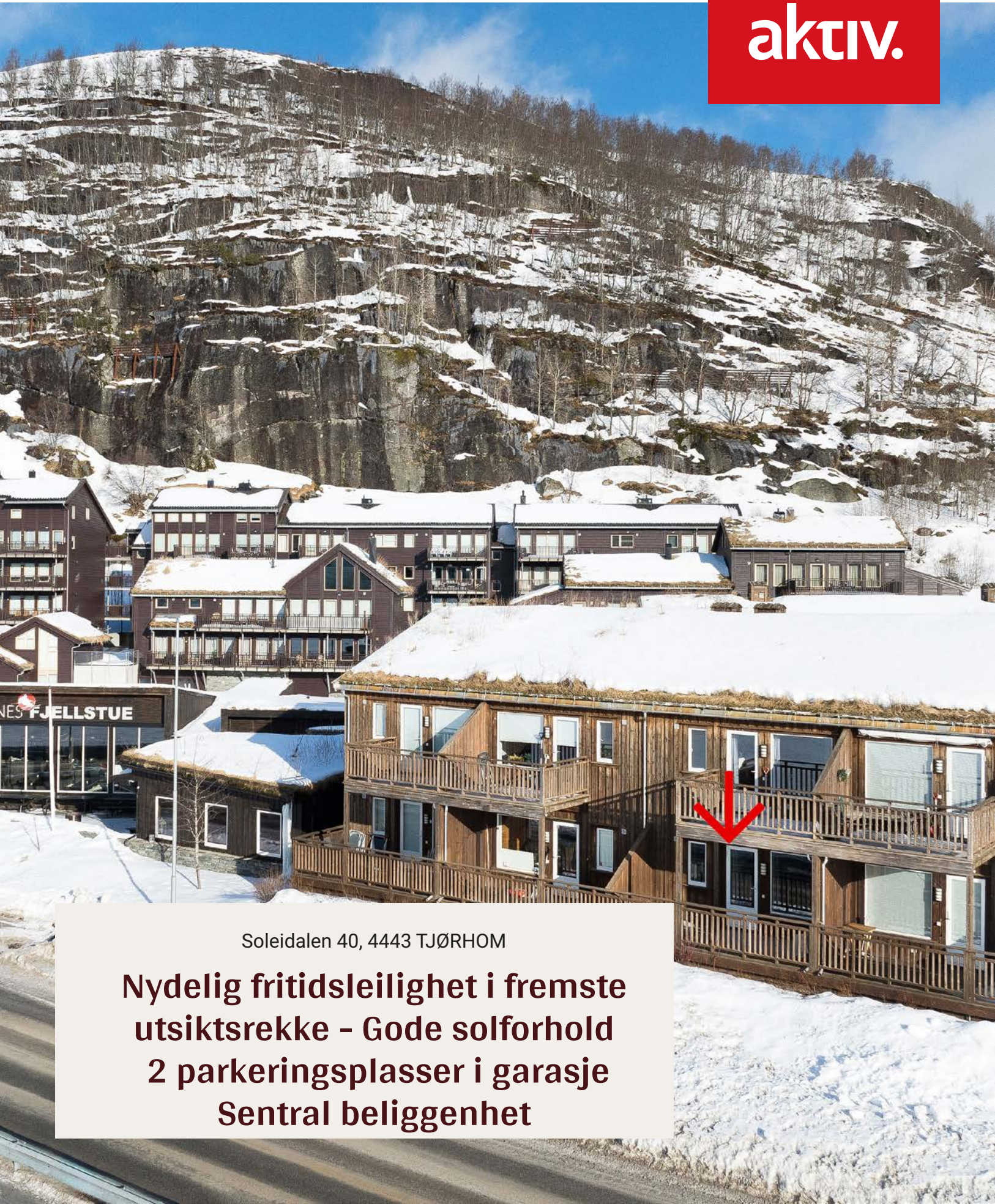


aktiv.



Soleidalen 40, 4443 TJØRHOM

**Nydelig fritidsleilighet i fremste
utsiktsrekke - Gode solforhold
2 parkeringsplasser i garasje
Sentral beliggenhet**



Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 46 59 59 69

E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 590 000,-
Omkostn.: Kr 66 100,-
Total ink omk.: Kr 2 656 100,-
Felleskostn.: Kr 1 718,-
Selger: Dag Thomas Selvikvåg
Turi Selvikvåg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 49/52 kvm
Tomtstr.: 2822 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 9, bnr. 195

Snr. 33 og 57
Oppdragsnr.: 1403250097

En lettstelt fritidsleilighet midt i et friluftsområde

Lettstelt og kjekk fritidsleilighet i fremste utsiktsrekke mot Sinnesvatnet. Her er man i umiddelbar nærhet til flotte skiløyper, Sirdal fjellpark - Ålsheia, fjellstue og mye mer.

Innhold:

1. etasje: Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, bod/teknisk rom og stue/kjøkken.

2 parkeringsplasser i lukket garasjeanlegg.

1 stk skibod.

Felles skiprepp bod.

Høydepunkter:

-God planløsning med 2 soverom

-5 soveplasser

-Leiligheten selges møblert*

-Store vindusflater i utsiktsretning

-Solrik terrasse med nydelig utsikt

-Sentral beliggenhet i umiddelbar nærhet til skiløyper

-Innendørs parkering

-2 parkeringsplasser, den ene er ekstra god størrelse ca. 25 kvm.

-Gode helårs turmuligheter

-Nærhet til nærbutikk og fjellstue

-Mulighet for lading av el-bil



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	37
Tilstandsrapport	42
Energiattest	60
Nabolagsprofil	137
Budskjema	145

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 52 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 49 m² Entré/gang, 2 soverom, stue/kjøkken, bod/teknisk rom og bad/vaskerom.

BRA-e: 3 m² Utvendig sportsbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende godkjente plantegninger på befaringdagen.

Balkong - 11,70 m² - TBA

Utvendig bod - 3 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Foreviste parkeringsplasser

Parkering 1 - ca 12,30 m²

Parkering 2 - ca 20,50 m² (snr. 57)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2822 m²

Tomtebeskrivelse

Lettstelt fellesareal.

Beliggenhet

Soleidalen 40 har en sentral beliggenhet i Sirdal. Nær fritidseiendommen finner man både flotte skiløyper og alpinanlegg. Sirdal alpinsenter tilbyr et variert utvalg heiser og løyper. Innen gangavstand. Det er også gangavstand til dagligvarebutikk.

Like ved ligger Sinnes Fjellstue, en populær møteplass. Sinnes Fjellstue er også et populært samlingssted for after-ski. I tillegg er det restaurant med mulighet for take away eller spise inne.

I nærheten finner man også den flotte restauranten Slottet, som tilbyr spektakulær utsikt og deilige retter.

Sirdal er også et utmerket reisemål om sommeren, hvor man kan nyte flotte fjellturer og fiske. Sirdal Fjellpark tilbyr en rekke fasiliteter om sommeren som å utforske Sirdal på elve-SUP, Klatreparken Høyt og lavt, Mountain Cart, golf og Frisbeegolf.

Se for øvrig nabolagsprofil for ytterligere beskrivelse av fasiliteter og avstander til disse.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse (fritidsboliger) i området.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra takstrapport: Generell beskrivelse av boligen: Boligblokk oppført med grunnmur i betong/betongelement. Betongdekke/hulldekke mellom etasjer. Yttervegger i betong, lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler. Saltak i antatt tre, som er tekket med torv. Vinduer og dører med isolerglass. Leiligheten fremstår i god stand iht. alder. Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet teknisk levetid, konstruksjon, og normal bruks slitasje. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selgere. De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.

Innhold

- 1. etasje: Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, bod/teknisk rom og stue/kjøkken.
- 2 stk. parkeringsplasser i lukket garasjeanlegg.
- 1 stk skibod.

Felles skiprepp bod.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting Oppsummering Registreres tørkesprekker, bord montert tett og har motfall, påregnelig med vannansamling og økt fuktbelastning på trepanel. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Anbefalte tiltak Overflatebehandling, og jevnlig rengjøring må påregnes.

Vinduer og dører Oppsummering Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje i pakninger, noe nedbrytning/krakelering i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet. Merknad: -Svelling i brystning tilknyttet balkongdør. -Iring i beslag/hengsler, påregnelig normalt. -Mindre avskalling i foring på soverom ved entre, ingen registrert svelling eller fukt. Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Anbefalte tiltak Behandling av balkongdør, påregnelig med utskifting på sikt. Behandling av vinduer mot sør. Smøre beslag og hengsler.

Ventilasjon Oppsummering Leiligheten har mekanisk ventilasjon på bad/vaskerom og teknisk rom, bolig forøvrig er ventilert via tilluftsventiler. Det ble ikke registrert tegn til kondensering i vinduer og dører. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Ventilasjons aggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. Tilstand satt iht. alder. Anbefalte tiltak Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad/vaskerom Oppsummering av overflater Flislagte overflater i normal stand iht. alder. Merknader: -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået i omkring sluk i dusj sonen. Tg:2. Funksjon ivaretatt med dusjkabinett, ingen behov for tiltak. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 -

20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring. Slukrist er ikke sentrert, dette vanskeliggjør rengjøring av sluk/vannlås. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Ingen umiddelbare behov for tiltak. Oppsummering av sanitærutstyr Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Ellers ingen spesielle merknader utover mindre bruksmerker i innredning. Anbefalte tiltak sanitærutstyr Innhente dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner, eventuelt etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sisterner.

Innbo og løsøre

Leiligheten selges med inventar og møbler bortsett fra personlige ting som selger forbeholder seg retten til å ta med seg. Dette gjelder pyntegjenstander, servise etc.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Alle hvitevarer i leiligheten medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har kollektiv avtale med Telenor. Det leveres en tv og internettpakke som inngår i felleskostnader denne utgjør kr. 429,- per dags dato.

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Det medfølger 2 stk. parkeringsplasser. Den ene er seksjonert leiligheten med seksjonsnummer 33 og den andre har eget seksjonsnummer 57 og er av selger kjøpt utenom. Denne har en ekstra god størrelse og medfølger i handelen.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring polise

Polisenummer

7771186

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at

man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler på bad og i entré. Ellers elektriske panelovner.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 590 000

Kommunale avgifter

Kr 11 389

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Renovasjon kommer utenom.

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 13 750

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

formuesverdi per inntektsåret 2023: 13750,-.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet felleskostnader, påløper kostnader til strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert), kommunale avgifter, renovasjon mm.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/2559

Felleskostnader inkluderer

Kr 1 718,- pr. måned inkluderer: Tv og internett, styre-, forretningsfører- og revisjonshonorar, drift og vedlikehold, forsikringer, felleskostnader garasje og administrasjonskostnader

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 718

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Sinnes Terrasse

Organisasjonsnummer

993907405

Om sameiet

- 45 boligseksjoner i blokk, innflyttet januar 2009.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Telenor. Kontakt selger for mer informasjon.
- 67 parkeringsplasser - hvorav 19 er næringsseksjoner som fritt kan omsettes
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene ligger vedlagt i salgsoppgave. Det gjøres oppmerksom på at eventuell fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 195, seksjonsnummer 33 i Sirdal kommune. Gårdsnummer 9, bruksnummer 195, seksjonsnummer 57 i Sirdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4228/9/195/33:

02.07.2007 - Dokumentnr: 533229 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4228 Gnr:9 Bnr:195

Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2008 - Dokumentnr: 540732 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 33

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 49/2559

02.07.2007 - Dokumentnr: 533229 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4228 Gnr:9 Bnr:195

Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2008 - Dokumentnr: 540732 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 33

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 49/2559

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.11.2009.

Tiltakshaver Sinnes holding AS

Ansvarlig søker Arkitekt Vest AS

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.11.2009.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidseiendom. Eiendommen ligger i et område som er regulert til «annet kombinert formål» (Fritid/næring). Reguleringsplan for Sinnes Sentrum. Del II, føresegner. Revisjon E, 22.09.06. PlanID 2004001.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele

eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Ønsket overtakelse oppgis i budskjema.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før

bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

64 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

66 100 (Omkostninger totalt)

77 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

79 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 656 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 667 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 669 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 66 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr 56 250 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 700 Kommunale opplysninger
- 24 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørsvederlag
- 5 200 Opplysninger fra forretningsfører (Bate)
- 1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 14 900 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Vederlag visninger per kr. 1900 stk. (2 stk. inkludert).
- 6 850 Eierskiftegebyr Bate
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 113 100

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle sine kostnader med oppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Steinar Stokka

Eiendomsmegler MNEF
steinar.stokka@aktiv.no
Tlf: 465 95 969

Ansvarlig megler

Steinar Stokka
Eiendomsmegler MNEF
steinar.stokka@aktiv.no
Tlf: 465 95 969

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5
4340 Bryne
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

19.02.2025

Velkommen til Soleidalen 40!
Nydelig fritidsleilighet med
sentral beliggenhet.

Umiddelbar nærhet til skiløyper, Ålsheia fjellpark
og Sinnes fjellstue.





Inngangsparti med sportsbod like ved.



Entré/gang.



Innhold:

1. etasje: Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, bod/teknisk rom og stue/kjøkken.



Entré/gang med fliser og varmekabler.



Bod/teknisk rom.



Leiligheten selges møblert.



Stue/kjøkken



Kjøkken med skap- skuffe- og benkeplass - hvitevarer medfølger.

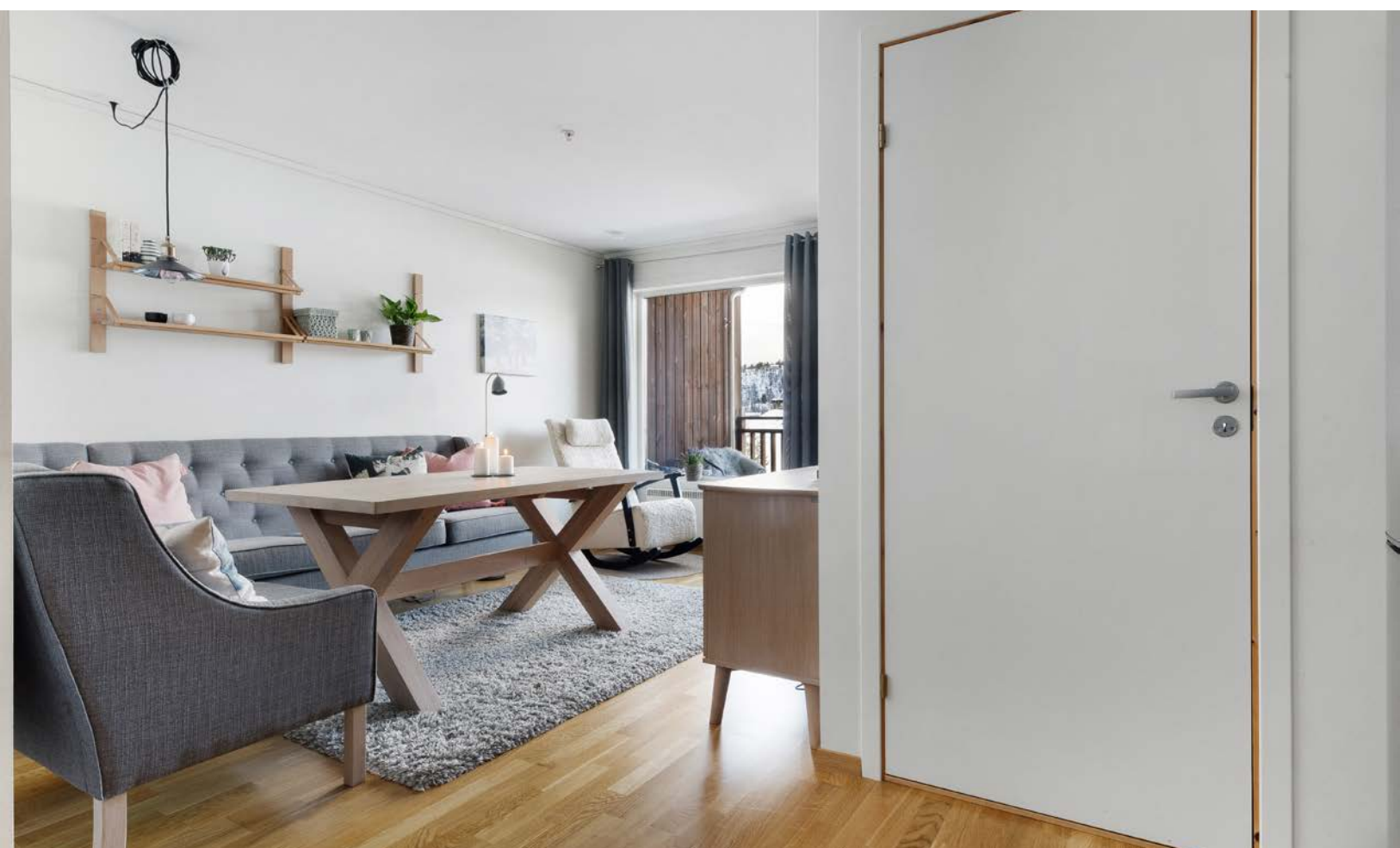


Stue



Stue med nydelig utsikt og utgang til terrasse.







Hovedsoverom.



Hovedsoverom med plass til stor seng og oppbevaring av klær.



Soverom 2.



Tidløst bad - fliser på gulv og vegg - varmekabler på gulv.

Badet inneholder toalett, servant med skuffer, speil og dusj.



