



aktiv.

Soleidalen 77, 4443 TJØRHOM

Sentral beliggende topp- og hjørneleilighet midt i hjerte av Sinnes. Solrik terrasse. Bra standard. Selges møblert.



Eiendomsmegler MNEF

Gerry Carlmark

Mobil 975 48 358

E-post gerry.carlmark@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.
Stavanger**

Kongsgata 10, 4005 STAVANGER. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 950 000,-
Omkostn.: Kr 75 100,-
Total ink omk.: Kr 3 025 100,-
Felleskostn.: Kr 1 329,-
Selger: Renate Gimre

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 57/57 kvm
Tomtstr.: 1370 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 9, bnr. 50
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1413250035

Sentral beliggende topp- og hjørneleilighet midt i hjerte av Sinnes. Selges møblert.

Velkommen til Soleidalen 77- en meget fin og trivelig fritidsbolig med bra standard og sentral beliggenhet. Herfra ligger alt av fjellets fasiliteter i umiddelbar nærhet. Ålsheia alpinanlegg er kun noen skøytetak unna og det samme gjelder flere av områdets langrennsløyper.

Afterski på Fjellstua med sitt gode kjøkken og stemningsfulle atmosfære ligger kun 100m unna leiligheten.

Sommerhalvåret byr nærområdet bl.a på fjellgolf, klatrepark (høyt & lavt) og nydelige turområder.

Dagligvarehandel kun 1 min med bil.

Parkering for 2 biler hvor kun 1 er merket.

Fleksi overtagelse. Selges med møbler.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	27
Nabolagsprofil	55
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 m²

BRA totalt: 57 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 57 m² Entrè/ gang, 2 soverom, vaskerom, bad, stue/ kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

14 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1370 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet med alt av fjellets fasiliteter i umiddelbar nærhet. Herfra kan en spenne på seg skiene og ta noen skøytetak til alpinanlegget i Ålsheia eller en langrennstur over Sinnesvannet til idylliske Furåsen.

Afterski på Fjellstua med sitt gode kjøkken og stemningsfulle atmosfære ligger kun 100m unna leiligheten.

Gangavstand også til daglivarehandel på GP'en (knappt 1 min med bil).

Sinnes byr også på flere aktiviteter i sommer halvåret med flotte tur- og utfluktsattraksjoner i nærområdet. Fjellgolf, klatrepark og diverse vannaktiviteter ligger også like i nærheten eller innenfor behagelig rekkevidde med bil.

Bebyggelsen

Området er stort sett bebygget med tilsvarende leilighetsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Terje Tollefsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur/såle med i sted-støpt betong. Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Saltak tekket med torvtak.

Innhold

2. etg: Entrè/ gang, vaskerom, bad, 2 soverom, stue/ kjøkken i åpen løsning. Kaldloft. I tillegg er det felles bod/ skistall samt felles forsamlingslokale til disposisjon for sameierne.

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:

Mindre skjevheter er observert. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppførings-tidspunktet, men er lavere enn forskriftskrav på 100 cm. Høyde på rekkverk 98 cm.

Vinduer og dører:

Beslag ved terskel til terrasse-dør er ikke montert TG 2. Vinduer og dører for øvrig har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2.

Loft:

Det registreres manglende isolering av ventilasjons-kanal på kaldt-loft TG 2.

Etasjeskille og gulv på grunn:

Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 13 mm. Stedvis noe knirk.

Kjøkken (avtrekk):

Avtrekk fungerer med enkel test. Avtrekk har normal funksjon idag. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Avløpsrør:

Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid TG 2.

Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør TG 2.

Elektrisk:

Samsvarserklæring for elektrisk anlegg foreligger ikke TG 2.

Varmtvannsbereder:

Bereder er over 20 år gammel TG 2.

Ventilasjon:

TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Vaskerom (overflater):

Gulv er flatt uten fall. Registrert fall til sluk tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. Ved annet lekkasjevann kan det bli liggende igjen noe vann på gulv.

Membran, tettesjikt og sluk:

Rør-føringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett/membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. TG 2 membran på grunn av utførelse og alder.

Bad (membran, tettesjikt og sluk):

Membran er ikke synlig under klem-ring. Rør-føringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett/membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vann-sikkerhet. TG 2 på grunn av utførelse og alder.

Forhold som har fått TG3:

Vinduer og dører:

TG 3 på grunn av større sprekke/skade på terrasse-dør. Strakstiltak anses ikke som nødvendig, men bytte av dør må påregnes i striden som kommer.

Bad:

Del av gulv er flatt med delvis mot-fall. Gulv-skinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tette-sjiktet ved døråpning TG 3.

Innbo og løsøre

Leiligheten selges med møbler og inventar.

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 på kjøkken og vaskerom medfølger handelen. Det gis ikke garantier for funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber er klargjort i bygget for individuell tilknytning av TV/ internett.

