

Tlf:

Eiendommen ble besiktiget den/..... 20.... og det gis herved bud
på kr. med tillegg av dokumentavgift og tinglysingsgebyr.

Finansiering:

Kontaktperson:

Budet er bindende i 6 uker. Dersom budet ikke er akseptert innen fristen, faller budet bort.

Overtagelse og oppgjør skal normalt skje 3 måneder etter at medhjelperen har forelagt budet for tingretten og rettighetshaverne, og anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Egersund den/..... 20.....

.....

Sign.

STOKKELAND

ADVOKAT

Tlf.: 51 46 35 00 - post@advokat-stokkeland.no - www.advokat-stokkeland.no
Org. Nr. 985 199 566 MVA