Soleidalen 8



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Felles ski prepp rom.



Sportsbod tilhørende leiligheten.



Inngangsparti/fellesområde.



Leiligheten har 2 stk. parkeringsplasser som medfølger .
Denne ble kjøpt ekstra av selger og er på hele 20,5 kvm den andre på ca. 12 kvm.



Felles parkeringsanlegg.



Mulighet for el-bil lading.



Nærområdet.



Utsikt mot Ålsheia og Tjørhomfjellet



SINNES  FJELLSTUE





Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250097	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Turi Selvikvåg	Dag Thomas Selvikvåg
Gateadresse	
Soleidalen 8	
Poststed	Postnr
TJØRHOM	4443
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalenr.	5016681

Document reference: 1403250097

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Satte inn dusjkabinett 01.08.2018, fordi det var feil fall på gulvet.
Arbeid utført av	Bryne Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sprinkleranlegg testet og oppgradert etter dagens krav, alle hoved vann/stoppekraner er skiftet ut, høst/vinter 2019
Arbeid utført av	Bravida

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Lekkasjer i garasjeanlegget, egenandelsbeløp betalt inn til Sameiet Sinnes Terrasse, lekkasjene er nå utbedret
-------------	--

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

Nei Ja

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

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Samsvarserklæring med garanti 30.06. 2014
Arbeid utført av	Flekkefjord Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Vartmtvannbereder ble skiftet da vi overtok leiligheten i 2014

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250097

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Turi Selvikvåg	e48747c6c93a1ca65cd38ac 24961833298810c43	10.02.2025 16:29:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag Selvikvåg	fc388b26b6192239b29a62 61046b1e5357ee00af	10.02.2025 11:24:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403250097

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Soleidalen 40 4443 TJØRHOM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2008

BRA: 52 m²

BRA-i: 49 m²



Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27534>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Registreres tørkesprekker, bord montert tett og har motfall, påregnelig med vannansamling og økt fuktbelastning på trepanel.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling, og jevnlig rengjøring må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje i pakninger, noe nedbrytning/krakelering i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknad:

-Svelling i brystning tilknyttet balkongdør.

-Iring i beslag/hengsler, påregnelig normalt.

-Mindre avskalling i foring på soverom ved entre, ingen registrert svelling eller fukt.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak

Behandling av balkongdør, påregnelig med utskifting på sikt.

Behandling av vinduer mot sør.

Smøre beslag og hengsler.

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten har mekanisk ventilasjon på bad/vaskerom og teknisk rom, bolig forøvrig er ventilert via tilluftsventiler.

Det ble ikke registrert tegn til kondensering i vinduer og dører.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Ventilasjons aggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Tilstand satt iht. alder.

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået i omkring sluk i dusj sonen. Tg:2. Funksjon ivaretatt med dusjkabinett, ingen behov for tiltak.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Slukrist er ikke sentrert, dette vanskeliggjør rengjøring av sluk/vannlås.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Ellers ingen spesielle merknader utover mindre bruksmerker i innredning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Innhente dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner, eventuelt etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sisterner.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.2.2025

Rapportdato
18.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Turi Selvikvåg

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Dag Thomas Selvikvåg

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Kåre Vatland

Telefon: 902 97 450

Firma: Duo Takst AS

Epost: KV@DUOTAKST.NO

Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne



Om bygnings sakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir kommentert ved tilvalg, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig

har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har

betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant.

Interessant bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Soleidalen 40, 4443 Tjørhom

Kommunenr: 4228

Gårdsnr: 9

Bruksnr: 195

Festenr:

Seksjonsnr: 33

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2008 - lht. eiendomsverdi
Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk oppført med grunnmur i betong/betongelement.
Betongdekke/hulldekke mellom etasjer.
Yttervegger i betong, lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler.
Saltak i antatt tre, som er tekket med torv.
Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i god stand iht. alder.
Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet teknisk levetid, konstruksjon, og normal bruks slitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selgere.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	52	49	3	0	12
Totalt m²	52	49	3	0	12

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	49	47	2	Entre/gang, 2 soverom, stue/kjøkken og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod/teknisk rom. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	49	47	2		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Balkong - 11,70 m² - TBA

Utvendig bod - 3 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Foreviste parkeringsplasser

Parkering 1 - ca 12,30 m²

Parkering 2 - ca 20,50 m²

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Registreres tørkesprekker, bord montert tett og har motfall, påregnelig med vannansamling og økt fuktbelastning på trepanel. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyer, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling, og jevnlig rengjøring må påregnes.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje i pakninger, noe nedbrytning/krakelering i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknad:

- Svelling i brystning tilknyttet balkongdør.
- Iring i beslag/hengsler, påregnelig normalt.
- Mindre avskalling i foring på soverom ved entre, ingen registrert svelling eller fukt.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Behandling av balkongdør, påregnelig med utskifting på sikt.
- Behandling av vinduer mot sør.
- Smøre beslag og hengsler.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med grå slette fronter og laminert benkeplate.

Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Mindre svelling/ujevnhet i skjøt benkeplate, ingen utslag på fukt.
- Mindre iring i kobberrør under vaskeikum, ingen registrert lekkasje.
- Enkelte fronter behøver justering.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat fra 2019.	

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg.	
Merknader: -Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. -Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt	
Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Opplysning gitt av selgere i egenerklæring: "Sprinkleranlegg testet og oppgradert etter dagens krav, alle hoved vann/stoppekraner er skiftet ut, høst/vinter 2019"	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring. Merknader: -Stedvis iring på synlig kobberrør under vask kjøkken og røropplegg i fordeler skap vann, ingen registrert lekkasjer. Anbefaler isolering av kald rør i fordeler skap vann. Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at termostat ble skiftet på bad/vaskerom i 2023 - Sirdal elektro. Samsvarserklæring er ikke mottatt, og da ikke fremvist.	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
<p>Elektriske anlegget fra antatt byggeåret, ingen spesielle merknader registrert. Samsvarserklæring fremvist på befaringsdagen.</p> <p>Merknad:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Løs festet stikkontakt i bod/teknisk rom, anbefales å etterstramme. -Løs festet lysarmatur på soverom ved balkong, anbefales å etterstramme. -Manglende samsvarserklæring for montering av termostat på bad/vaskerom. Anbefaler at samsvarserklæring innhentes. <p>Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.</p> <p>Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.</p> <p>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 øtilsyn) 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.</p>	

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod/teknisk rom
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2014

Størrelse	
250	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
<p>Bereder fra 2014, ingen avvik utover manglende fast tilkobling.</p> <p>Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.</p>	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Leiligheten har mekanisk ventilasjon på bad/vaskerom og teknisk rom, bolig forøvrig er ventilert via tilluftsventiler.</p> <p>Det ble ikke registrert tegn til kondensering i vinduer og dører.</p> <p>Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.</p> <p>Ventilasjons aggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.</p> <p>Tilstand satt iht. alder.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.	

6.10 Våtrom: Bad/vaskerom



Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjkabinett, vegg hengt toalett, servant i innredning og vannuttak for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 13 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. Ca 28 mm dørterskel, synlig oppbrett av membran.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dusjkabinett montert i 2018 - Bryne rør as	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået i omkring sluk i dusj sonen. Tg:2.
 Funksjon ivarettatt med dusjkabinett, ingen behov for tiltak.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
Membran synlig ført under klemring.
Slukrist er ikke sentrert, dette vanskeliggjør rengjøring av sluk/vannlås.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Ingen umiddelbare behov for tiltak.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Dusjkabinett, vegg hengt toalett, servant i innredning og vannuttak for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Ellers ingen spesielle merknader utover mindre bruksmerker i innredning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Innhente dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner, eventuelt etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sisterner.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.11 Øvrig: Etasjeskiller/overflater

Beskrivelse

Toppdekker og overflater i leilighet fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe mindre bruksmerker, påregnelig normalt.

Merknader:

-Enkelte gulvlister gliper fra vegg.

-"Helligdager" i himling på våtrom, enkelte synlig skruehull.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn krymp/svinn ved oppføring.

Det ble på befaringdagen ikke avdekket unormal avvik, selv om disse må påregnes justert før en eventuelt monterer nytt toppdekke.

Enkel nivellering

Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet gulv på stort soverom ved entre.

Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet gulv på stort soverom ved balkong.

Ved enkel nivellering registreres det ca 8 mm avvik på total planhet gulv i stue.

Registrerte avvik er innenfor normalen, ingen behov for tiltak.

6.12 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit slett utførelse.

Overflater og låskasser fremstår i god teknisk stand.

Merknader:

-Manglende luftespalter på enkelte innvendige dører, dette begrenser lufting i rom, og noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

-Enkelte dører har behov for mindre justering.

6.13 Øvrig: Teknisk rom/bod

Beskrivelse

Belegg på gulv og sparklet og malt vegg overflate.

Utstyr: Bereder, fordeler skap for vann, stoppekran og sikringsskap.

Mekanisk avtrekk.

Målt fall fra gulv til sluk, synlig oppbrett av belegg.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

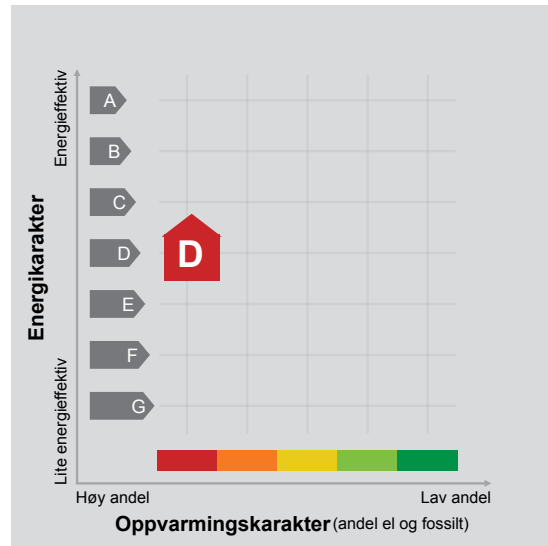
6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Soleidalen 40
Postnummer	4443
Sted	TJØRHOM
Kommunenavn	Sirdal
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	195
Seksjonsnummer	33
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300481593
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-80245
Dato	14.02.2025



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.



Sirdal kommune

Enhet for arealforvaltning

Delegert vedtak

Nr.: 09/763

Refereres i: TLM - delegerte saker

Arkitekt Vest AS
P.b. 285

4304 SANDNES

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	ARKIVKODE:	DATO:
	13475/2009 - 2008/1099	Marit Ingeborg Røe	9/	20.11.2009

9/195. SINNES HOLDING. FERDIGATTEST, SINNES TERRASSE (2008/1099)

Saksopplysninger

Tillatelse til tiltaket ble gitt den vedtaksnummer 08/27,07/220,07/159 og 6/58.
Anmodning om ferdigattest er mottatt 12/11.2009.

Byggested	Sinnes
Gnr/bnr/tom	9/195
Tiltakshaver	Sinnes holding AS
Ansvarlig søker	Arkitekt Vest AS

Det ble i sak 09/697 gitt midlertidig brukstillatelse med følgende merknad:
"Før ferdigattest utstedes må det foreligge varslingssystem for parkeringskjelleren".

Sirdal kommune har den 12.11.09 mottatt dokumentasjon for slik varsling. Vi forutsetter at systemet hele tiden blir kontrollert med for eksempel daglig utsendelse av tekstmelding.

VEDTAK:

Kontrollansvarlig for utførelse har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har de kontrollansvarlige som det er vist til i sak 09/697, 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 § 93. Bruksendring krever særlig tillatelse.

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

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

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

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.

Med hilsen

Marit Røe
Saksbehandler

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

Sirdal kommune
4440 Tonstad

Begjæring om

- oppdeling i eierseksjoner
 reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr. Snr.
1046	Sirdal	9	195	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
888702792	Sinnes Terrasse Eiendom AS	1/1



Doknr: 540732 Tinglyst: 02.07.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål (teller) 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål (teller) 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål (teller) 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål (teller) 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål (teller) 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	49	BG	13	B	49	BG	25	B	70	B	37	B	58	B	49	N	1	B
2	B	58	BG	14	B	58	B	26	B	70	B	38	B	49	B	50	N	1	B
3	B	58	BG	15	B	55	B	27	B	58	B	39	B	49	B	51	N	1	B
4	B	59	B	16	B	52	B	28	B	58	BG	40	B	49	B	52	N	1	B
5	B	70	B	17	B	49	B	29	B	58	BG	41	B	49	B	53	N	1	B
6	B	70	B	18	B	58	B	30	B	49	BG	42	B	49	B	54	N	1	B
7	B	58	BG	19	B	58	B	31	B	49	BG	43	B	49	B	55	N	1	B
8	B	55	BG	20	B	49	B	32	B	49	BG	44	B	70	B	56	N	1	B
9	B	52	BG	21	B	70	B	33	B	49	BG	45	B	70	B	57	N	1	B
10	B	49	BG	22	B	67	B	34	B	49	BG	46	N	1	B	58	N	1	B
11	B	58	BG	23	B	64	B	35	B	49	BG	47	N	1	B	59	N	1	B
12	B	58	BG	24	B	59	B	36	B	58	B	48	N	1	B	60	N	1	B
Sum tellere:								= nevner:											

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuell på hvilken måte fellesarealene endres.

Sirdal kommune
 4440 Tonstad

Begjæring om

-
- oppdeling i eierseksjoner
-
-
- reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr. Snr.
1046	Sirdal	9	195	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffr) 2)	Navn	Ideell andel 3)
888702792	Sinnes Terrasse Eiendom AS	1/1



3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
61	N	1	B	13				25				37				49			
62	N	1	B	14				26				38				50			
63	N	1	B	15				27				39				51			
64	N	1	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:							2.559	= nevner:	2.559										

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: 28/02/2025 Utstederens underskrift: [Signature]

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameieernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller <input checked="" type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgli eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra pantehaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

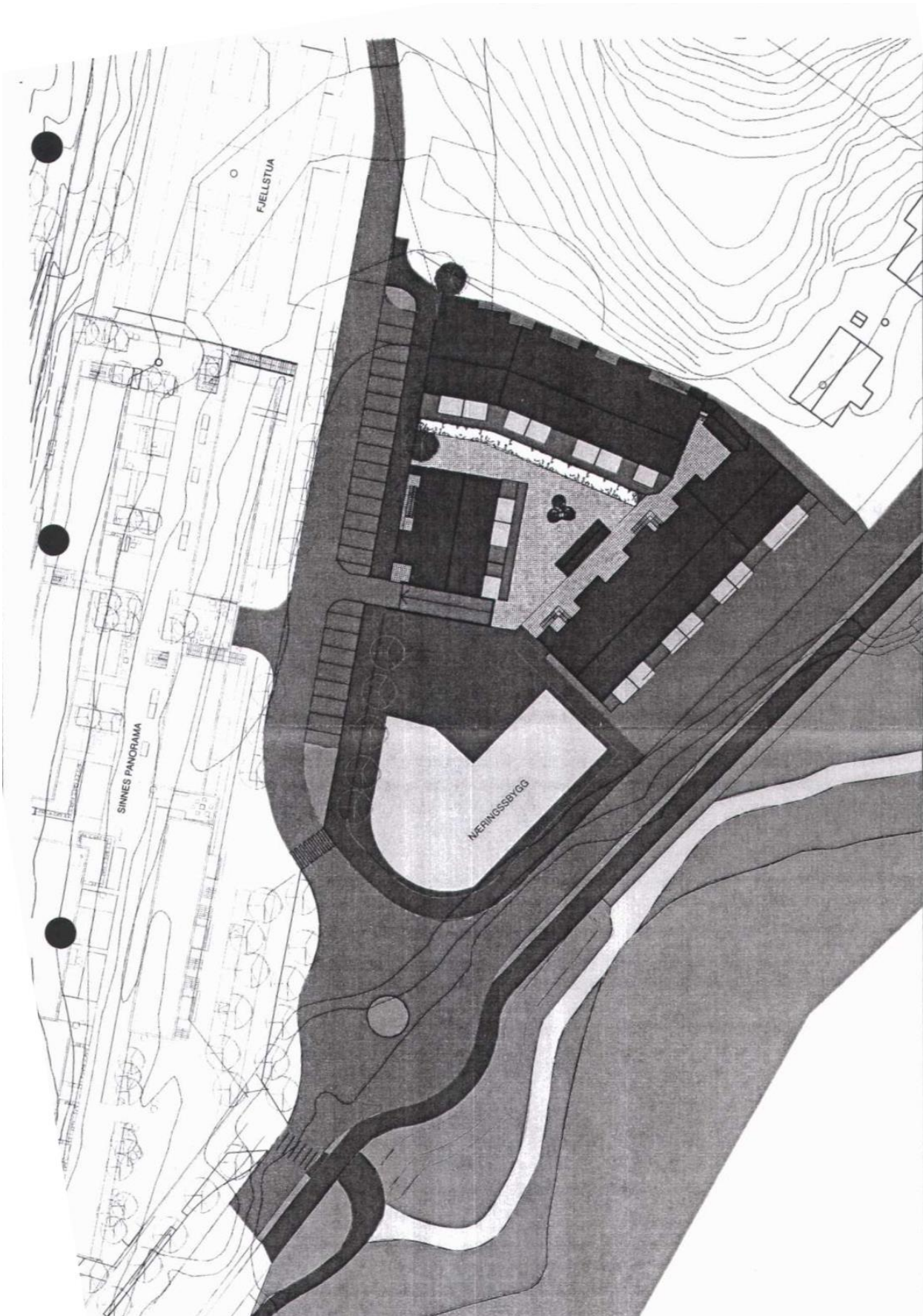
7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
28/4-08 Farsund	 HANS PETER HAGEN 	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
9	195		7-64	Sirdal
Dato		Stempel og underskrift		
Tonstad 27.6.08		Rune Risnes SIRDAL KOMMUNE Sektor for TLM 4440 TONSTAD		

Noter:
<ol style="list-style-type: none"> 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglyingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglyingsgjenpart.