Parkering

Hver leilighet har rett til å disponere 2 parkeringsplasser. 1 parkeringsplass er merket og er til eksklusiv bruk for den enkelte seksjonseier. P-plass nr 2 er på fellesområdet (umerket).

Ladestasjon kan installeres med samtykke fra styret.

Forsikringsselskap

Frende forsikring. Polisenummer: 662701

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

Gasspeis og elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Selger opplyser om at strømutgiftene varierer ut fra bruk og sesong, men gjennomsnittlig ca kr 800,- per mnd (vinterstid) og lavere sommerstid.

Energikarakter

E Rød

Info energiklasse

Eier har framlagt for megler den samme energiattesten som ble innhentet av forrige eier ifbm salgsprosessen i 2024.

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 950 000

Kommunale avgifter

Kr 11 859 per år

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter omfatter vann, avløp og feiing. Gebyr for vann og avløp vil bli redusert med 10% fra neste termin (siste halvår).

Gebyr for renovasjon kommer i tillegg. Iflg selger ligger dette gebyret på ca kr 1 700,- per år.

Formuesverdi

Kr 210 318 for 2023

Andre utgifter

Megler er ikke kjent med andre løpende utgifter enn det som er opplyst om i denne salgsoppgave bortsett fra innboforsikring og ev TV/ internett avtaler.

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.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Sinnes Fjellstue

Organisasjonsnummer

966961119

Om sameiet

Sameiet består av 11 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Sameiebrøk

71/1691

Felleskostnader

1329,- per mnd.

Kostnadene dekker bl.a: Drift og vedlikehold av fellesarealer, bygningsforsikring,

brøyting, vaktmestertjeneste på fellesarealene, styre- og forretningsfører.
Felleskostnadene faktureres hver 3.mnd.

Andel fellesformue

Kr 2 857 per 31.12.2024

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 50, seksjonsnummer 10 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:

4228/9/50/10:

03.09.1956 - Dokumentnr: 974 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4228 Gnr:9 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2003 - Dokumentnr: 1200 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2003 - Dokumentnr: 1200 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 71/1691

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 2 til og med nr. 12

Diverse påtegning
RESEKSJONERING
Tilleggsareal bod overdras fra seksjon 10 til seksjon 9

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest 31.01.2006

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Bygningen er regulert til "annet kombinert føremål" og ligger i et område som er regulert til næring, fritidsbolig, bolig, forretning/ kontor, jord og skogbruk iht reguleringsplan for Sinnes sentrum.

Eiendommen ligger innenfor analyseområdet for ras- og skredfare.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter.

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

Etter nærmere avtale. Selger er fleksibel.

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

2 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

73 750 (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))

75 100 (Omkostninger totalt)

86 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 025 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 036 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 038 800 (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.

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris meglerprovisjon kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 10 000,- for tilrettelegging samt utlegg ihht oppdragsavtalen.

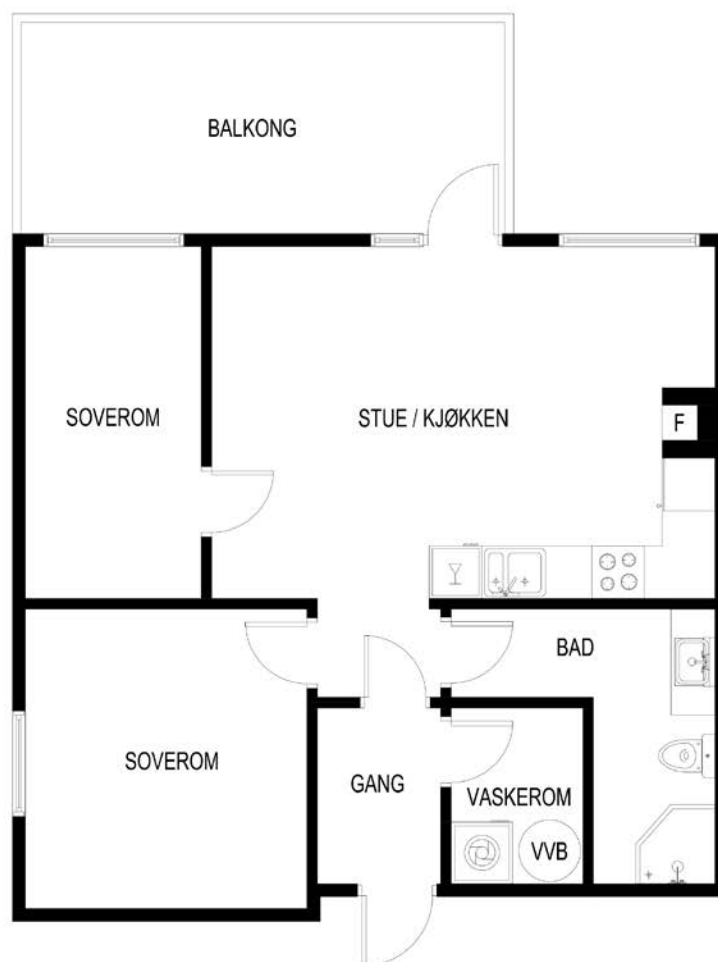
Ansvarlig megler/ Oppdragsansvarlig

Gerry Carlmark
Eiendomsmegler MNEF
gerry.carlmark@aktiv.no
Tlf: 975 48 358

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Stavanger, Kongsgata 10
4005 STAVANGER
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

30.05.2025



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.























Vedlegg

Soleidalen 77 4443 TJØRHOM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Selveier fritidsbolig (leilighet)

Byggeår: 2003

BRA: 57 m²

BRA-i: 57 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

5

TG-2

12

TG-3

2

TG-IU

0

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/31912>

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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 TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Beslag ved terskel til terrasse-dør er ikke montert TG 2.

TG 3 på grunn av større sprekk/skade på terrasse-dør. Strakstiltak anses ikke som nødvendig, men bytte av dør må påregnes i striden som kommer.

Vinduer og dører for øvrig har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år.

Anbefalte tiltak

Prisoverslag er sjablongmessig og kun for bytte av terrasse-dør. Normalt utvendig vedlikehold må påregnes. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden. Noen innvendige dører henger og bør justeres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad.

Oppsummering av overflater

Del av gulv er flatt med delvis mot-fall. Gulv-skinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tette-sjiktet ved døråpning TG 3. Ved annet lekkasje-vann kan det være risiko for at vann renner ut ved dør. Det gjøres oppmerksom på at bom (hulrom under) i flis på vegg kan være svært vanskelig å oppdage. Overflater fremstår ellers med normal slitasje.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Alternativt montre automatisk vannstoppe-system. Det anbefales at hovedstoppekran stenges når boligen ikke er i bruk. Prisoverslag er kunn sjablongmessig og kun tilordne sluk-løsning slik at annet lekkasjevann ledes til sluk. For renovering av bad vil prisoverslag være over 300 000 kr.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Mindre skjevheter er observert. Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppførings-tidspunktet, men er lavere enn forskriftskrav på 100 cm. Høyde på rekkverk 98 cm. Fungerer med dagens løsning. Balkong er dekket med terrassebord i trevirke og opp-kant mot vegg og dør er ikke tilgjengelig for kontroll.

Taktekking av papp eller lignende produkt. Ikke undersøkt pga tilkomst.

Vurderes på bakgrunn av alder. Merknader: Tekking har en forventet levetid på 10 - 25 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak

Membraner på terrasser. Reparasjon. Etter kontroll utføres nødvendige reparasjoner langs overganger mellom membran/vegger, gjennomføringer, sluk og utsatte kant-avslutninger. Intervall 2 - 8 år.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres svertesopp/muggsopp i undertak. Konstruksjonen er oppført etter bygge-regler på oppførings-tidspunktet uten lufte-åpninger ved raft (tak-fot) for ventilering av konstruksjonen. Det registreres manglende isolering av ventilasjons-kanal på kaldt-loft TG 2. Dette kan gi kondensering på kanal.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å isolere ventilasjons-kanal på kaldt-loft.

For å redusere risikoen forbundet med denne konstruksjonen, bør følgende vurderes:

Etablere luftespalte: Om mulig, skape en luftespalte på minimum 5 cm mellom isolasjon og sutak. Sikre god ventilasjon på loftet eller i takkonstruksjonen. Sørg for at dampspærren på den varme siden er intakt og uten hull. Normalt organiserer sameiet vedlikehold av bygning og eventuelt behov for tiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 13 mm. Stedvis noe knirk.

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerer med enkel test. Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med ned-spyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid TG 2. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløpsrør er montert etter gjeldene standard.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrolleres jevnlig.

Vannledninger

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør TG 2.
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.
Vannrør er skjult i konstruksjon og eventuell isolasjon på rør er ikke tilgjengelig for kontroll.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
Hovedstoppekran er plassert i vaskerom.
Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

Elektrisk

Oppsummering

Samsvarserklæring for elektrisk anlegg foreligger ikke TG 2.
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.
Bereder er over 20 år gammel. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.
Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget.
Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

Ventilasjon

Oppsummering

Mekanisk avtrekk fra vaskerom og bad. Avtrekk betjenes med bryter på vaskerom.
Avtrekk har normal funksjon i dag. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Anbefalte tiltak

Årlig bytte av filter og ventilasjons-rens/service hvert 5 år anbefales.

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell fra topp sluk-rist til aluminiums-list ved terskel er målt til 5 cm.
Gulv er flatt uten fall. Registrert fall til sluk tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. Ved annet lekkasjevann kan det bli liggende igjen noe vann på gulv.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring.

Belegg er tilsluttet sluk med klem-ring.

Rør-føringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet.

Tetting med mansjett/membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vann-sikkerhet. TG 2 membran på grunn av utførelse og alder. Våtroms-belegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Membran er ikke lagt på vegg i vaskerom.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Våtrom: Bad.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke synlig under klem-ring. Rør-føringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett/membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vann-sikkerhet.