Plass for tinglyingsattest, påtegninger mv.



SITUASJONSPLAN

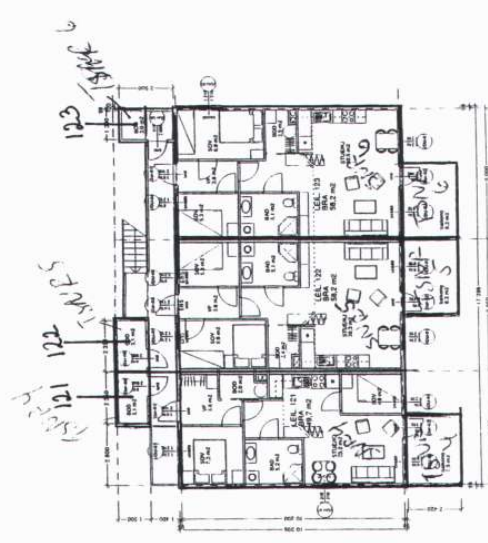
SEPTEMBER 2005

NES TERRASSE

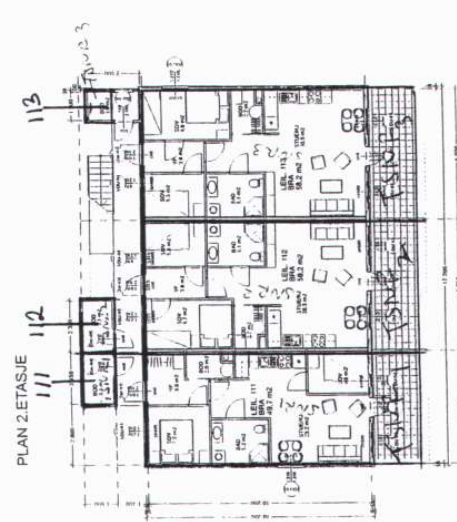


NEDFOTGRAFER

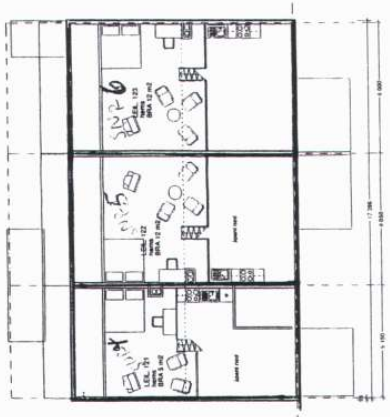
1	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
2	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
3	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
4	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
5	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
6	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
7	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
8	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
9	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
10	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
11	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
12	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
13	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
14	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
15	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
16	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
17	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
18	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
19	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
20	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
21	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
22	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
23	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
24	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
25	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
26	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
27	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
28	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
29	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
30	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
31	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
32	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
33	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
34	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
35	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
36	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
37	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
38	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
39	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
40	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
41	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
42	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
43	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D
44	1:100	10.01.06	105-1245	1001	D



PLAN 1. ETASJE



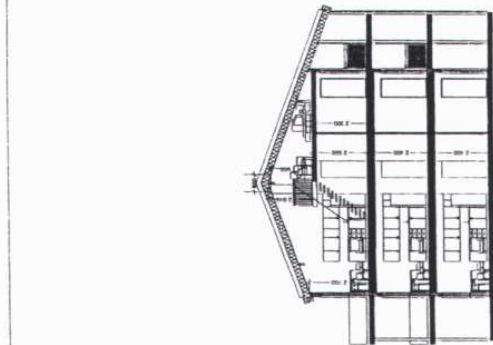
PLAN 2. ETASJE



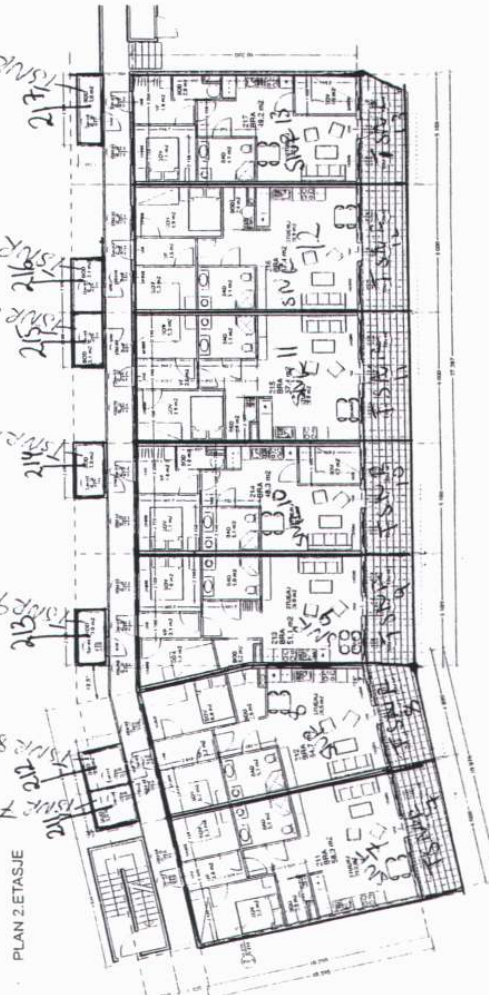
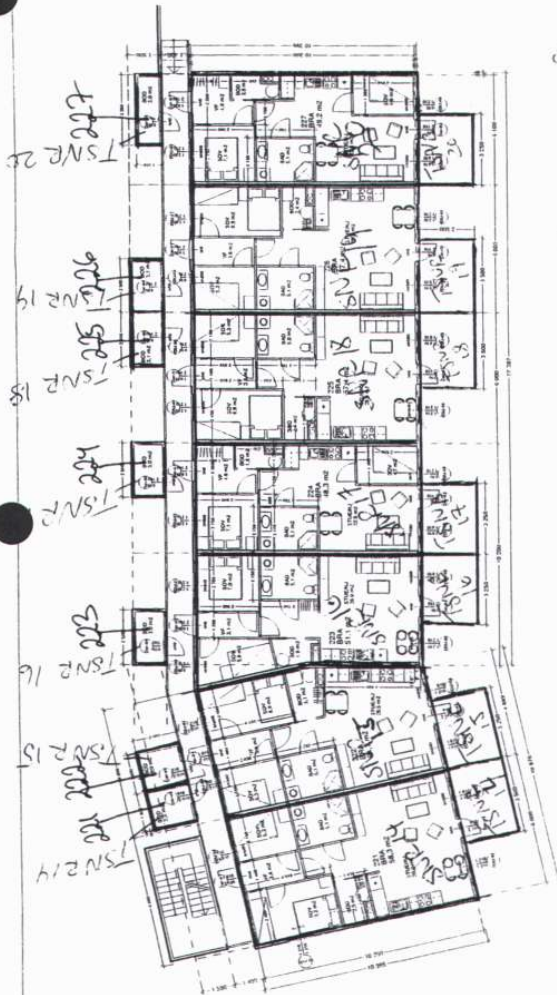
PLAN HEMS

NEDFOTOGRAFERT

PROSJEKT	PROSJEKT	1	1	1	1	1	1	1	1
Sinnest Terrasse Etelendom as									
Sinnest Terrasse, Felt HIN3 Sentrum									
HUS 1 - PLANER									
1:100	1:100	13.12.06	195-1435	308					



SMITT B-B

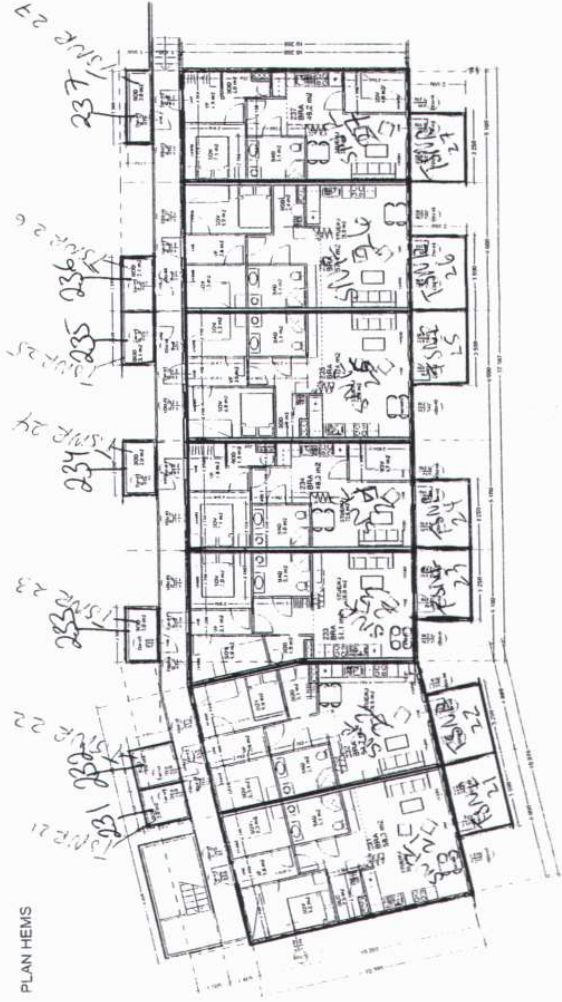
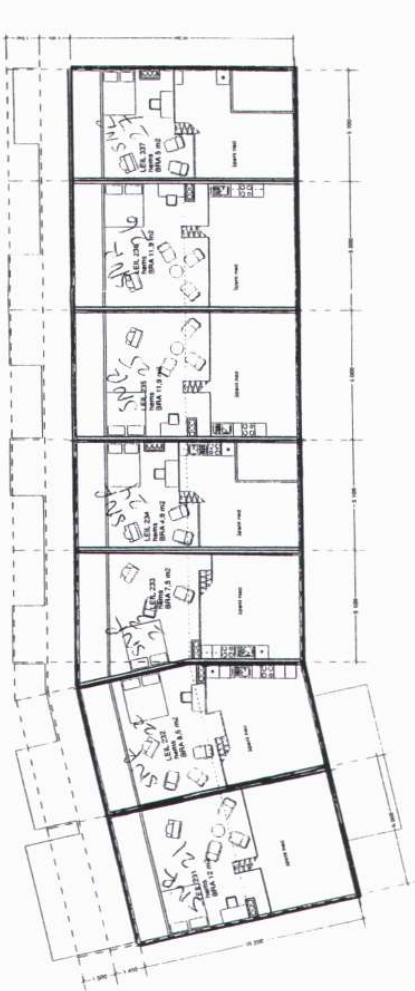


NEDFOTGRAFERT

PROSJEKT		SINNES TERRASSE ELDREDOM AS	
SINNES TERRASSE, Felt HNS Sennium		SINNES TERRASSE, Felt HNS Sennium	
MILJØ		MILJØ	
MUS 3 - PLAN 1, 2. ETG. OG SNITT		MUS 3 - PLAN 1, 2. ETG. OG SNITT	
NO		NO	
1:500		1:500	
105-1461		105-1461	
303		303	
A		A	

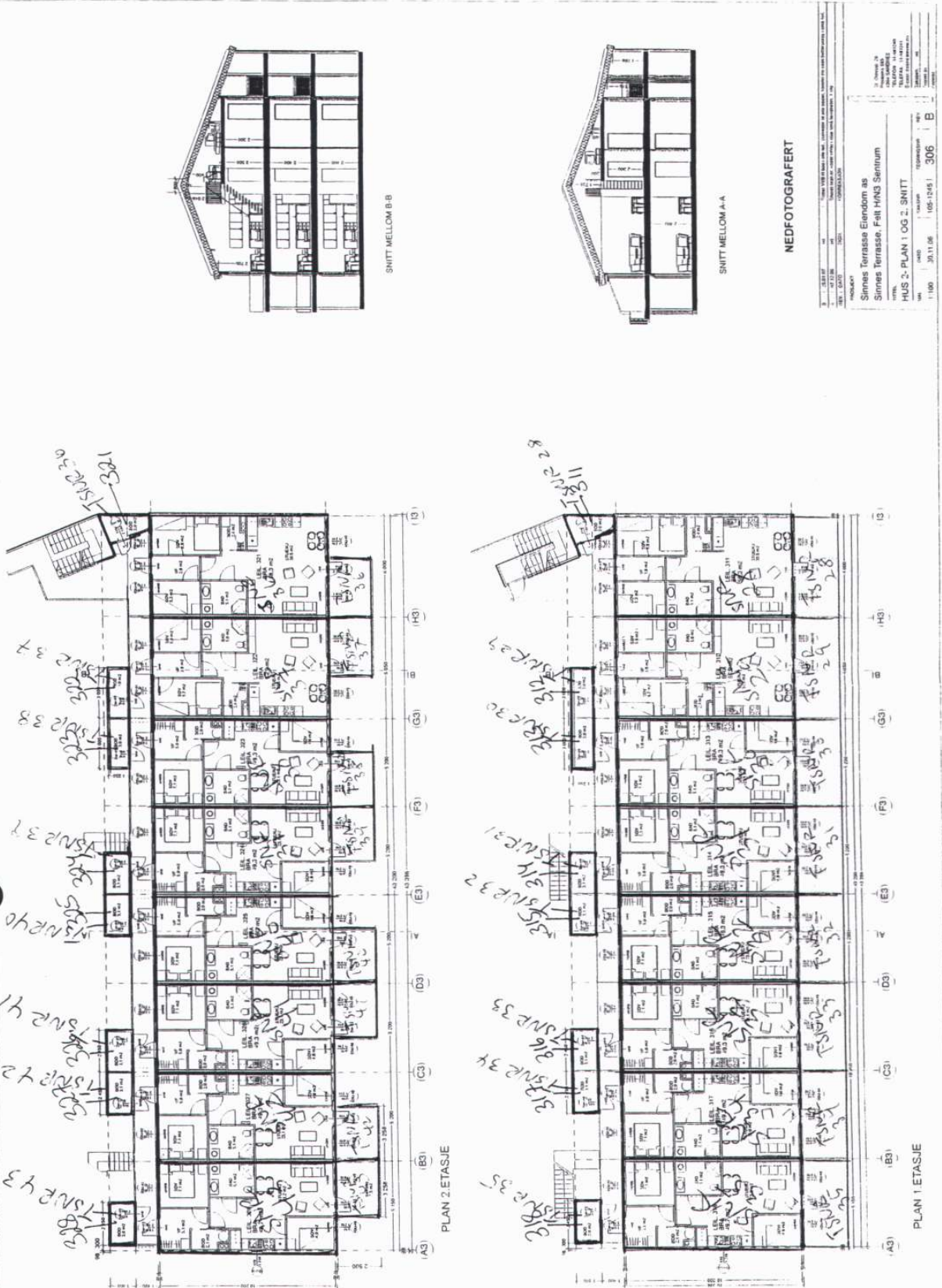
PLAN 1. ETASJE

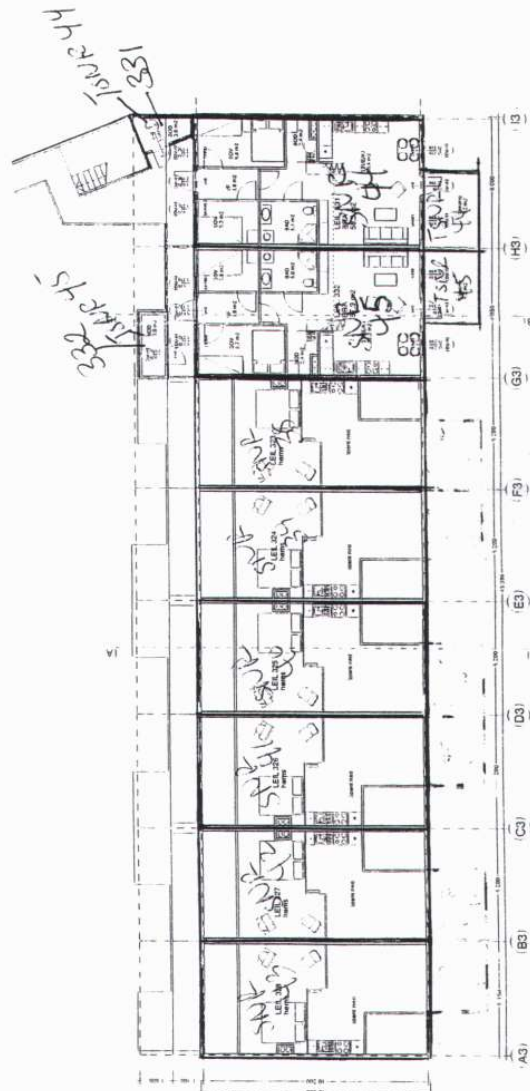
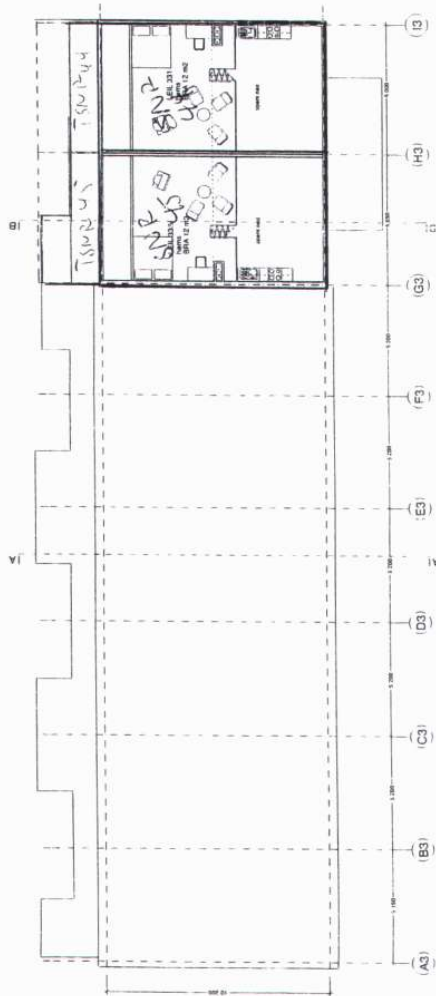
PLAN 2. ETASJE