TG 2 på grunn av utførelse og alder.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Det anbefales på generelt grunnlag en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran til topp sluk. Dette forutsetter at membran er trukket helt opp til dørterskel. Det bemerkes at rommet ikke har tilstrekkelig høydeforskjell fra topp membran til topp sluk. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.5.2025

Rapportdato
25.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Renate Gimre**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkel-oppdrag.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det kan være avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Terje Tollefsen** Telefon: **91174769**
Firma: **Teft Eiendom A/S** Epost: **terje@tefteiendom.no**
Adresse: **Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes**



Medlem av
NITO

Om bygningssakkyndig:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Soleidalen 77, 4443 Tjørhom**

Kommunenr:	4228	Gårdsnr:	9	Bruksnr:	50	Festenr:	
Seksjonsnr:	10	Andelsnr:		Leilighetsnr:	6 F		
Byggeår:	2003 - Ref. Eiendomsverdi						
Boligtype:	Selveier fritidsbolig (leilighet)						

Generell beskrivelse av boligen:

OM TOMTEN
Felles eiet tomt.

OM BYGGEMETODEN
Grunnmur/såle med i stød-støpt betong.
Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.
Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Saltak tekket med torvtak.

INNVENDIGE OVERFLATER
Fliser og parkett på gulv. Malt trepanel på vegg og tak

OPPVARMING
Elektrisk. Panelovn. Varmekabler på gulv bad.

PARKERING

1 fast utvendig parkering.

KONLUSJON

Boligmassen fremstår som fra byggeår normal slitasje.

Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND

Det er registrert 2 stk. TG 3 og 12 stk. TG 2 i rapporten.

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten 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 arealstandarden (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: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	57	57	0	0	14
Totalt m²	57	57	0	0	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	57	57	0	Entre/gang, 2 soverom, vaskerom, bad, stue/kjøkken i åpen løsning.	
Totalt m²	57	57	0		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal er målt til 56,6 m². Tak høyde målt i stue 2, 43 m. Balkong målt på utside av rekkverk 14 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Balkong ned adkomst via stue bygget i trekonstruksjoner dekket med terrassebord i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen dekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Mindre skjevheter er observert. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppførings-tidspunktet, men er lavere enn forskriftskrav på 100 cm. Høyde på rekkverk 98 cm. Fungerer med dagens løsning. Balkong er dekket med terrassebord i trevirke og opp-kant mot vegg og dør er ikke tilgjengelig for kontroll.

Taktekking av papp eller lignende produkt. Ikke undersøkt pga tilkomst.
Vurderes på bakgrunn av alder. Merknader: Tekking har en forventet levetid på 10 - 25 år.
Utvendige beslag 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Membraner på terrasser. Reparasjon. Etter kontroll utføres nødvendige reparasjoner langs overganger mellom membran/vegger, gjennomføringer, sluk og utsatte kant-avslutninger. Intervall 2 - 8 år.

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør fra byggeår. Innvendige dører med lett-dører uten pakninger i karm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Det registreres sjatteringer på glass. Dette er usikkert om glass er punktert.



Utvendig vindu fremstår som slitt.



Større sprekker/skade på dørblad til terrassedør TG 3.



Beslag ved terskel er ikke montert.

Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Beslag ved terskel til terrasse-dør er ikke montert TG 2.

TG 3 på grunn av større sprekke/skade på terrasse-dør. Strakstiltak anses ikke som nødvendig, men bytte av dør må påregnes i striden som kommer.

Vinduer og dører for øvrig har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Prisoverslag er sjablongmessig og kun for bytte av terrasse-dør. Normalt utvendig vedlikehold må påregnes. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden. Noen innvendige dører henger og bør justeres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Tilkomst til kaldt loft gjennom luke i tak på soverom.



Takkonstruksjon er kunn kontrollert fra luke i tak.



Rester etter ventilasjons-kanaler på kaldt loft.



Ventilasjons-kanal er ikke isolert.

Type loft

Kaldtloft

Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige. Takkonstruksjon med sperr bygget etter byggemåte fra byggeår. CC sperr 76 cm. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det registreres svertesopp/muggsopp i undertak. Konstruksjonen er oppført etter bygge-regler på oppførings-tidspunktet uten lufte-åpninger ved raft (tak-fot) for ventilering av konstruksjonen. Det registreres manglende isolering av ventilasjons-kanal på kaldt-loft TG 2. Dette kan gi kondensering på kanal.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å isolere ventilasjons-kanal på kaldt-loft.

For å redusere risikoen forbundet med denne konstruksjonen, bør følgende vurderes: Etablere luftespalte: Om mulig, skape en luftespalte på minimum 5 cm mellom isolasjon og sutak. Sikre god ventilasjon på loftet eller i takkonstruksjonen. Sørg for at dampspærren på den varme siden er intakt og uten hull. Normalt organiserer sameiet vedlikehold av bygning og eventuelt behov for tiltak.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 13 mm. Stedvis noe knirk.

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.5 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

Det ble søkt etter fukt på utsatte steder ved befaring, uten at det ble indikert unormale verdier.

Kjøkkeninnredning med ramme på fronter.

Mekanisk avtrekk.

Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrert koketopp.

Integrert steikeovn.

Integrert oppvaskmaskin.

Integrert kjølfrys.

Kjøkken fremstår normal slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk fungerer med enkel test. Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

6.6 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
Brannvegg mellom boligene. Tilstands-graden er basert på retningslinjer i bransjestandard NS 3600. Dette kan ikke sammenlignes med fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings-sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov å forta en slik kontroll.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Takstmann har ikke hentet inn ferdigattest/brukstillatelse da dette hentes inn av megler. Se salgsprospekt for mer informasjon.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er installert felles brannvarsling i leiligheten/bygget. Det er installert sprinkler i leiligheten/bygget.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med ned-spyling 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. Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid TG 2. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløps-rør er montert etter gjeldene standard.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrolleres jevnlig.	

6.8 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør TG 2.
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.
Vannrør er skjult i konstruksjon og eventuell isolasjon på rør er ikke tilgjengelig for kontroll.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
Hovedstoppekran er plassert i vaskerom.
Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap står i vaskerom.

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?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
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, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Samsvarserklæring for elektrisk anlegg foreligger ikke TG 2.
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.10 Varmtvannsbereder



Plassering bereder
Vaskerom
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2002
Størrelse
198 liter

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?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2	
Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk. Bereder er over 20 år gammel. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer. Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.	

6.11 Ventilasjon



Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon TG-2	
Mekanisk avtrekk fra vaskerom og bad. Avtrekk betjenes med bryter på vaskerom. Avtrekk har normal funksjon i dag. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årlig bytte av filter og ventilasjons-rens/service hvert 5 år anbefales.	

6.12 Våtrom: Vaskerom.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv. Trepanel på vegg og tak	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Sluket er fra opprinnelig byggeår.	
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

Høydeforskjell fra topp sluk-rist til aluminiums-list ved terskel er målt til 5 cm. Gulv er flatt uten fall. Registrert fall til sluk tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. Ved annet lekkasjevann kan det bli liggende igjen noe vann på gulv.

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?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring. Belegg er tilsluttet sluk med klem-ring. Rør-føringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett/membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vann-sikkerhet. TG 2 membran på grunn av utførelse og alder. Våtroms-belegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Membran er ikke lagt på vaskerom.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Innredning fremstår med normal slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Tilluft via luftespalte i dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra vegg i vaskerom.
Det gjøres oppmerksom på at hull-taking er tatt i et område som ikke er utsatt for fritt vann.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Dokumentasjon foreligger ikke.

6.13 Våtrom: Bad.



Hull-taking i til-søtende rom i våt-sone i dusj er ikke mulig. Våt-soner går mot støpt gulv med leilighet under, tilstøtende leilighet og felles gang.



Avløp til servant.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vegg og gulv er belagt med fliser. malt trepanel i tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Sluk er fra byggeår.	
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?	Ja
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-3

Del av gulv er flatt med delvis mot-fall. Gulv-skinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tette-sjiktet ved døråpning TG 3. Ved annet lekkasje-vann kan det være risiko for at vann renner ut ved dør. Det gjøres oppmerksom på at bom (hulrom under) i flis på vegg kan være svært vanskelig å oppdage. Overflater fremstår ellers med normal slitasje.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Alternativt montere automatisk vannstoppe-system. Det anbefales at hovedstoppekran stenges når boligen ikke er i bruk. Prisoverslag er kun sjablongmessig og kun tilordne sluk-løsning slik at annet lekkasjevann ledes til sluk. For renovering av bad vil prisoverslag være over 300 000 kr.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

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?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



Toalett er festet til gulv med skruer og membran er punktert.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Membran er ikke synlig under klem-ring. Rør-føringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjett over gulvet. Tetting med mansjett/membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vann-sikkerhet.

TG 2 på grunn av utførelse og alder.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Det anbefales på generelt grunnlag en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran til topp sluk. Dette forutsetter at membran er trukket helt opp til dørterskel. Det bemerkes at rommet ikke har tilstrekkelig med høydeforskjell fra topp membran til topp sluk. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med skap.
Speil.
Dusj-vegg.
Toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Innredning fremstår med normal slitasje.