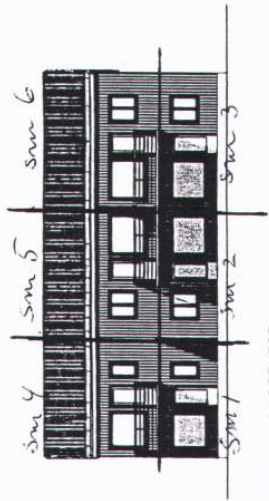
NEDFOTGRAFERT

PROSJEKT		SINNES TERRASSE EIENDOM 315	
ADRESSE		SINNES TERRASSE, FØLL HNS SENTRUM	
BYGGNUMMER		HUS 2 - PLAN 3 OG HEMS	
MAK	BYGG	BYGGNUMMER	BYGG
1:100	27.12.06	105-12-51	304 A





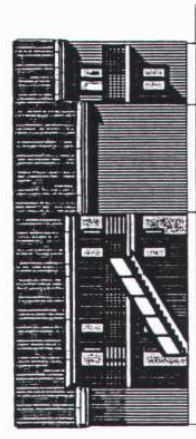
PROSJEKT	Sinnesterrasse Etendrom AS		
PROSJEKTANT	Sinnesterrasse, Fall HING Sentrum		
PROSJEKTLEDER	[Blank]		
PROSJEKTNUMMER	[Blank]		
PROSJEKTTYPE	[Blank]		
TRAKT	BLATT	UTGAVEN	TEKNOLOGISAMMENS
1100		105-1245	B



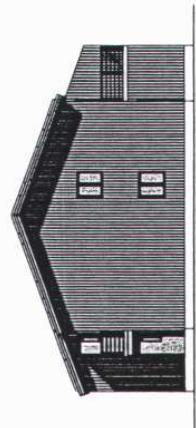
FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT SØRØST



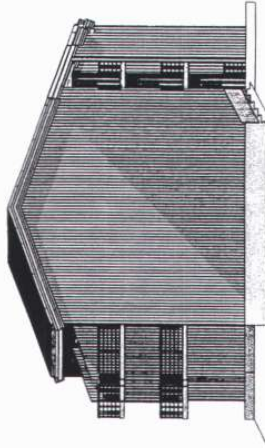
FASADE MOT NORDØST



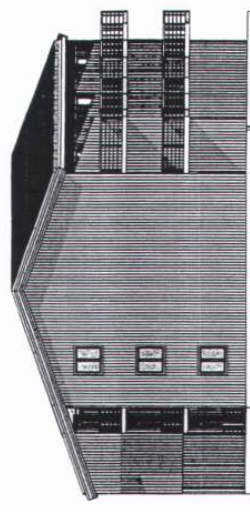
FASADE MOT NORDVEST

NEDFOTOGRAFERT

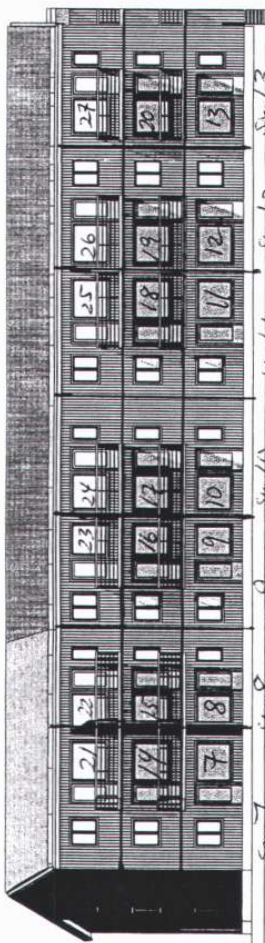
NETT I DATO	13.12.06	SKALA	1:100	UTGIVELSE	302
PROSJEKT	Sinnæs Terrasse Eieendom AS				
BYGGER	Sinnæs Terrasse, Feil HNS Sentrum				
BYGGER	HUS 1- FASADER				
BYGGER	105-1245				
BYGGER	302				



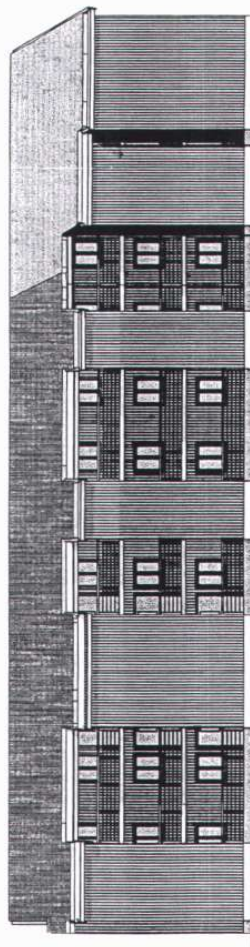
FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD



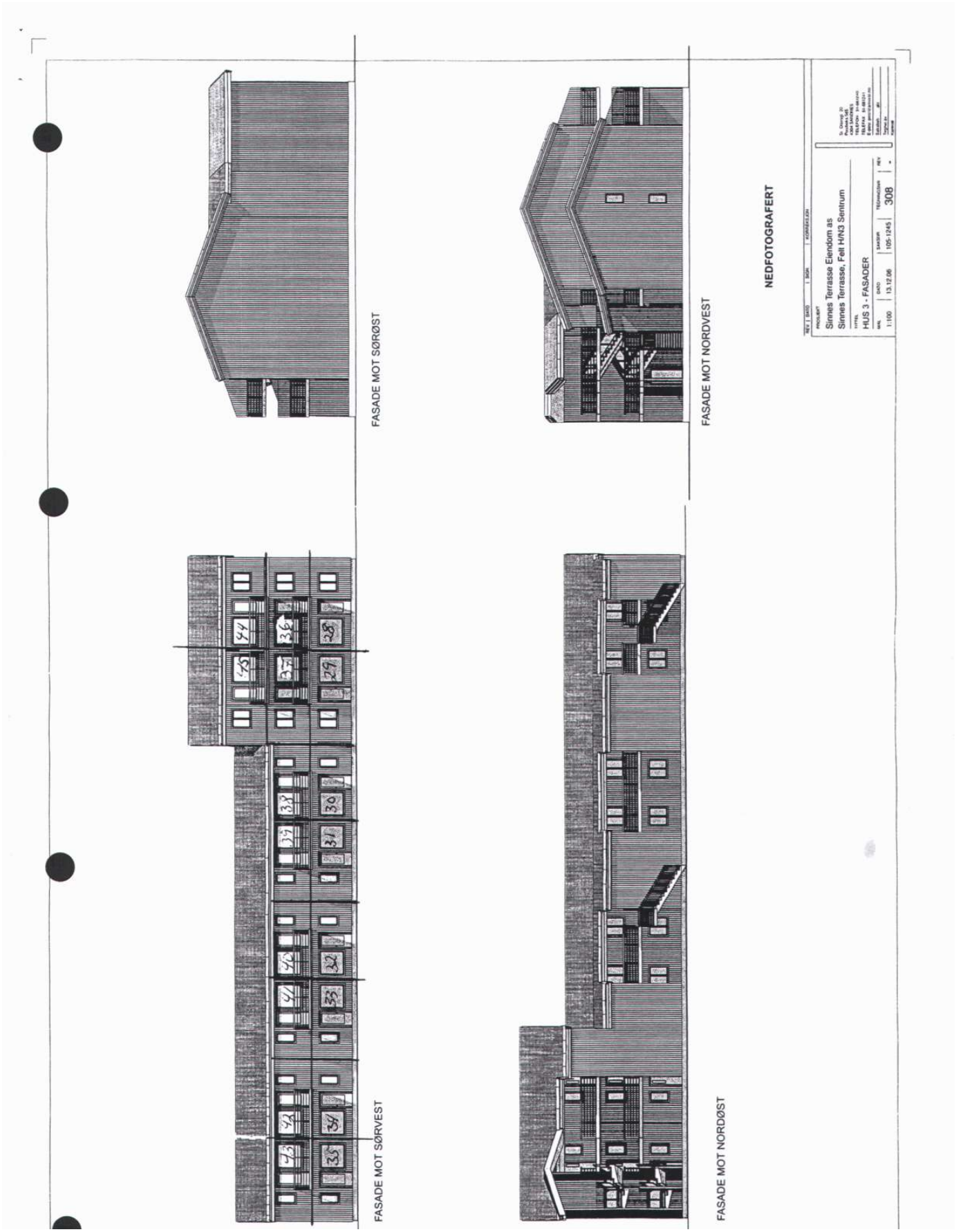
FASADE MOT VEST



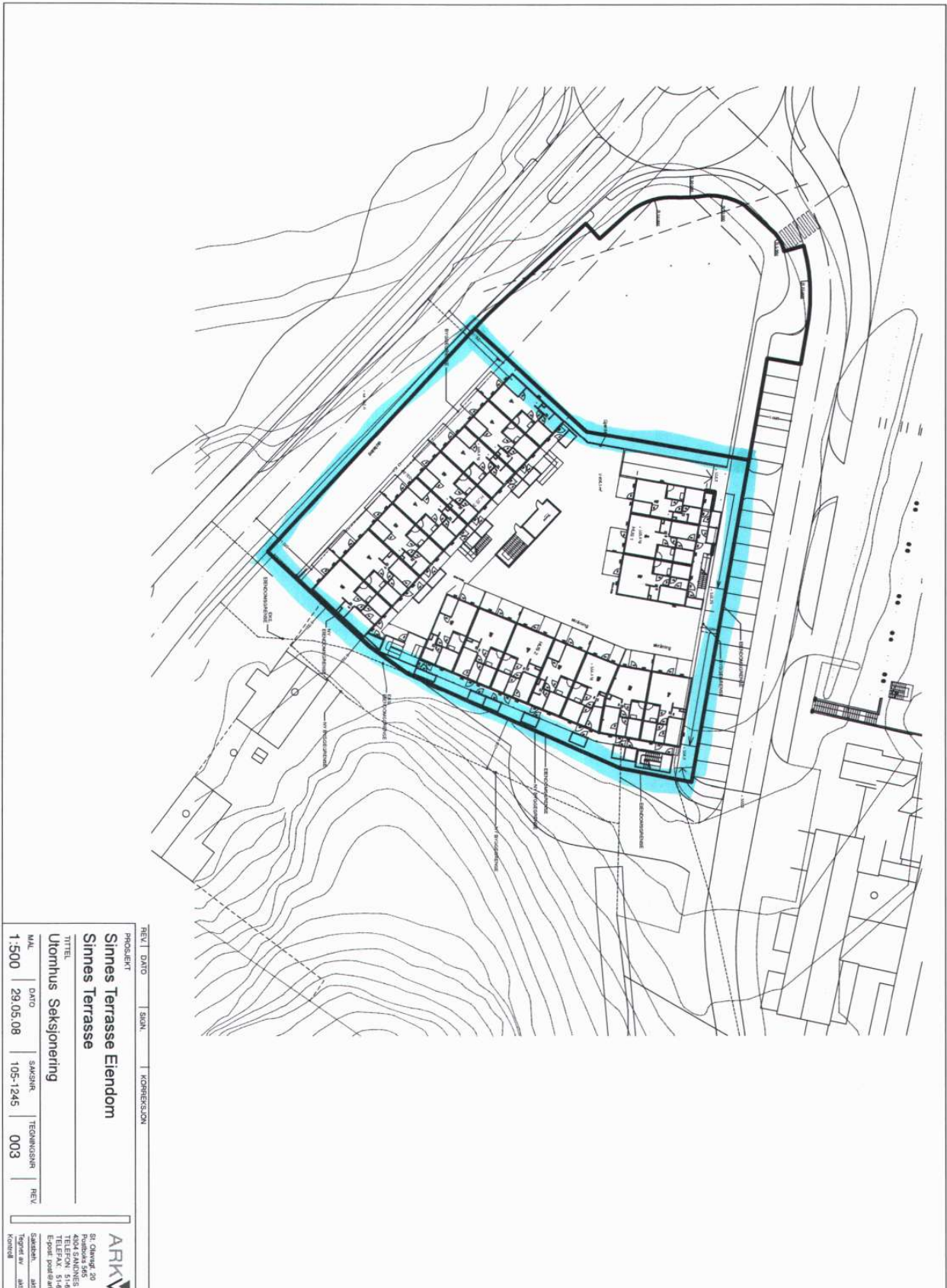
FASADE MOT ØST

NEDFOTOGRAFERT
 IKKE I MALESTOKK

PROSJEKT	NO 2008/540732/200
PROSJEKT	Sinnes Terrasse Elendom AS
TYPE	Sinnes Terrasse, Fell H/NG Sentrum
BYGGENOMRÅDE	HUS 2 - FASADER
DATE	19.12.06
MASTAV	105-1245
TEGNEROMRÅDE	305
BYGGER	
TEGNER	
BYGGER	
TEGNER	



NETT I BRUK	1. BOKN	2025/02/10
PROSJEKT		
Simnes Terrasse Eiendom as		
Simnes Terrasse, Felt HNS Sentrum		
UTVILLING		
HUS 3 - FASADER		
MAK	PROJ.	DATE
1:100	13.12.06	105-1245
TEKNOLOGI	REV	
308		



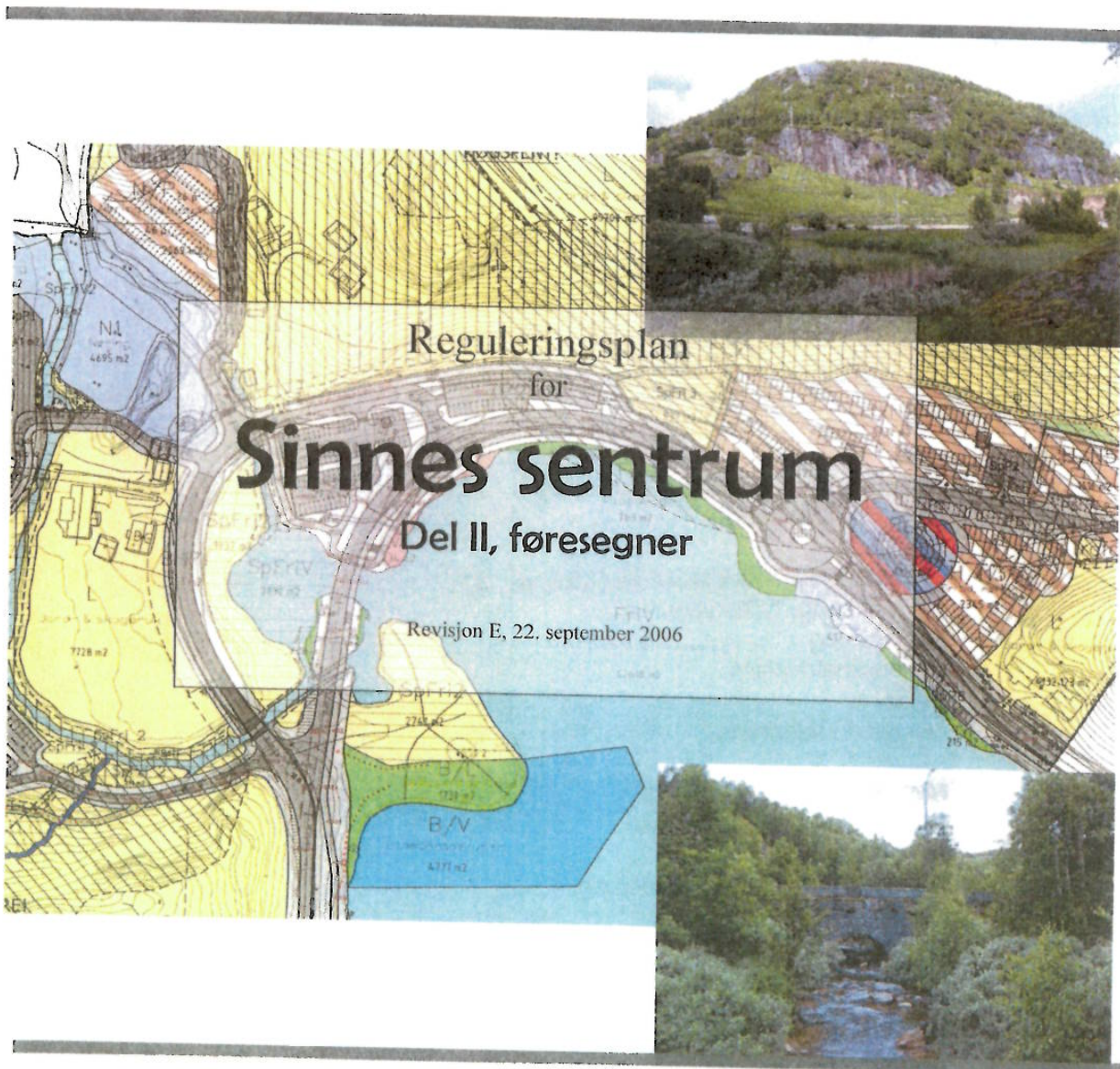
REVI	DATE	SUK	KORREKSJON
PROSJEKT			
Simes Terrasse Etendom			
Simes Terrasse			
TITTEL			
Utomhus Seksjonering			
MÅL	DATE	SAGNR	TEKNOLOGI
1:500	29.05.08	105-1245	003
REV			
ARKV			
St. Olavs' 22			
Prestegata 50B			
4004 SANDNES			
TELEFON 51 54 88			
TELEFAX 51 54 88			
E-post: post@arkv			
Kontor			



Sirdal kommune



Grunneigarar på Sinnes



1713-revE



Plankontoret Hallvard Homme A/S

1 Føresegner til planen

I medhald av Plan- og bygningslova (PBL) av 14. juni 1985, nr. 77, med revisjonar, §§ 22-28-2, er det utarbeidd forslag til omregulering av eksisterande plan for Sinnes frå 1990. Planforslaget omfattar del av g. nr. 9, br. nr 2,5,6,7,14 m. fl. i Sirdal kommune.