Ventilasjon

Type ventiler

Mekanisk avtrekk

Tilluft via luftespalte i dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende
Det gjøres oppmerksom på at hull-taking er tatt i et område som ikke er utsatt for fritt vann.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Dokumentasjon foreligger ikke.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stavanger	
Oppdragsnr.	
1413250035	

Selger 1 navn
Renate Gimre

Gateadresse	
Soleidalen 77	

Poststed	Postnr
TJØRHOM	4443

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1413250035

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RG

1

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

Document reference: 1413250035

- 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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1413250035

Tilleggskommentar

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 forsikringspremie er 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: 1413250035

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Renate Gimre	19be12c0185a44fe0f7ac3 c20a60a69771c97d29	28.11.2025 09:45:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1413250035

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Soleidalen 77

Høyde over havet

562 m



Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	1 t 25 min 🚗
🚏 Sinnes Fjellstue Linje 271, 883	4 min 🚶 0.3 km
🚏 Ålsheia Linje 271, 883	5 min 🚶 0.4 km

Avstand til byer

Sandnes	1 t 14 min 🚗
Stavanger	1 t 30 min 🚗
Bergen	185.9 km
Oslo	245.3 km

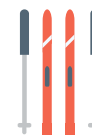
Ladepunkt for el-bil

🚗 Joker Sinnes	19 min 🚶
🚗 Fjellbutikken Sirdal	13 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 378 m
- 113 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Tjørhomfjellet
- Avstand til nærmeste bakke: 500 m
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

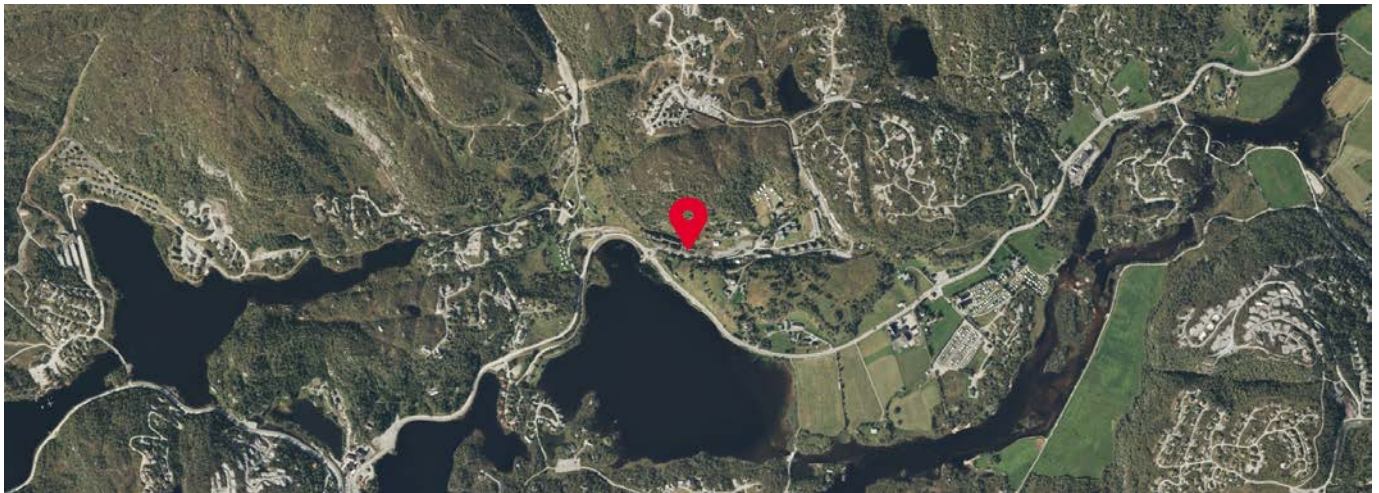
Mountain Cart	5 min 🚗
Sirdal skiskole	5 min 🚗
Høyt & Lavt Sirdal	5 min 🚗
Sirdal Fjellgolf	6 min 🚗

Sport

⚽ Sinnes skule Aktivitetshall, ballspill, svømmehall	13 min 🚶 1.2 km
⚽ Tjørhom grendehus Ballspill, fotball	7 min 🚗 5 km

Dagligvare

Joker Sinnes PostNord, søndagsåpent	18 min 🚶 1.6 km
Nærbutikken Omlid Søndagsåpent	11 min 🚗 11.6 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





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
- **Frìområde (§25, nr. 4)**
 - Kantsone mot vassdrag
 - Turveg
 - Frìområde, 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 byggjegranser på plankartet. Når ikkje anna er oppgjeve på plankartet gjeld ei byggjegrense på 11 m frå senterline veg på offentlege køyrevegar, og byggjegrense 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, byggjegrunn, uteareal (plen, hage o.l.), skal førast tilbake til opphavleg utsjånad.
- c) Byggjegrense til senterline på fylkesvegen er innregulert
- d) Det kan setjast opp gjerde, hekk eller liknande mot vegar og parkeringsplassar. I byggjegrense til offentlig veg er det ikkje tillete med anlegg eller tiltak høgare enn ½ meter, eller tiltak som på annan måte hindrar friskt 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 innafor kvar utskild tomt: Næringsarealet skal normalt vende seg mot veg, og bustadareal/utleie-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

tilsvarande 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 frittståande 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 anleggstiltak 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 tomte(ene), og kva for delar av tomte(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 tomte 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 tilfredsstilt. 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 tiltalande 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 ferdigattest 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. Uforming 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 egedomen/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 leggst om, dersom den etter omlegging inngår i ein tiltalande 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 utleigeeiningar 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 frittståande 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 ubroten 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 frittståande 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 ubroten 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 sløyfe 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 omkøyering er etablert. Busshaldeplassen skal einvegskøyrast i sørgåande 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-hindrande 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 køyreveg 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 fritidseiningar. 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 fritidseiningar. 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/bygningsskropp, 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 leggjast 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