Føresegnene gjeld for området som er synt med reguleringsgrense på plankartet "Reguleringsplan for Sinnes Sentrum i Sirdal kommune, Målestokk 1: 1.000, datert 14. jan. 2004". Innanfor reguleringsgrensa skal areala nyttast til føremål som synt på planen og i føresegnene. Vedtatt plan er bindande for arealbruk, frådeling og byggje- og anleggsverksemd innan planområdet.

1.1 Innhald

Planen inneheld følgjande føremål:

- **Byggjeområde (§25, nr.1)**
 - bustadhus
 - forretning/kontor/næring
 - fritidshus og einingar for utleige
- **Landbruksområde (§25, nr. 2)**
 - Jord- & skogbruk
- **Offentleg trafikkområde (§25, nr. 3)**
 - køyreveg, fylkesveganlegg
 - G/S-veg
 - busshaldeplass
 - torg
 - annan veggrunn
- **Friområde (§25, nr. 4)**
 - Kantsone mot vassdrag
 - Turveg
 - Friområde, vatn og vassdrag
 - Badeområde
 - Badeområde på land
- **Fareområde (§25, nr. 5)**
 - høgspenningsanlegg
 - rasfarleg område
- **Spesialområde (§25, nr. 6)**
 - privat veg
 - privat parkering

- friluftsområde på land
- friluftsområde i vatn
- privat småbåtanlegg (på land)
- kommunalteknikk
- klimavernsone
- frisiktsone
- bevaringsområde, kulturlandskap
- anna spesialområde gangsti

- **Kombinerte føremål**
 - forretning/kontor/offentleg verksemd og parkering (BLA)
 - anna kombinert føremål, næring og parkering (N/P)
 - anna kombinert føremål, seksjonerte fritidshus/utleige/næring/parkering (N/H1-5)

1.2 Felles føresegner

- a) Før byggje- og/eller anleggstiltak vert sett i gang skal det utarbeidast teikningar, illustrasjonsplan og teknisk plan som syner detaljert dei tiltak som skal setjast i verk. Alle teikningar skal være ferdige før utbygging tar til. Teikningane skal leggjast fram for kommunen i samband med melding om tiltak/søknad om løyve. På plankartet er det synt vegar, avkjøringar og kryss. Intern vegframføring i område, der det ikkje er teke endeleg stilling til framføring til tomt, skal leggjast fram for kommunen for godkjenning. Bygg skal plasserast i høve til gjevne byggjegransar på plankartet. Når ikkje anna er oppgjeve på plankartet gjeld ei byggjegrans på 11 m frå senterline veg på offentlege køyrevegar, og byggjegrans på 4 m frå asfaltkant på private vegar.
- b) All graving og sprenging i terrenget skal gjerast skånsamt. Område som ikkje skal nyttast til veg, parkering, byggjegrann, uteareal (plen, hage o.l.), skal førast tilbake til opphavleg utsjånad.
- c) Byggjegrans til senterline på fylkesvegen er innregulert
- d) Det kan setjast opp gjerde, hekk eller liknande mot vegar og parkeringsplassar. I byggjegrans til offentlig veg er det ikkje tillete med anlegg eller tiltak høgare enn ½ meter, eller tiltak som på annan måte hindrar frisikt i avkøyrslar/kryss. Tre, stolpar eller liknande kan godtakast etter godkjenning av kommunen eller Vegkontoret. Kommunen avgjer kva for anlegg eller tiltak som hindrar sikt ved privat / kommunal veg, medan Vegkontoret avgjer slike saker langs riks- og fylkesvegane.
- e) Estetisk utforming av bygge- og anleggstiltak, i høve seg sjølv og i høve til omgjevnadene, jf. §74.2:
- 1) All ny busetnad skal underordne seg terrengform og vegetasjon. Byggproporsjonane skal evt. delast opp i fleire einingar for at dei skal underordne seg terreng og byggjeskikk på staden. Plassering av bygningar skal føre til minst mogleg masseflytting, og slik at det underordnar seg og tek vare på terrengformar og vegetasjon. Grøfter til veg, vatn og kloakk skal samordnast så langt som råd for å minimalisere og konsentrere inngrep i terreng og vegetasjon. Vegetasjon som skal stå att skal sikrast og skjøttast.
 - 2) Skilt og reklame, på eller rundt verksemd/forretning, skal godkjennast av kommunen i følgje gjeldande føresegner / regelverk. Ved godkjenning skal det leggjast vekt på tilpassing av skiltet bygningar og andre omgjevnader. Andre installasjonar så som portalar, infotavler, overbygg på søppelstasjonar o.l. skal og godkjennast av kommunen.

3) Kommunen skal sjå til at bygg- og anleggstiltak får stadtilpassa form og materialbruk, og at bygningar i same område får heilskapleg og harmonisk utforming. Utvendige farger skal godkjennast av kommunen, i høvet til utvikla fargepalett for Sinnes, jfr. vedlegg. Nye bygg skal tilpassast eksisterande / tilliggjande bygg med eit formspråk som er avpassa samtida.

f) Føringar for hovudstruktur i busetnaden:

1. Bygningane skal byggjast med solide og varige materialar. Bygningane skal fargesetjast med varsemd, med farger som harmonerer med naturen, i høve til fargepalett vedlagt desse føresegnene, utarbeidd særskilt for Sinnes.

2. Nye bygg skal normalt ha saltak. Møneretninga skal følgje lengderetninga på bygningen, og hovudsakleg følgje langs retning på tilliggjande veg. Takvinkel skal normalt ligge mellom 25° og 45°. Taket er ofte godt synleg frå høgareliggjande terreng, og det er difor viktig at ein nyttar takmateriale som ikkje skil seg ut. Takmateriale skal vere skifer, torv, betongpanner eller tretak.

3. Der reguleringsplanen syner blanda busetnad (næring/ bustad) gjeld dette innafør kvar utskild tomt: Næringsarealet skal normalt vende seg mot veg, og bustadareal/utleige-einingar/feriehusvere mot fri natur eller anna skjerma opphaldsareal.

4. Bustad og næringsdel kan og leggjast i skilde bygningar innanfor same tomt, såframt bustaddelen blir plassert mot tilstrekkeleg gode lystilhøve på alle sider.

g) Utforming av bygningar og uteareal:

1. Bygningar skal normalt utformast med saltak, og med møneretning langs veg, dersom ikkje spesielle tilhøve tilseier andre løysingar som er naturlege og estetisk tilstrekkelege. Saltak skal ha takvinkel mellom 25° og 35° .

2. Bygningar med fasadelengde som overstig 20 m, bør delast opp med sprang i høgderetning eller fasadeliv.

3. Bygningar skal utførast i materialar som naturleg høyrer heime i fjellbygda Sinnes. I det legg ein bruk av tre, glas og naturstein i veggjar, og torv, skifer, trepanel eller matt shingel/ bandtekking(sink) på tak. Bruk av andre materialar bør ha

tilsvarende soliditet og elles harmonere med karakter og farge-setting på ikringliggjande busetnad.

4. Areal mellom bygning og veg/sykkelveg/fortau skal utførast som grøntareal eller tilkomstareal med fast dekke. Grøntareal skal vere mest mogleg samanhengande og ha ei breidd på min. 2 m mellom bygning og trafikkareal. Kommunen kan setje krav til utføring av overflate, avgrensingar og overgangar på tilkomstareal med fast dekke.

5. Ved rehabilitering og revegetering av område med inngrep, utforming av grøntareal og planting skal ein velje plantar frå staden, artar og sortar som toler det lokale klimaet og naturleg høyrer heime på staden.

h) Etter at reguleringsplanen er vedtatt er det ikkje lov til å etablere privatrettslege avtalar i strid med planen.

1.3 Byggeområde

1.3.1 Generelt:

- a) Bygningar skal utformast slik at dei fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljøet.
- b) Kommunen skal sjå til at alle bygningar og konstruksjonar får eit tiltalende ytre på alle frittstående sider. Vidare at bygningar si form, fasade, vindauginndeling, materialar, fargar (jordfargar) og murar harmonerer med dei omkringliggjande bygningane og naturen.
- c) Interne vegar og parkeringsplassar skal byggjast og ferdigstillast seinast samstundes med bygningane. Teikningar, skisser/illustrasjonar, skal syne omfang av terrenginngrep og korleis det skal setjast i stand.
- d) Ein skal ikkje påføre omkringliggjande terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering enn det som er nødvendig for å oppføre bygningane, parkering, tilkomstveg og uteareal.
- e) Ikkje utbygde deler av areala skal gjevast ei tiltalende utforming.
- f) Innafor byggeområda skal det ligge føre godkjent Utbyggingsplan for heile eigedomen eller deler av han før løyve til bygge- eller anleggstilltak eller løyve til tomtedeling kan gjevast.
- g) Utbyggingsplan (jfr. Pbl 28-2) skal syne framtidig tomtedeling (så langt det er råd), avkøyringar, interne vegar, plassering av planlagt busetnad (med

møneretningar) inklusive garasjar og evt. uthus, oppstillingsplassar/parkering, areal for leik, samt at kommunen kan bede om visualisering av tiltaket i høve til tilliggjande eigedomar. Planen skal syne korleis dei funksjonshemma sine interesser vert ivareteke. Planen skal syne grenser for kvar inngrep skal skje på tomta(ene), og kva for delar av tomta(ene) som skal vere utan inngrep i markdekke eller trevegetasjon.

- h) Eventuelle avvik (inngrep i inngrepsfri sone) må avklarast i framkant av arbeida ved løyve frå planutvalet. Skjer eit inngrep etter at utbygginga har begynt kan kommunen vurdere utnyttingsgraden til tomta på nytt. (Vedtak om endring av utnyttingsgrad er å rekne som reguleringsendring som må vedtakst av kommunestyret).
- i) For alle byggverk, der heile eller deler av utbygginga kan nyttast til bustadføremål, skal krava i Rikspolitisk retningslinje for å sikre barn og unge sine interesser vere tilfredsstillt. Ved utarbeiding av Utbyggingsplan/detaljplan gjeld følgjande krav for avsett minsteareal til leikeområde:
- I. Innanfor områder avsett til næringsverksemd i kombinasjon med bustadføremål, skal det vere minst 20 m² fellesareal p.r. bueining som utomhus fellesareal til leik og opphald.
 - II. Innanfor bustadområda skal leikeplassane gjeve eit allsidig leiketilbod.
 - III. Alle nye bustader skal, innanfor ein gangavstand på 100 m, ha tilgang til leikeplass med sand, benk og noko fast dekke.
 - IV. For enkeltprosjekt innafor eksisterande småhusgrupper, som samla ikkje overstig 4 bustader, kan kravet om leikeplass tilfredsstillast ved at det blir avsett eit hageområde på eigedomen på minst 100 m² som er eigna for leik. Arealet må framstå som eit samla hagerom. Restareal rundt bygningar skal ikkje medreknast. Kravet kan og tilfredsstillast ved at det er eigna naturområde/offentlege leikeområde i rimeleg avstand.
 - V. For byggeprosjekt der det er dokumentert at det ikkje vil bu barn på innflyttingstidspunktet og i nærmaste tid etter dette, kan kravet til leikeplass erstattast med at det blir avsett eit tilsvarande areal som blir opparbeidd som grøntanlegg inntil vidare.
 - VI. Leikeplass skal ha godkjende leikeapparat. Utbygger er ansvarleg for vedlikehald om ikkje anna er avtalefest med kommunen.

VII. Det kan setjast opp gjerde, hekk eller liknande for fysisk å avgrense leikeplassen

j) Ved utarbeiding av Utbyggingsplan gjeld følgjande krav for avsett minsteareal til parkering:

I. I område avsett til buføremål skal det til kvar bueining setjast av eit areal til minst 1 overbygd bilplass med 25 m² og uteareal til minst ½ oppstillingsplass for bil på eigen grunn. Overbygging av bilplass kan løysast ved garasjeanlegg i kjellar, som carport eller som frittstående garasjebygg. For byggeområde med konsentrert utbygging kan delar av parkeringsanlegget løysast med parkeringsplassar. Kravet kan fråvikast dersom det i Utbyggingsplanen blir vist annan tilfredsstillande frittliggjande fellesparkering/-gjesteparkering. Eventuell fellesparkering bør leggjast i tilknytning til tilkomsten, skilt frå leikeareal og gang/sykkelveg.

II. Det bør anleggast minimum 4 sykkelparkeringsplassar p.r. 100 m² forretningsareal.

III. Forretningsbygg bør ha korttidsparkering tilsvarande ein oppstillingsplass p.r. 50 m² golvflate i bygget. For tilsette bør det være minimum 1 bilplass p.r. 100 m² golvflate. Parkeringsplassar for tilsette kan eventuelt plasserast på annan tomt innan rimeleg gangavstand. I Utbyggingsplanen må det også synast lasteareal for varelevering og manøvreringsareal for store køyretøy dersom det er pårekeleg med slik trafikk til verksemda.

k) Kommunen kan krevje at det før bygge- eller anleggstiltak blir sett i gong skal ligge føre teikningar og skisser, om nødvendig situasjons-/illustrasjonsplan og teknisk plan, som syner detaljert dei tiltaka som skal anleggast på tomta.

Situasjonsplan i målestokk 1:500 skal vise:

- Korleis bygning(ar) skal plasserast i høve til veg, tomte- og inngrepsgrenser. (Framtidige bygningar skal vere med.)
- Korleis den ubygde tomtedelen skal nyttast og utformast, med eventuelle støttemurar og terrassar.
- Alle planlagde endringar av terreng, med nye kotar og punkthøgder
- Typiske snitt som viser bygningshøgder og soklar. Både det eksisterande og det nye terrenget skal vere med. Sektor for plan- og byggesak kan be om meir informasjon når det gjeld detaljar som til dømes skjeringar og fyllingar i høve til vegar, bygningar og terrassar.
- På bakgrunn av detaljvurdering med koteplanar og avklåringar som nemnt over kan utnyttingsgraden justerast.

- l) Før Utbyggingsplan (Pbl § 28-2) kan godkjennast skal prøvestikking av vegtrasear og bygningskroppar vere utført og vurdert.
- m) Kommunen skal ved handsaming av byggesøknader og byggemeldingar ha for auge at busetnaden får ei god og stadtilpassa form og materialbruk, og at nye bygningar harmonerer med tilliggjande bygg i volum, form og fluktlinjer for fasade/bygningskropp og takkonstruksjon.
- n) Eksisterande bygningar er vist på plankartet. Nye bygg skal oppførast innafor byggegrensene og/eller i høve til byggelinjer som er vist på plankartet. Frittstående garasjar/uthus kan oppførast i nabogrense når det etter kommunen sitt skjønn ikkje er til særleg sjenanse for nabo, eller i konflikt med gjevne byggegrenser. Bygningar som skal fjernast eller ikkje kan påreknast sett opp att etter f. eks. brann er markert ut med kryss på planen.
- o) Framtidig ubygde område skal gjevast ei tiltalende form og handsaming.
- p) Kommunen kan krevje at utbygger utbetrar evt. skader på område avsett til inngrepsfri sone med spesifiserte krav til utføring rehabilitering av terreng og revegetering med eigna plantemateriale.
- q) Kommunen skal godkjenne evt. gjerde, materialval, høgde og fargesetting.
- r) Byggherre er ansvarleg for å dokumentere tilfredsstillande forhold til støy og vibrasjonar, samt utføre og koste evt. dempingstiltak. Kommunen skal sjå til at utforminga av bygningar og uteareala sine funksjonar er ivareteke med omsyn på vurderingar av støyforhold, og støyskjerming, jf. §20-4, pkt. b og d., T 1/86 frå Miljøverndepartementet samt rettleiande støygrenser for vegtrafikkstøy i rundskriv T 8-79 frå Miljøverndepartementet. For nye bygg er byggherre ansvarleg for å legge fram nødvendige vurderingar og dokumentasjon, samt å koste evt. påkravde tiltak for støyskjerming før ferdig-attest kan gjevast.

Spesielle føresegner for ulike byggeområde:

1.3.2 Fritidsbusetnad (H1-H4)

- **H1** Det kan oppførast konsentrert fritidshus med TBYA = 20 %. Alle einingar innan området skal ha høgstandard og knytast til kommunalt vass- og kloakkanlegg. Før utbygging skal det utarbeidast Utbyggingsplan (jfr. Pbl. § 28-2).
- **H2** Det skal oppførast frittstående fritidshuseiningar med høve til å bygge i 2 etasjar (halvkjellar pluss hovudetasje) og maks mønehøgde på 8,5 m. Gesimshøgde skal være maks. 6,2 m mot vegen og 4,2 m mot terrenget på oppsida. Grunnmur/pilar skal ikkje overstige 0,75 m. Møne-retninga skal vere parallell med vegen. Bygningskropp/grunnflate skal ikkje vere større enn 85 m² og høvet mellom breidde og lengde skal vere 6/13. Bygg skal ha ubrotten gesims mot Soleidalen/vegen. Fasade mot veg skal vere i trekledning. Alle einingar innan området skal ha høgstandard og knytast til kommunalt vass- og kloakkanlegg.
- **H3** Det skal oppførast frittstående fritidshuseiningar med høve til å bygge i 2 etasjar (halvkjellar pluss hovudetasje) og maks mønehøgde på 8,5 m. Gesimshøgde skal være maks. 6,2 m mot vegen og 4,2 m mot terrenget på oppsida. Grunnmur/pilar skal ikkje overstige 0,75 m. Bygningskropp/grunnflate skal ikkje vere større enn 120 m² og høvet mellom breidde og lengde skal vere 6/13. Fasade mot dalen skal vere i trekledning. Alle einingar innan området skal ha høgstandard og knytast til kommunalt vass- og kloakkanlegg.
- **H4** Det kan oppførast frittstående fritidseining på inntil 120 m² grunnflate. Det er høve til å bygge i 2 etasjar (halvkjellar pluss hovudetasje) og maks mønehøgde på 8,5 m. Gesimshøgde skal være maks. 6,2 m mot vegen og 4,2 m mot terrenget på oppsida.

1.3.3 Næring (N1-N3)

- **N1:** På teigen kan oppførast "signalbygg" som servicebygg til skianlegg på Ålsmyra og for Sinnes sentrum generelt. Krav til utforming som er sett i generelle retningslinjer ovafor gjeld ikkje på same vis her. Utforming og uttrykk kan ha eit preg av å vere eit særmerkje for staden og kan gjerne spele på lag med tilsvarande anlegg på **BLA**, (jfr. pkt.1.9). I delar av bygg kan det innreistast bueining for drift av eigedomen/verksemda. Kan oppførast i 3 etasjar. Mønehøgda skal vere på maks. 14,5 m, gesimshøgda på 11,5m. Det er tillete med andre takformer enn saltak. Det er høve til å etablere dalstasjon for stolheis. Eksisterande bekk kan leggast om, dersom den etter omlegging inngår i ein tiltalende arkitektonisk heilskap med ny busetnad i N1 og/eller tilstøytande N/P. T-BRA kan vere på maks 6500 m².
- **Rekkefølgjeføresegn:** Før utbygging av området N1 igongsettast skal det vere etablert eit tilsvarande tal parkeringsplassar som området inneheld i

dag. Nye plassar skal etablerast innan N/P og/eller SpP9.

- **N2:** På teigen kan etablerast næringsverksemd der eksisterande uthusbygning kan byggjast om til å gjeve rom for ulike aktivitetar innan: helse og velvære, produksjon og servering av tradisjonsmat, og opphaldsplass og forlager i underetasje for husdyr som del av eit besøkgardanlegg. Ved rehabilitering av eksisterande uthusbygning skal det nye ha preg av bygning med uthusfunksjon. Eventuelle tilleggsbygningar innanfor arealet N2 skal vere småskala og ha assosiasjonar til gardshus/uthusbygningar. Det kan etablerast utleigeiningar i anlegget (overnatting). T-BRA kan vere maks. 2000 m². Mønehøgde skal ikkje overstige 14,5 m, gesimshøgde skal ikkje overstige 11,5 m.
- **N3:** Det er høve til å etablere serveringstilbod og annan næringsverksemd retta mot bruk av Sinnesvatn. Utforming av bygning innanfor byggegrensa må funksjonelt og visuelt sjåast i samband med busetnaden i BLA og/eller H/N3. Bygget skal ha flatt tak og skal ikkje overstige 3,5 m i høgde. T-BRA skal ikkje overstige 120 m². Området utanfor byggegrensa kan tilretteleggast til utandørs servering og opphald. Det er ikkje høve til å ha drift i bygget eller utandørs anlegg i vintermånadene desember, januar og februar.

1.3.4 Bustad (B1-B2)

- **B1** Det skal oppførast frittstående bustadeining med inntil 2 etasjar. Mønehøgda kan vere opp til 9,5 m, gesimshøgda kan vere opp til 7,5 m. Det skal vere saltak. Møneretninga skal vere parallell med kotene og gesims skal vere ubrotten ut mot Soleidalen. Grunnmur/pilar skal ikkje overstige 0,75 m. Bygningskropp skal ikkje vere større enn 120 m² i grunnflate og høvet mellom breidde og lengde skal vere 6/13. Alle einingar innan området skal ha høgstandard og knytast til kommunalt vass- og kloakkanlegg. Det kan oppførast garasje-bygg/uthusbygningar.
- **B2** Det skal oppførast frittstående bustadeiningar med inntil 2 etasjar. Mønehøgda kan vere opp til 9,5 m, gesimshøgda kan vere opp til 7,5 m. Det skal vere saltak. Møneretninga skal vere parallell med kotene og gesims skal vere ubrotten ut mot Soleidalen. Grunnmur/pilar skal ikkje overstige 0,75 m. Bygningskropp skal ikkje vere større enn 130 m² i grunnflate og høvet mellom breidde og lengde skal vere 6/13. Alle einingar innan området skal ha høgstandard og knytast til kommunalt vass- og kloakkanlegg. Det kan oppførast garasje-bygg/uthusbygningar.

1.4 Landbruksområde

L Jord- og skogbruksdrift

Ingen føresegner

1.5 Offentleg trafikkområde

1.5.1 Køyreveg, fylkesveganlegg (TV)

Ingen føresegner

1.5.2 Annan veggrun (TA)

Ingen føresegner

1.5.3 Gang- og sykkelstiar (TGS)

- a) Innanfor **TGS2** er det høve til å etablere trapp mellom nedre og øvre sløye av TGS ved nordre enden av brua over Sinnesvatn.

1.5.4. Parkeringsplass (TP)

Ingen føresegner

Busshaldeplass 1 (BHP1) som på/av-stigingsfelt for persontransport til/frå Ålsheia skisenter. Føremålet tablerast i noverande køyrebane for fylkesvegen når ny omkøyring er etablert. Busshaldeplassen skal einvegskøyrast i sørgående retning.

Busshaldeplass 2 (BHP2) som ordinær haldeplass for trafikk til/frå Myraleite

Torg med høg grad av opparbeiding med beleggstein, evt. skulpturar, fontener og annan utsmykking, benkar og bord som sosial møteplass.

1.6 Friområde

Kantsone mot vassdrag (Fri). Kantsona skal opparbeidast slik at den blir til en estetisk overgang mellom vatn og land.

Friområde, vatn og vassdrag (FriV)

Ingen føresegner

Turveg (FT) med høve til opparbeiding av tilhøyrande anlegg (bord, benkar, tavler).

Badeområde (B/V) med høve til opparbeiding av tilhøyrande anlegg for vassaktivitetar.

Badeområde på land (B/L)

Ingen føresegner

1.7 Fareområde

Høgspenningsanlegg

Ingen føresegner

Rasfarleg område. Før bygging på areal som på kart er vist med rasfare skal sikringstiltak vere vurderte/prosjekterte/bygde.

1.8 Spesialområde

- a) **Frisikt** skal vere som synt på plankartet. Innafor **frisiktsona** er det ikkje tilleite med sikt-hindrane vegetasjon, snøopplag og innretningar høgare enn 0,5 meter i høve til eksisterande vegbane.
- b) **Privat veg, SpV1**, veg frå offentleg veg ved Ålsheia til N/P og vidare til Ålsmyra utanfor planområdet. Vegen skal ha breidde på 4,0 m + nødvendige skjeringar/fyllingar og stigning på ikkje brattare enn 1:8. Etablering av veg i innteikna trasé skal ikkje føre til senking av bekkebotnen utanfor planområdet. **SpV2** er privat felles veg til Soleidalen og kan byggjast med 5 m breidde inkl. skulder. **SpV3** er felles veg til hytter på Vik, g. nr. 9, br. nr. 14 og kan vere på 3,0 m køyrebanebreidde. **SpV4** er tilkomst til H3 og kan byggjast med breidde på 2,5 m køyrebanebreidde. **SpV5** er tilkomsten frå offentleg veg til parkeringsplassar **SpP1**, og **SpP9**, samt til SpV6. Ny bru over bekken skal utformast tiltalande. **SpV6** er ny køyretilkomst til tonet på 9/7.
- c) **Parkering, SpP 1, 2 og 3** er felles parkeringsanlegg som kan opparbeidast i 2-3 plan med god tilpassing til terreng. **SpP 4, 5, 6 og 7** er parkeringsplassar for å dekke behovet for Vik, g. nr. 9, br. nr. 14, einplanløysing. **SpP9** er parkeringsanlegg på bakkeplan i Kilen. Terrengsprang mellom parkeringsnivåa skal opparbeidast med murar.
- d) **Friluftsområde på land (SpFri)** omfattar SpFri1, akebakke og friluftsanlegg knytt til aktivitet i Soleidalen, SpFri2 er kantsone til vassdrag med høve til skjøtsel og SpFri3 er område for effektfull prydvegetering (fjellhage).

- e) **Friluftsområde i vatn (SpFriV)** omfattar vassdragsareal der det er høve til å restaurere oppmurte vasskantar, vassdragsrelaterte byggverk (kvernhus/stamp). **SpFriV2** er vassdragsavsnittet mellom N1-teigane. Ein har ikkje høve til å stengje vassdraget permanent, men kan installere overgangar i ei breidde, som er føremålstenleg for kommunikasjonsbehova, som oppstår i N1. Overgangen skal fjernast utanom vintersesongen og ved stor vassføring. Installasjonen skal ikkje forringe vassdragsmiljøet funksjonelt eller visuelt i barmarkssesongen.
- f) Båtanlegg på land (SpBL) er eksisterande traktorplass til ilandtrekking av båtar i Sinnesvatn. Bruken av området skal vidareførast i samhøve med gjeldande avtalar. Tilkomsten endrast og skal nå vere i G/S-stien, slik at ein køyrer av køyrevegen ved opning i autovernet aust for planområdet.
- g) **Kommunalteknikk (VA)**, pumpestasjon for kloakk kan settast opp innanfor området. Ikkje brukte delar av området skal utformast slik som "Fri"-området, kantsone langs vassdrag.
- h) **Klimavernsone (SpKlima)** skal utgjere eit belte mellom riksveg og G/S-veg for å oppretthalde ein naturleg skjerm mellom brukarane.
- i) **Bevaringsområde**, kulturlandskap, der det skal vere høve til å restaurere/rehabiliterare historiske spor etter menneskeleg kultivering. Spesielle natur- og kulturfenomen kan ljossetjast (m.a.fjellflater i Soleiknatten).
- j) Anna spesialområde, gangsti (AspGa) er regulert gangsti langs med SpV5 og køyrevegn i SpP9. Breidda på gangstien synast med streksymbolet regulert fortgjengarfelt.

1.9 Kombinerte føremål

H/N 1 Utforming og utnyttingsgrad vert fastsett i Utbyggingsplan, jfr. Pbl § 28-2.

H/N 2 På teigen kan oppførast bygningar med kombinert føremål med forretning/kontor/serveringsstad/overnattingsanlegg og utseksjonerte fritids-einingar. Bygningar kan vere i inntil 4,5 etasjar med parkeringsanlegg i etasjar under bakkenivå. Bygningskroppar skal harmonere med omkringliggjande bygningar (Fjellstua) for såvidt gjeld utforming, skala og materialval. Kontorverksemder/handel/service skal vere på grunnplanet. Mønehøgda kan vere inntil 18,5 m og gesimshøgde inntil 15 m. T-BYA kan vere inntil 95 %.

H/N 3 På teigen kan oppførast bygningar med kombinert føremål med forretning/kontor/serveringsstad/overnattingsanlegg og utseksjonerte fritids-einingar. Bygningar kan vere i inntil 2 etasjar med parkeringsanlegg i etasjar

under bakkenivå. Bygningsdel som vender mot Landbruk (Bakke 9/2) kan ha 3 etasjar med parkeringsanlegg i underetasje. Bygningskroppar skal harmonere med omkringliggjande bygningar(Fjellstua) for såvidt gjeld utforming, skala og materialval. Kontorverksemder/handel/service skal vere på grunnplanet. Mønehøgda kan vere inntil 14,5 m og gesimshøgde inntil 11,5 m. T-BYA kan vere inntil 95 %.

H/N 4 På teigen kan byggjast fritidseiningar for sal og utleige. Høvet mellom føremåla skal vere inntil 80/20 %. Bygningar skal vere småskala bygningar med inntil 120 m²/bygningkropp, evt. kjeda saman med uthus/bilhus. Bygningane skal vere i 2 etasjar ut mot vegen til Soleidalen og ha trepanel i fasade ut mot veg. Det kan vurderast sokkeletasje med forblenda natursteinsmur. Gesims skal vere ubroten ut mot vegen. Alle einingar innan området skal ha høgstandard og knytast til kommunalt vass- og kloakkanlegg. Utnyttingsgrad vert fastsett i situasjonsplan i samband med byggemelding/søknad om tiltak. T-BYA kan vere inntil 50 %.

H/N 5 På teigen kan byggjast overnattingsanlegg/Hotell/herberge/serveringsstad i kombinasjon med utseksjonerte fritidseiningar. Høvet mellom næring og fritidseiningar kan vere inntil høvesvis 10/90 %. Bygget kan vere i inntil 3 etasjar med kjellar, og skal ikkje vere i mindre enn 2 etasjar. Mønehøgda kan vere inntil 14,5 m og gesimshøgde inntil 11,5 m. T-BYA kan vere inntil 95 %.

BLA På teigen skal oppførast bygning tilpassa aktivitetar for næringsverksemd, offentleg kontor og buening. Bygning skal ha preg av å vere eit "**signal-bygg**" i Sinnes sentrum i innfallsporten frå aust. Form og materialbruk kan skilje seg frå annan busetnad i så vel form som materialbruk og gjerne spele på lag med det som vert formgjeve for N2. Mønehøgda kan vere inntil 14,5 m og gesimshøgde inntil 11,5 m, det kan veljast andre takformer enn saltak. T-BYA kan vere inntil 95 %.

N/P Området skal primært nyttast til parkeringsareal. Dersom ein finn det tenleg kan parkeringsanlegget utformast slik at det sambyggast med næringsbusetnad mot teig N1. Kvennhusbakkens austre løp kan i så fall leggast om og byggast inn i busetnaden, men skal då vere synleg. Parkeringsanlegget kan då byggast i opp til 2 etasjar, arkitektonisk innlemma i næringsarealet.

Fargepalett for Sinnes sentrum:

7706-Y43R, 5038-Y83R, 7115-Y66R, 3022-Y30R, 3252-Y26R, 2245-Y18R Kvit
Også behandling av trepanel med Jernvitriol (JarnIIsulfat, FeSO₄7H₂O) til bleiking kan nyttast.

Valle den 14. januar 2004

Plankontoret Hallvard Homme AS
Hallvard Homme

Korrigert for vedtak i TLM den 27. januar 2004
Revidert etter 2. gongs utlegging til offentlig ettersyn, 27. september 2005
Revidert etter vedtak i kommunestyret, 12. mai 2006
Revidert topptekst, 22. september 2006

Kunngjering om oppstart av planarbeid:	25.05.2002
1. gongs handsaming i det faste utvalet for plansaker:	27.01.2004
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	
2. gongs handsaming i det faste utvalet for plansaker:	15.06.2004
Vedtak om 2. gongs utlegging til off. ettersyn:	24.06.2004
3. gongs handsaming i kommunen:	14.02.2006
Vedtak i Sirdal kommunestyre:	09.03.2006

Sirdal den

(Signert av ordføreren på framsiden)

ordfører

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET

SINNES TERRASSE (org.nr. 993 907 405)

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Oppdateringslogg for vedtekter

Dato	Oppdatering	Oppdatert av
15.05.2023	Årsmøtevedtak justeringer av vedtektene og omformattering av dokumentet	Terje Østvoll

Innhold

1	Navn	1
1-1	Navn og opprettelse	1
1-2	Hva sameiet omfatter	1
2	Rettslig råderett	1
2-1	Rettslig råderett.....	1
3	Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	1
3-1	Rett til bruk.....	1
3-2	Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	2
3-3	Ordensregler	2
4	Parkering og boder	2
4-1	Organisering	2
4-2	Ladepunkt for el-bil o.l.....	2
4-3	Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	4
5	Vedlikehold	4
5-1	Seksjonseierens vedlikeholdsplikt.....	4
5-2	Sameiets vedlikeholdsplikt	5
6	Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform	5
6-1	Felleskostnader	5
6-2	Panterett for seksjonseiernes forpliktelse	6
6-3	Heftelsesform	6
7	Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	6
7-1	Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38.....	6
7-2	Fravikelse – eierseksjonsloven § 39	6
8	Styret og dets vedtak	6
8-1	Styret - sammensetning	6
8-2	Styrets oppgaver.....	7
8-3	Representasjon og fullmakt	7
9	Årsmøtet	7
9-1	Myndighet.....	7
9-2	Tidspunkt for årsmøtet	7
9-3	Varsel om og innkalling til årsmøte.....	7
9-4	Saker som skal behandles på ordinært årsmøte.....	8
9-5	Møteledelse og protokoll.....	9
9-6	Stemmerett og fullmakt.....	9
9-7	Beslutninger på årsmøtet.....	9
10	Elektronisk kommunikasjon	10
11	Forretningsfører, revisjon og regnskap	10
12	Ugildhet og mindretallsvern	10
12-1	Ugildhet	10
12-2	Mindretallsvern	11

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Sinnes Terrasse. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 02.07.2008.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 45 boligseksjoner og 19 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 9 bnr. 195 i Sirdal kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter grunn og bygning i henhold til seksjonsbegjæringen og eventuelle reseksjonerings. Boder og parkering er nærmere regulert i punkt 4 nedenfor.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

- (1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
- (3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
- (4) Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

- (5) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, parkering stolper på egen p plass, o.l. Tilsvarende gjelder for utskifting av vinduer og dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, etc.