SV: Fjellstua 9/50 -Naturfare



Jostein Frøysnes
Til Venche Anita Josdal

Generell

😊 Svar ↶ Svar til alle → Videre send

man., 26.05.2025 08:13

Oppsummering av naturfare for eigedomen 9/50

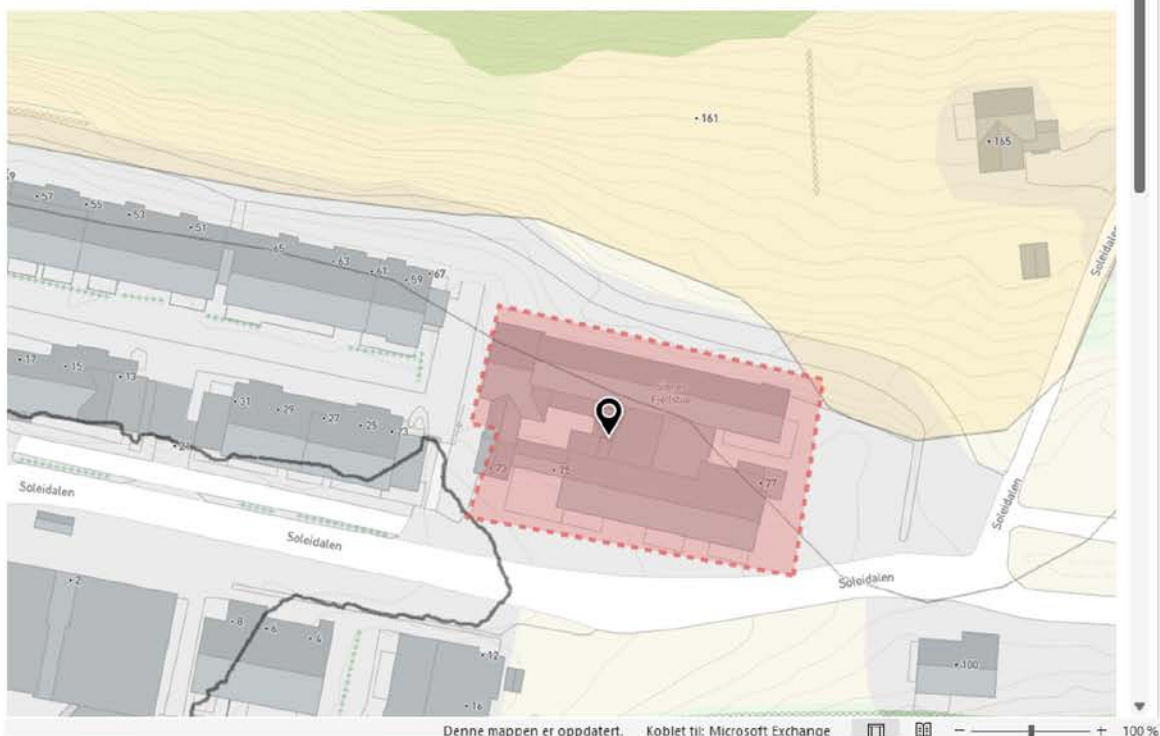
Eigedomen ligg innanfor analyseområdet både for flaumfarekartlegging (Norconsult Kilen – Handeland) og rasfarekartlegging (NGI 2019). Og det er desse rapportane som blir oppsumert her.

Skred:

Delar av eigedomen (ein bitte liten del i det nord-austre hjørnet) ligg innanfor skredfare med 1000-års intervall (S2). Ein større del av bygget ligg innanfor fare for skredd med 5000-års intervall (S3)

Flaum.

Eigedomen ligg utanfor flaumfare



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jorunn Mehus

Dato utkjrt: 19.05.25 Side 1 av 2

Sameiet Sinnes Fjellstue	V³ r ref.: 562/10
Sinnes	Type: Eierseksjonssameie
4443 TJ d RHOM	Eiere: Renate Gimre
Organisasjonsnr: 986 961 119	Seksjonsnr: 10

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	0		
Felleskostnader:	Felleskostnader (forfall hver 3. md.)	(3.989,00 i Apr. 25)	0

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	2 366
Klient ajourf. l³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	56 350

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bjørn Bjune
Adresse: Settegarnsveien 9
Postnr/-sted: 4085 HUNDV; G
Telefon: Mob.: 97028841
E-post: sinnes.fjellstue@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 19.05.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	2 366	Andre inntekter:	209
Annen formue:	2 857	Utgifter:	0		