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4 Parkering og boder

4-1 Organisering

Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet, den/de bod(er) og den/de garasjeplass(er) som er tilknyttet til bruksenheten. Feil parkerte biler kan bli bøtelagt med kr 750.- og kan fjernes for eiers regning.

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass med lik andel på samtlige parkeringsplasser, 1/64.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- vedlikehold av sprinkleranlegg
- vedlikehold av el-installasjoner, herunder elbillader

4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

- (1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret

anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

- (2) Bil skal ikke stå parkert på ladepunkt utover det som er angitt til en hver tid, da det vil anses som ulovligparkering. Gjelder 24 x 7 x 365 og kan da medføre bot kr 750.-
Ikke parker på andres plasser ved lading. Pris setting finnes på www.sinnesterrasse.no.
Sameiet bruker spotpris sør Norge oppdateres forløpende sperreavgift beregnes etter 4 timer 245 min.
- (3) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
 - a. Inventar
 - b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
 - c. apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
 - d. skap, benker, innvendige dører med karmen
 - e. listverk, skillevegger, tapet
 - f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g. vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h. innvendige vann- og avløpsledninger til og med forgreningspunktet inn til seksjon, og elektriske ledninger til og med seksjonenes sikringsboks
 - i. vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.
- (3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverket.
- (7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- (1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. Således omfatter, men ikke begrenset til, sameiets vedlikeholdsplikt ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv og internett fordeles mellom boligseksjonene med lik andel per seksjon. Sameiebrøken fremgår av seksjonsbegjæringen og eventuelle reseksjonerings.

- (2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre styremedlemmer. I tillegg skal styret ha to varamedlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
- (2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-3 Representasjon og fullmakt

Styrelederen og et annet styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

- (1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som

etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

- (4) Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- i. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- ii. velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

9-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-6 Stemmerett og fullmakt

- (1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
- (2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- (3) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- (4) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.
 - Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall: endring av vedtektene
 - beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- (4) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne
 - salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
 - oppløsning av sameiet
 - tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
 - tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg

tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(5) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

10 Elektronisk kommunikasjon

Med virkning fra årsmøtet 2017 vil det kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

Styret har egen styremail: post@sinnesterrasse.no

Alle seksjonseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-mail adresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan ta imot e-post vil som tidligere motta informasjon per post.

11 Forretningsfører, revisjon og regnskap

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta et sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks til dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

12 Ugildhet og mindretallsvern

12-1 Ugildhet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

12-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Husordensregler for sameiet Sinnes terrasse – vedtatt på årsmøte 17.04.18
Oppdatert 15.05.2023 Årsmøte vedtak

Hensikten med husordensreglene er å informere og skape forutsigbarhet og trygghet for alle som er en del av sameiet Sinnes terrasse.

Husordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper også rettigheter: Et sameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. **Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt og sikkert bomiljø.**

1. Andelseiers (sameiers) plikter

Andelseiers forpliktelser følger av [Lov om eierseksjoner \(eierseksjonsloven\)](#) og sameiets [vedtekter](#).

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor sameiet. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

2. Alminnelige ordensregler og innvendig vedlikehold

Leiligheten med tilhørende bod må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt.

Den enkelte sameier har ansvar for innvendig vedlikehold og plikt til å vedlikeholde og ev erstatte/skifte ut defekt utstyr som vasker, dusjkabinett, varmtvannsbereider og hvitevarer. Sameier har ansvar for at det ikke oppstår tette sluker og innvendige frostskafer.

Sameier må gjøre seg kjent med hvor stoppekranen for vann er plassert i leiligheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sameiers ansvar for holde elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Sameier er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessige røykvarslere og brannslukningsmateriell og nødvendig vedlikehold av disse. Batterier i røykvarslere må skiftes min en gang i året.

Melding om defekte låser sendes på epost til styret - post@sinnesterrasse.no

Sameier/leietaker som mister dørmøkkel plikter å melde fra om dette til styret og er ansvarlig for de økonomiske utlegg tapet medfører.

Meld fra til styret umiddelbart om vesentlige skader som oppdages/oppstår i leiligheten - send epost til post@sinnesterrasse.no. Eller telefon til styret

Dette gjelder også andre ureglementerte brudd generelt i Sameiet.

3. Brann – sprinkleranlegg

I sameiet er det montert to typer sprinkleranlegg: **Alle leiligheter har våtanlegg - garasje og boder har tørr anlegg.** Våtanlegg betegner anlegg der rørsystemet står fylt med vann under trykk. Tørr anlegg betegner system som først fylles med vann når sprinkler utløses. Tørrsystem har noe

senere responstid og brukes i hovedsak når det er fare for frost. Rørsystemer i garasje er utstyrt med varmekabler.

Sprinkleren utløses når romtemperaturer stiger over 65° C. Det vil da sprute vann ned fra sprinklerhodet i det rommet plomberingen ble brutt.

Sprinkleranlegget har direkte alarm til [Sirdal brann- og redningsvesen \(Tjørhom\)](#) som har tilgang til garasjeport og egen masternøkkel.

4. Forsikring

Skader som beboere gjør på sameiets eiendom eller fellesarealer skal meldes til styret.

Sameier plikter å ha egen hjem/innboforsikring og dekke kostnadene for denne.

Sameiet har gårdeierforsikring – Tryg Forsikring polise: 7771186 som dekkes via fellesutgiftene. Dersom det oppstår skade som kan antas å gå inn under forsikringen, må den straks meldes styret. Gårdeierforsikringen omfatter ikke glassdekning som i tilfelle må gå inn under den enkeltes egen hjemforsikring.

Ved skader i en leilighet skal primært sameiers innboforsikring benyttes. I tilfeller hvor slik innboforsikring er etablert, men ikke dekker den aktuelle skaden, kan sameiets forsikring benyttes. Aksepterer sameiets forsikringselskap at det foreligger forsikringsdekning, skal sameier betale sameiets egenandel. Ved skader på fellesareal hvor det foreligger forsikringsdekning og skaden skyldes grov uaktsomhet fra eier/bruker eller noen vedkommende svarer for, skal vedkommende betale sameiets egenandel. Betaling av egenandel skal skje innen 14 dager etter påkrav fra styret eller forretningsfører (Bate).

5. Helse, miljø og sikkerhet – HMS

Borettslag og sameier tilhører bransjen «forvaltning og drift av eiendom». Virksomheter skal ha internkontroll og arbeide systematisk for å sikre at regelverket følges. Dette er en lovpålagt del av styrets ansvar.

Sameiet har hatt el-tilsyn fra Agder Energi for å avdekke eventuelle brannfeller i anlegget. Det ble funnet svært få avvik som ble rettet umiddelbart.

Styret vil fortsette arbeidet med oppfølging av HMS og det planlegges en egen side på www.sinnesterrasse.no hvor styret vil informere om arbeidet og den enkelte sameiers ansvar.

6. Rømningsveier/tilkomstveier/gangveier til/i anlegget

Sykler, ski, barnevogner o.l. må ikke settes i felles trapperom og ganger (rømningsveier).

Rømningsveier - dvs alle gangveier og trapper i anlegget - må ikke blokkeres av snø eller lignende. Sameiere som måker snø fra egen terrasse kan midlertidig legge denne i fellesarealet, **men SKAL så snart som mulig fjerne snøen fra rømningsveiene - dvs gangveier og trapper - jf [Byggeteknisk forskrift § 11-14 \(Tek17\)](#).**

7. Ro

På hverdager skal det være ro mellom kl 23:00 og 07:00. I helgene skal det være ro mellom kl 24:00 og 08:00.

Boring, banking og støyende arbeid skal ikke forekomme mellom kl 20:00 og 08:00.

Musikk og TV skal ikke kunne høres utenfor egen leilighet. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i leiligheten bør naboene varsles på forhånd.

8. Parkering - garasjeanlegg - lading av el-bil

Kjør sakte og med omtanke innenfor sameiets område. Garasjeanlegget er kun for biloppstilling og parkering skal skje på anviste plasser. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

Eventuelt oljesøl ol må fjernes umiddelbart. **Alle dører i garasjeanlegget SKAL alltid holdes låst (for å unngå skader og hærverk).**

For lade av el-bil – se gjeldende bestemmelser på www.sinnesterrasse.no.

!!! Viktig !!!! Max ladetid er satt til 4 timer pr lade økt Dette for at alle skal få ladet. Lader gir 7,3 kw pr time 4t = 28 kw Bil skal flyttes umiddelbart etter endt ladning. Husk lapp i vindu med mobil no. Start ny ladning hvis ledig kapasitet «koble fra lader» og start igjen Etter (245min) 4 t belastes kr 1,00 pr/min + ladekost så lenge bil er tilkoblet lader, også når den ikke lader. dette gjelder alle dager hele året 24/7/365 Når ladning starter kan du/dere på Charge365 app se pris/kw ladet. Admin Lade tariff for Sameiet bruker gjeldene Spotpris for Sør-Norge Prisen blir fortløpende oppdatert. Parker smart slik det blir plass til 2 biler Lader no 1 Har 7,5 mtr ladekabel Lader no 2 Har 10 mtr ladekabel !! OBS !! IKKE PARKER PÅ ANDRES P PLASSER !!! Sameiets ladestasjoner følger kun antall min 245 min da har de 5 min på seg, etter dette starter avgiften uansett når tid på døgnet alle dager hele året. Det tar ikke hensyn om dere er alene i anlegget eller om det er mye bil.

Sykler, ski og annet utstyr som f eks barnevogn, skal ikke oppbevares i garasjeanlegget, men i egen bod/leilighet.

Sameiet disponerer ikke utvendige p-plasser.

9. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

10. Smørebod

Alle sameiere har tilgang til smørebod som ligger i felleshus på gårdsplassen.

Se regler for bruk på www.sinnesterrasse.no

11. Antenner – TV og bredbånd

Det tillates ikke montering av parabol/ eller andre antenner på utsiden av egen leilighet.

TV- og radiosignaler samt internett mottas via intern fiberkabel i alle leiligheter. Pt er det Canal Digital Telenor som er leverandør og eier av hjemmesentral og TV-dekoder.

For ev endringer i oppsett se www.sinnesterrasse.no .

12. Eksternt utstyr, skilt ol.

Montering av varmpumper, flaggstenger, skilt, markiser m.v. krever skriftlig søknad og skriftlig godkjenning av styret. Eventuell oppsetting av markiser skal skje etter en helhetlig plan.

13. Renovasjon

Se www.sinnesterrasse.no

14. Utvendig renhold og snørydding

Styret i sameiet har ansvaret for å administrere renhold av utvendige ganger og fellesareal samt snørydding, men det påhviler også alle sameierne å sørge for vanlig renhold innenfor fellesområdene. Papir, sigarettneiper og annet avfall skal ikke etterlates på fellesområdene.

Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengetøy fra terrasser eller vinduer.

Terrassene må til enhver tid holdes rene for skitt, snø og is slik at overvann ikke trenger inn i leiligheten. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar for sameier.

Se også punkt **6 Rømningsveier/tilkomstveier/gangveier til/i anlegget**

15. Fellesarealer

Fellesarealene tilhører sameiet. Endring av fellesarealer må godkjennes av sameiets årsmøte. Vis spesielt hensyn til plener og beplantning i perioder med stor nedbør.

16. Bruk av åpen ild

På grunn av brannsikkerhet og av hensyn til naboer er det ikke tillatt å bruke åpen ild som f eks bålpanne. Grilling er tillatt kun ved bruk av gass- og/eller elektrisk grill.

17. Utleie av leilighet

Ved utleie er det sameiers/utleiers plikt å informere leietaker om gjeldende vedtekter og husordensregler – se www.sinnesterrasse.no passord: SST2008

18. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiets årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Årsmøte kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

19. Oppsummering

Er du i tvil om innholdet i husordensreglene – ta kontakt med styret på epost post@sinnesterrasse.no

Sameiet Sinnes Terrasse



Innkalling til årsmøte 2024

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Sinnes Terrasse.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2023, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Onsdag 19.06.2024, kl. 19:00

Hotel Martitim Stavanger

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av 1 styremedlem for 1 år
- 5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Styret
Sameiet Sinnes Terrasse

2. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Behandlet i styremøte 7 mai 2024

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 70 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

På årsmøtet avholdt den 15.05 2023 ble følgende styre valgt inn:

- Ny styreleder Terje Østvoll - erstattet Stein Jensen
- Styremedlem 1 Øystein Hermansen 1 ÅR
- Styremedlem 2 Ove Seglem 2 ÅR
- Varamedlem 1 May-Elin Hegland 1 år
- Varamedlem 2 Siri Lunde 1 År

De som er på valg i år er da Styremedlem 1 og Varamedlem 1 og 2

5.1 Valg av 1 styremedlem for 1 år

I 2023 ble

Styremedlem 1 Øystein Hermansen valgt for 1 ÅR

Styremedlem 2 Ove Seglem valgt for 2 ÅR

Øystein Hermansen sitt verv er på valg. Han har sagt seg villig til å stille som styremedlem ett år til

Forslag til vedtak: Styremedlem 1 Øystein Hermansen valgt for 1 ÅR

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer må velges for 1 år

Forslag til vedtak: Styret innstiller på valg av nåværende varamedlemmer

1. May-Elin Hegland 1 år

2. Siri Lunde 1 år

Velges på årsmøte

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til :.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den.....2024.

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Selskapets navn:

Dato: 2024

.....
(seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet –eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av seksjonseier.

635 Sameiet Sinnes Terrasse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		609 060	519 208	629 228
Leieinntekt garasje		144 000	114 144	144 000
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		250 425	228 150	240 000
Andre driftsinntekter		0	4 855	0
Lading el-bil		14 287	8 720	15 000
Sum Inntekter		1 017 772	875 077	1 028 228
Kostnader				
Styrehonorar, lynn etc.	1	77 420	60 830	77 210
Forretningsfjrrerhonorar		62 892	60 649	65 900
Tilleggstjenester forretningsfjrrer		3 563	4 565	2 900
Revisjonshonorar	2	9 120	8 807	9 500
Drift og vedlikehold	3	438 468	557 712	458 900
TV og/eller internett		226 509	227 245	232 000
Forsikringer		103 673	97 418	109 000
Energi/strm		28 711	31 593	40 000
Administrasjonskostnader		28 455	61 290	30 000
Sum kostnader		978 811	1 110 109	1 025 410
Driftsresultat		38 961	-235 032	2 818
Finansielle poster				
Renteinntekter		10 558	5 522	5 000
Rentekostnader		0	40	0
Netto finanskostnader		-10 558	-5 482	-5 000
Resultat	4	49 520	-229 550	7 818

635 Sameiet Sinnes Terrasse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<hr/>			
<u>EIENDELER</u>			
<u>Anleggsmidler</u>			
Finansielle anleggsmidler			
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 517	7 683
Forskuddsbetalte kostnader		72 208	68 446
Andre fordringer		0	3 113
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		396 158	383 927
Sum omløpsmidler		477 883	463 170
<hr/>			
SUM EIENDELER		477 883	463 170
<hr/>			

635 Sameiet Sinnes Terrasse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		399 172	349 652
Sum egenkapital	5	399 172	349 652
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		1 641	3 398
Leverandørgjeld		72 092	58 710
Annen kortsiktig gjeld		4 978	51 409
Sum kortsiktig gjeld		78 711	113 517
Sum gjeld		78 711	113 517
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		477 883	463 170

Stavanger 31.12.23
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Terje Østvoll
Styreleder

Ove Seglem
Styremedlem

Øystein Hermansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gir grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående års regnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital på årsregnskap.

Note 1 - Styrehonorar, Lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	70 000	55 000
Arbeidsgiveravgift	7 420	5 830
Sum personalkostnader	77 420	60 830

Boligselskapet ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	151 656	346 791
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	206 804	202 587
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	29 824	1 250
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	50 184	3 341
6790 Annen fremmed tjeneste	0	3 743
Sum	438 468	557 712

Div vedlikeholds oppdrag kr. 51.174,- er utfjrt i perioden Stein Jensen satt i styret i 2023. Arbeidet er utfjrt av Offshore Material & Logistics hvor tidligere styreleder Stein Jensen er eier.