7: P³ lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 10		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2002
G³ rds/bruksnr: 9/50
Bygningstype: BLOKK/TERRAS
jrlig festeavgift: 5 635,00
Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	Frende Forsikring	Polisenr:	662701
--------------	-------------------	-----------	--------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	Parkeringsplass ()		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	BRA 71
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	
Livsl³ p standard:	Nei	Kategori:	Brjk 71
Fasiliteter:			

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jorunn Mehus

Dato utkjrt: 19.05.25 Side 2 av 2

Sameiet Sinnes Fjellstue	V³ r ref.:	562/10
Sinnes	Type:	Eierseksjonssameie
4443 TJ d RHOM	Eiere:	Renate Gimre
Organisasjonsnr: 986 961 119		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Egne Vedtekter. Regulering av dyrehold er beskrevet her. Kontakt styret for informasjon.
- Hoved oppvarming elektrisk. Noen seksjoner har vedovn.
- Avtale om brnyting.
- Avtale om vaktmestertjenester p³ fellesarealene.
- 2 biloppstillingsplasser pr. seksjon. 1 merket med nummer.
+ 1 p³ den "store" parkeringen i nyre enden av bygget.
- Kommunale avgifter betales av den enkelte seksjonseier.
- Fiber klargjort i bygget for individuell tilknytning av TV/Internett.
- Byttet kledning p³ noen vegger, malt og byttet hovedtavle el-anlegg i 2016.
- Eierseksjonsloven i 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrjk. Dette inneblyrer at sameieren har s³ kalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjnper ved eierskifter. Kjnpere skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET

SINNES FJELLSTUE

(org.nr. 986 961 119)

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

Innhold

1 Navn	3
1-1 Navn og opprettelse	3
1-2 Hva sameiet omfatter	3
2 Rettslig råderett	3
2-1 Rettslig råderett	3
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	3
3-1 Rett til bruk	3
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	4
3-3 Ordensregler	4
4 Parkering og boder	4
4.1 Organisering	4
4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.	4
4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	4
5 Vedlikehold	5
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	6
6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform	6
6-1 Felleskostnader	6
6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	6
6-3 Heftelsesform	6
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	7
7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38	7
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39	7
8 Styret og dets vedtak	7
8-1 Styret - sammensetning	7
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	8
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte	8
9-5 Møteledelse og protokoll	8
9-6 Stemmerett og fullmakt	8

9-7 Beslutninger på årsmøtet.....	8
10 Elektronisk kommunikasjon	9
11 Forretningsfører, regnskap og revisjon	9
12 Ugildhet og mindretallsvern.....	10
12-1 Ugildhet	10
12-2 Mindretallsvern	10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Sinnes Fjellstue. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 06.05.2003 og begjæring om reseksjonering tinglyst 20.08.2007.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet er på gnr. 9 bnr. 50 i Sirdal kommune.

Sameiet består av:

- 11 boligseksjoner
- 1 næringsseksjon

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 fremgår av seksjonsbegjæringen og eventuelle reseksjonerings.

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. Særlig gjelder dette for seksjonseiere som har adkomst via resepsjon/gang som brukes til drift av næringsseksjonen/restauranten.

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, vinterhager, utebelysning, markise o.l.

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. Mislighold av ordensreglene kan regnes som mislighold.

4 Parkering og boder

4.1 Organisering

Hver boligseksjon har rett til å disponere 2 parkeringsplasser. En parkeringsplass er merket, og denne er til eksklusiv bruk for den enkelte seksjonseier. Den andre parkeringsplassen er på fellesområdet der det er ledig. Resterende parkeringsplasser tilhører næringsseksjonen. Midlertidig enerett til parkering gjelder i 30 år frem til årsmøtet i 2048. Eneretten til parkering faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet.

Sameiet besørger og bekoster vedlikehold og drift av parkeringsplasser og bodanlegget.

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) 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, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) tekniske installasjoner som den enkelte seksjonseier monterer på egen terrasse/balkong

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 hæverk.

(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 utskifting 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.

(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 med lik andel per seksjon.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis den 1. i hvert kvartal 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.

(3) Unnlatelse av å betale felleskostnader retter forkynt påkrav kan ansees som vesentlig mislighold.

6-2 Panterett for seksjonseiernes 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 besluttet 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.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år. Styret 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 anlegg 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.
- (2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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

Styreleder og ett 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 besluttet 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).

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- 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 fra årsmøtet.

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. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.
- (4) 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

(5) 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 seksjonseierne's 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

(6) 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:

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, regnskap og revisjon

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette forretningsfører. Styrets fastsetter forretningsførerens godtgjørelse og betingelser for øvrig. Styret kan delegerer deler av sin kompetanse til å ta beslutninger til forretningsføreren. Forretningsføreren kan utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og revisjon i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser.

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.



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 eieendom (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. Vegglamper, 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. FASTMONTERTE 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, 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.



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 ikraftttredelse 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 avgis.
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 77
4443 TJØRHOM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gerry Carlmark

Telefon: 975 48 358
E-post: gerry.carlmark@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 viderefremidlet 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