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	49 520	-229 550
Endring arbeidskapital	49 520	-229 550
Omljpsmidler	477 883	463 170
Kortsiktig gjeld	78 711	113 517
Arbeidskapital	399 172	349 652

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	± rets resultat	Regnskap 31.12.22
Sameiekapital, seksjonseiere	399 172	49 520	349 652
Sum Egenkapital	399 172	49 520	349 652

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sinnes Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sinnes Terrasse

Styreleder	Terje Østvoll (sign.)	24.05.2024
Styremedlem	Ove Seglem (sign.)	07.05.2024
Styremedlem	Øystein Hermansen (sign.)	21.05.2024



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Sinnes Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sinnes Terrasse som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-26 19:28:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WHZZY-T553C-ECYIE-CY6V5-Q0B0Q-ZFLZX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Informasjon fra styret

Om Sameiet Sinnes Terrasse

Sameiet Sinnes Terrasse ligger i Sirdal kommune og består av 45 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 993907405.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Terje Østvoll

Styremedlem, Øystein Hermansen

Styremedlem, Ove Seglem

Varamedlem, May-Elin Hegland

Varamedlem, Siri Lunde

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 3 styremøter hvor i alt 18 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Etablering av avtale for TV og bredbånd

Styret har fått etablert ny avtale med Telenor for TV og bredbånd til samme pris som tidligere, men kan indeksjusteres i fremtiden. Pakken vi fikk etablert heter Telenor Frihet M og krevde oppgradering av ruter og dekoder. Dette produktet kan sammenlignes med det vi hadde før, men den store forskjellen er at dette abonnementet gir hver enkelt beboer muligheten til å tilpasse sitt abonnement etter behov. Dette abonnementet kommer med 260 poeng, hvor 40 av de er forhåndsinnstilt på 100 mbps bredbåndslinje og resterende i T-We og basispakke. Disse poengene kan en nå flytte på når en vil og så ofte en vil inne på Mitt Telenor.

November 2023 sendte Telenor ut de nye ruterne og dekoderne, men de ble ved en feil fra Telenor sin side ikke sendt til hver enkelt sameier sin hjemmeadresse, men direkte til Sirdal. Dette medførte en god del ekstra arbeid rundt å hente de ut hos Joker Sinner og få de distribuert. Vi okkuperte på ett tidspunkt all tilgjengelig lagerplass for pakker hos Joker Sinnes og det hastet med å få de vekk der før julerushet.

I ettertid har det også vært utfordringer med at Telenor har hatt feil addresselister og ikke klart å koble eiere opp mot Min Telenor som har medført bortfall av TV og bredbånd for enkelte. Styret opplevde dårlig dialog og respons fra Telenor og valgte som en konsekvens av dette å holde tilbake tre måneder med betaling for å få forgang på saken. Nå er de fleste problemer løst og vi har også fått kompensert med en halv måned kreditering av faktura på grunn av ulempene dette har medført.

Etablering av avtale om vaktmester tjenester

Avtale om vaktmester tjenester er etablert med Komplett Byggservices AS (org. nr. 825337962). Det er Paul Lancaster som er vår kontaktperson her. Styret godkjenner og formidler arbeid til Paul. Han kan imidlertid også benyttes til private oppgaver som ikke dekkes av sameiet. Kontakt han da eventuelt direkte på mobil 482 44 442.

Komplett Byggservices gjennomfører nå alt av planlagt vedlikehold på vår bygningsmasse i tillegg til at de håndterer uforutsette hendelser som måtte oppstå. Vaktmester

prioriterer tidspunkt for gjennomføring av oppgaver ut i fra kritikalitet og hva som er mest kostnadseffektivt. Arbeidet faktureres til sameiet pr. medgått time og avtalen har seks måneders gjensidig oppsigelsestid.

Vi har avtalt at som et minimum skal følgende gjennomføres:

Løpende:

- Sørge for at eiendommen fremstår presentabel til enhver tid
- Snømåking utføres straks dette er nødvendig

En gang pr. måned:

- Visuell kontroll av felles lys
- Visuell kontroll av rom for el- og hovedsikringer samt sprinkler rom. Kontroller loggføres i sameiets sin loggbok.
- Loggføre oppdrag i vaktmesterbok
- Sjekk av garasjeport
- Utbedre alle skader og ødelagte verdier umiddelbart
- Klipping av plener og kantklipping og fjerning av gress/ugress etter behov i sesong

Kvartalsvis:

- Sjekke ventilasjon i parkeringsanlegg
- Grundig gjennomgang av bygningsmasse og å avdekke avvik
- Nødvendig vedlikehold
- Sjekke nødlys
- Sjekke brannvernutstyr
- Sjekke nødstiger
- Stell av bed

Årlig:

- Gå over alle utemøbler og stramme disse. Ta inn/ut møbler vinter/sommer
- Diverse oppspart arbeid
- Utarbeide vedlikeholdsplan
- Nødvendig vedlikehold
- Sjekke og ordne takrenner, sluker og nedløp.
- Følge opp service avtaler
- Låsespray i alle byggets låser

Samarbeidet med Paul har fungert utmerket i perioden og siden han bor på Tonstad og også har andre kunder i området har tilgjengelighet og responstid vært god.

Sprinkler service

Service av sprinkler anlegg og FG godkjenning ble gjennomført august 2023 av Bravida.

Vedlikeholds plan for 2024 og fremover

Plan for vedlikehold fremover er avtale med Komplette Byggservices. Aktiviteter er i stor grad som beskrevet i avtale, men det planlegges med malerarbeid sommeren 2024.

Reparasjon av dørlås for dør ved siden av garasjeport

Denne dørlåsen gikk i stykker og ble reparert av vaktmester. Denne døren kan ikke benyttes for å gå inn i garasjeanlegget da den utelukkende er etablert som rømningsvei ut fra garasjeanlegget. Dette er også skiltet på utsiden av dør.

Ved utleie av leilighet er det særlig viktig å informere om dette og gi beskjed om at alternative dører ned til garasjeanlegget skal benyttes.

Tømming av søppel

Styret har satt opp nye plakater rundt om på anlegget for å informere om hvor søppel skal kastes. Det er nå etablert nye nedgravde søppelkontainere lenger inne i Soleidalen. Disse skal benyttes. Vi mottok i vinter klage fra Sinnes Fjellstue rundt at beboere i leiligheter i Sinnes Terrasse hadde kastet søppel i fjellstuen sine containere. Dette skal ikke skje.

Ved utleie av leilighet er det særlig viktig å informere om dette.

Hensetting av gjenstander i garasjeanlegget

Styret har vært nødt å be sameiere om å flytte gjenstander (f.eks sykler, stiger, monterte kroker) fra garasjeanlegget. Ingen av rømningsveiene eller tilkomst til el.rom eller sprinkler rom må forhindres.

Som spesifisert i vedtektene er det ikke tillatt å gjøre endringer i garasjeanlegg, selv ikke innenfor egen parkeringsplass eller vegg bak uten godkjenning fra Styret.

Skifte av dører

Styret har behandlet ett par saker knyttet til skifte av terrassedør og også gjennomført skifte. Utvendige flater vedlikeholdes og repareres av sameiet, inklusive dører.

Hvis årsak til at dører må skiftes skyldes skader og skjevheter som opplagt har oppstått på grunn av sameiers bruk (f.eks tvinge terrassedør opp når det er mye snø/is utenfor) så vil dette ikke dekkes av sameiet. Ethvert behov for utbedring av dører skal meldes til Styret og sameier må ikke selv prøve å utbedre. Vaktmester vil alltid foreta en vurdering rundt årsaksforhold og melde dette til Styret før eventuell beslutning tas.

Registrering for automatisk åpning av garasjeport

Sameiet abonnerer på en løsning fra Keycontrol. Styreformann har tilgang til å administrere denne løsningen. Gi beskjed hvis nye brukere skal legges til. Det å legge til nye brukere vil vanligvis skje umiddelbart. Det raskeste er å sende SMS med mobilnummer, mail, navn og leilighetsnummer til Styreformann (mobil: 91107097)

Brukere på Keycontrol som ikke har vært aktive på to år vil bli slettet.

HMS-arbeid:

Styret har hovedansvar for brann og vann sikkerhet til sameiet og har løpende oppfølging av at dette er i god stand.

Vannsikkerhet:

Vi har det siste året fått beskjed om at stoppekraner i enkelte leiligheter er strie og vanskelige å få stengt. Det er også rapportert om mindre "svetting" eller lekkasjer rundt fleksible ledninger til varmtvannsbereidere.

I 2021 ble det gjennomført en inspeksjon i alle leiligheter og oppgradering der hvor det var nødvendig for å forhindre større lekkasjer. Det som ble gjennomført da var:

- Montert nye hoved stengeventiler i rør i rør skapene
- Skiftet ut pakninger i fordelere
- Tilpassing av fordelere
- Montert automatisk vannstopp (watergaurd system) i noen utvalgte leiligheter (for de som bestilte dette)
- Skiftet ut bereder slanger.

Det er hver enkelt sameier sin plikt å jevnlig inspisere og utbedre røropplegget for å sørge for at det ikke oppstår nye lekkasjer.

Temperatur:

Det er ellers veldig viktig at det er minst 5 grader inne i leiligheten om vinteren. Ikke skru av

varmen for å spare strøm da dette kan fort bli dyrt dersom det oppstår skader. Dette er nødvendig for å unngå frostsprengte vannrør. Er dette selvpåført må sameier dekke total skade kost, det vil ikke dekkes av forsikring som da vil gå til regress. I tillegg må alle passe på å ikke oppbevare brennbart materiale nær varmekilder.

Åpen ild:

Styret vil også opplyse om at det ikke er tillatt å benytte bål panner og lignende som har åpen ild på terrasser eller utenfor egen leilighet grunnet stor brannfare. Dette er ikke tillatt i henhold til våre vedtekter.

Snømåking:

Det er viktig å holde rømningsveier frie for snø. Der hvor vi har varmekabler skal disse stiene ikke blokkeres av snø som måkes fra terrasser. Hvis snø måkes ned på fellesareal og sperrer der hvor vi har varmekabler har sameier som gjennomfører snømåking også plikt til å fjerne denne snøen umiddelbart.

Styrets planer fremover

Vedlikehold

Styret planlegger å gjennomføre vedlikehold i henhold til plan som fremgår av vaktmester avtale. I tillegg vil en sommeren 2024 starte på maling av enkelte vegger. Disse vil males i royal impregnert tjærebrun som er samme farge som i sin tid ble brukt når balkonger ble malt. I hovedsak vil veggflater som vender ut mot Sinnesvatnet og vegg mot Sinnestunet prioriteres. Vaktmester vil stå for maling og plan er å få gjennomført dette kostnadseffektivt ved bruk av lift. Vi må også påregne malearbeid sommeren 2025. Maling av utvendige vinduskarmen vil også ble gjennomført ved behov. Merk at utvendig vedlikehold er sameiets ansvar og behov for vedlikehold skal meldes inn til Styret. Vi ønsker ikke at sameiere skal male selv uten tillatelse fra Styret. Dette for å sikre fagmessig utføring med rett type maling.

Inspeksjon av røropplegg

Siden det har vært rapportert utfordringer med mindre lekkasjer i vannskap og rundt varmtvannsberedere kommer Styret til å ta initiativ til felles inspeksjon for å avdekke behov for ytterligere utbedring.

Maling av sprinkler rør

Dette har vært en aktivitet som har vært planlagt en god stund, men der hvor det er behov skal disse males i år. Dette gjelder særlig rør i taket på bygg 2 i svalgang i første etasje og enkelte koblinger i garasjelegget.

Sprinkler service

Årlig kontroll Sprinkler & FG vedlikehold avtale med Bravida AS

Forsikringsavtale

Sameiet Sinnes Terrasse er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 7771186.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.05.2024

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 63 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate ca. 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sinnes Terrasse onsdag 19.06.2024 kl. 19:00 - Hotel Maritim Stavanger.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Terje Østvoll ble valgt til møteleder og Anita Kyed Helle ble valgt til sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Kjersti Årstad ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 14 seksjonseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 14 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Anita Kyed Helle fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 70.000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Vedtak:

Øystein Hermansen ble valgt til styremedlem for 1 år.

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

May-Elin Hegland og Siri Lunde ble valgt til varamedlem for 1 år.

Etter dette består styret av:

Styreleder : Terje Østvoll valgt for 2 år i 2023

Styremedlem : Ove Seglem valgt for 2 år i 2023

Styremedlem : Øystein Hermansen valgt for 1 år i 2024

Varamedlem : May-Elin Hegland valgt for 1 år i 2024

Varamedlem : Siri Lunde valgt for 1 år i 2024

Protokoll for Sameiet Sinnes Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Terje Østvoll (sign.)	20.06.2024
Sekretær	Anita Kyed Helle (sign.)	20.06.2024
Protokollvitne	Kjersti Årstad (sign.)	27.06.2024

Nabolagsprofil

Soleidalen 10

Offentlig transport

🚶 Sinnes Fjellstue 2 min
Linje 271, 883 0.1 km

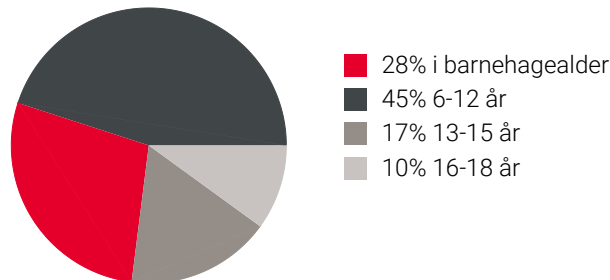
✈ Stavanger Sola 1 t 29 min

Skoler

Sinnes skule (1-10 kl.) 12 min
54 elever, 5 klasser 0.9 km

Sirdal videregående skole 33 min
90 elever, 3 klasser 33.2 km

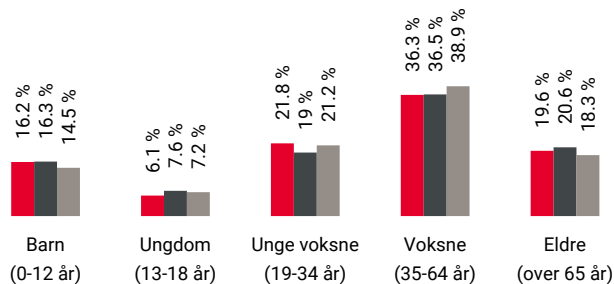
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Grunkrets: Sinnes	177	98
🇳🇴 Kommune: Sirdal	1 810	1 139
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Øvre Sirdal barnehage (1-5 år) 6 min
21 barn 5.1 km

Dagligvare

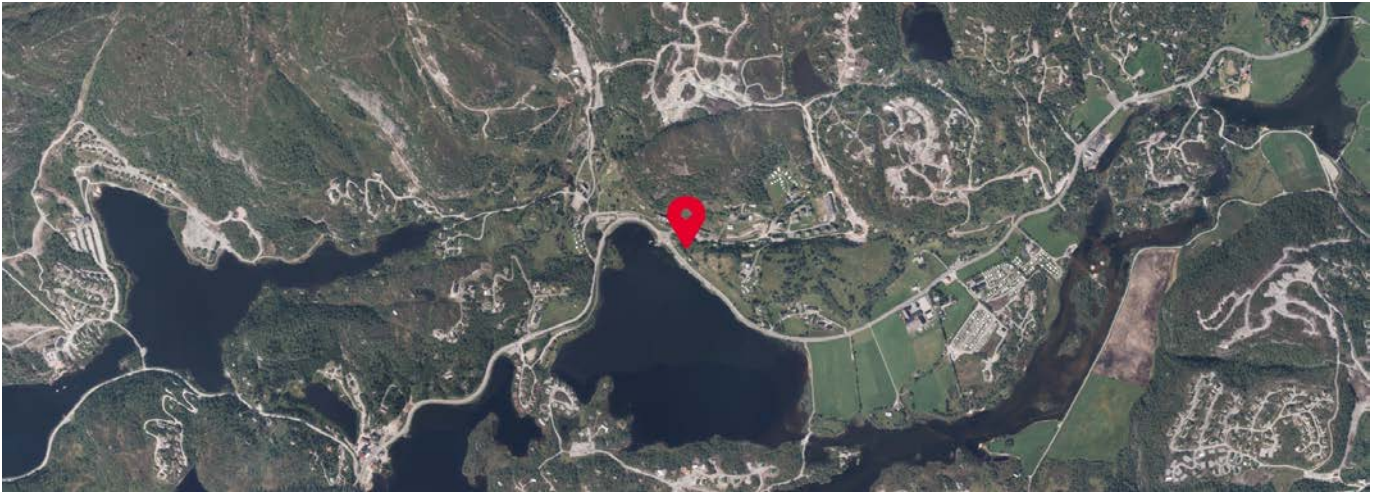
Joker Sinnes 19 min
PostNord, søndagsåpent 1.5 km

Nærbutikken Omlid 12 min
Søndagsåpent 11.5 km

Sport

🏀 Sinnes skule 11 min
Aktivitetshall, ballspill, svømmehall 0.9 km

🏀 Tjørhom grendehus 6 min
Ballspill, fotball 5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Soleidalen 40
4443 TJØRHOM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steinar Stokka

Telefon: 465 95 969
E-post: steinar.stokka@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre