

PROAKTIV

Midt i smørøyet av Sinnes
Leilighet med
gode løsninger

SOLEIDALEN 24





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalse

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalse
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



SIRDAL

Sinnes Terrasse | Lettstelt leilighet med praktiske løsninger | Terrasse
på 16 m2 | 2 sov | Parkering i lukket anlegg

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Soleidalen 24, 4443 TJØRHOM

Gnr./Bnr.: Gnr. 9, bnr. 195, i Sirdal kommune

Prisantydning: 2.590.000,-

Omkostninger: 78.000,-

Totalpris: 2.668.000,-

Kommunale avgifter: 11.389,-

Boligtype: Fritidseiendom

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2008

Rom/soverom: 3/2

BRA: 60 m²

BRA-i: 57 m²

BRA-e: 3 m²

TBA: 16 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Fast biloppstillingsplass i felles, lukket garasjeanlegg for sameiet

Tomt: 2822 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.918,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnader bolig: 1289,-
Garasje: 200
Internett/alarm: 429,-

Energimerke: Energiklasse: Rød D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	28	33
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
108			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Vi opplevde prosessen svært effektiv og strukturert, og vi følte oss hele tiden inkludert og informert.”

“Gjennom vært salg med Proaktiv erfarte vi en meget tilgjengelig, ærlig, informativ og kunnskapsrik megler På både eiendommen, salg/kjøpsprosessen og i etterspørselen på markede. På grunn av meglerens store nettverk fikk vi solgt boligen allerede før den ble lagt ut for salg. Opplevelsen av Proaktiv er veldig god og den kan varmt anbefales videre i både huskjøp og hussalg.”

- Astrid M Ellingsæther

"Jeg var veldig fornøyd med servicen. Hele opplegget var veldig ryddig og pent"

"Prospektet var veldig bra. Bjarne svarte alltid og kjapt på meldinger og mailer. Og når budene kom, så ga han seg ikke før jeg var fornøyd. Han holdt meg også veldig godt informert gjennom hele prosessen."

- Mats Nevland

“God service, lett å få tak i om jeg trenger hjelp.”

"Hyggelige å dyktige, følger meg fint opp fra start til slutt."

- Trond Høgemark

“Dyktig og engasjert megler som var tilgjengelig og svarte på alle spørsmål vi hadde underveis.”

“Dyktig og engasjert megler som var tilgjengelig og svarte på alle spørsmål vi hadde underveis. Vi følte oss godt ivaretatt gjennom prosessen og er veldig fornøyd med råd og tips vi fikk underveis, både som kjøper og selger.”

- Elisabeth Tjetland

"Hyggelig, veldig ryddig å hjelpsom i alle «ledd» av boligsalget."

"Lett tilgjengelig på Mail, tlf.kjappe tilbake melding når jeg hadde spørsmål . En fornøyelse å være til stede under fotografering , se hvordan de ordnet opp , uten at jeg selv trengte gjøre noe ."

- Wenche Håland Jørpeland

“En trygg og god salgs opplevelse.

"Megler med lang erfaring og gode råd. Både når det gjaldt salg og kjøp av ny bolig."

- Andreas Røssland

“Fra første møtet opplevde jeg å bli sett, megler brukte god tid til å informere om sin rolle og på å bli kjent.”

“Jeg har opplevd en fantastisk støtte av megler gjennom både salgsprosess og ved kjøp av ny bolig. Det er så kjekt å ha en megler som er interessert og engasjert og som er lett tilgjengelig for veiledning når det trengs! Jeg er ikke redd for å anbefale Proaktiv eiendomsmegling og kommer garantert til å bruke de igjen hvis det skulle bli aktuelt.”

- Elin Høiland Valseth

“Både kjøp og salg var veldig kjapt og profesjonelt utført.”

“Har fått god hjelp av Proaktiv. Først ved kjøp av bolig og så med salg av annen bolig. Bolig solgt langt over prisvurdering dagen etter første visning. Penger på konto første virkedag etter overlevering. Kunne ikke gått bedre!”

- Espen Bjelland

“Trygg og rolig megler som veileder kjøper.”

"Han er nøktern i sine beskrivelser og anbefalinger. Utstråler tillit."

- Morten Tobiassen

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner / Eiendomsmegler MNEF:
Bjarne Edland



Bjarne Edland
Partner / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 474 16 895
E-post: edland@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sandnes
Telefon: 51 66 88 00
Edland, Mannes & Rege AS
Org. nummer: 920 839 878

EN NY HVERDAG

Som eiendomsmegler er Bjarne en pliktoppfyllende og grundig person med fokus på fag, kvalitet og verdifull rådgivning.

Tidligere kunder omtaler Bjarne som: "Veldig positiv og imøtekommende", "Alltid tilgjengelig på tlf", "profesjonell fra start til slutt" og "En megler du kan stole på"

For Bjarne er det spesielt viktig at alle parter føler seg godt ivaretatt gjennom hele prosessen.

Produktet som blir levert skal være av høy standard og faglig kvalitet. På den måten skal også sluttresultatet bli optimalt, uten å overlate noe til tilfeldighetene!

Skal du eller noen du kjenner selge bolig ønsker Bjarne og beviser hvorfor akkurat han er den rette eiendomsmegleren for dere!

Bjarne Edland begynte som eiendomsmegler i 2007 med hovedfokus på boligmarkedet for Ålgård/Gjesdal, Sandnes og Sirdal.

Siden den gang har Bjarne opparbeidet seg en portefølje på over 1500 solgte eiendommer, dyp innsikt i lokalk markedet og et stort nettverk av potensielle kjøpere for din bolig.

Med sin lange fartstid og brede erfaring innen alle typer oppdrag og eiendommer kan du føle deg trygg på at Bjarne vet hva han snakker om!

Med Bjarne bak rattet kan du forvente en pliktoppfyllende og grundig megler som jobber knallhardt for å oppnå gode resultater.

Tilbakemeldinger fra både kjøpere og selgere tyder på at Bjarne er en tillitsvekkende og trygg megler med bred faglig kompetanse. Kunden skal føle seg sett og forstått, og produktet som blir le

Bjarne Edland

Partner / Eiendomsmegler MNEF
Bjarne Edland

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

Vårt Sandneskontor finner du midt i Sandnes sentrum langs gågaten. I 2024 flyttet vi inn i splitter nye og moderne lokaler øverst i det historiske bygget Øglændhuset. Inngangen vår peker ut mot gåten, like ved restauranten Zouq, og man tar enkelt heisen opp til øverste etasje hvor du møter en av våre meglere alle hverdager mellom 08:30-16:00.

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00 / 94 83 24 52
E-post: sandnes@proaktiv.no

"Fornøyde kunder har gjort oss til et av de mest foretrukne eiendomsmeglerselskapene i Sandnes"

I 2018 ble tre av Sandnes beste eiendomsmeglere en del av Proaktivkjeden. Bjarne Edland, Torbjørn Mannes Johansen og Øyvind Rege valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv.

For det er deres tilnærming til faget som gjør at de har lykket så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for alle involverte parter.

Ta kontakt med vårt team dersom du ønsker motiverte meglere med lang fartstid og dyp lokalkunnskap.

Du finner oss i Langgata 3, midt i sentrum (Øglændhuset, toppetasjen).

Velkommen til oss!



SIRDAL

Kommune: Sirdal / **Område:** Sirdal

Med en ny hytte følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på.

Beliggenhet

Velkommen til vakre Sirdal, et eldorado for friluft-interesserte året rundt. Man behøver ikke å dra langt for å oppleve noe av det beste Norge har å by på av naturopplevelser. Sirdal har de siste årene opplevd en eventyrlig vekst i antall besøkende og store aktører etablerer nye, flotte anlegg til både sommer og vinterbruk.

Som skidestinasjon er Sirdal velkjent for de fleste, med skianlegg i Tjørhom/Ålsheia, Fidjeland og Ådneram, men visste du at det nå også er en rekke aktiviteter tilgjengelig i Tjørhom med klatrepark, Mountain Cart og sykling om sommeren? Utover dette er det selvsagt også mye uberørt naturlandskap hvor man kan bruke hele ferien på vandring i flott fjellheim fra turisthytte til turisthytte, eller dagsturer med leilighet i Sinnes Panorama som base.



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Stavanger Sola	1 t 25 min 🚗
🚋 Sinnes Fjellstue Linje 271, 883	2 min 🚶 0.2 km
🚋 Ålsheia Linje 271, 883	5 min 🚶 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Sinnes PostNord, søndagsåpent	17 min 🚶 1.5 km
Nærbutikken Omlid Søndagsåpent	11 min 🚗 11.5 km

SPORT

🏀 Sinnes skule Aktivitetshall, ballspill, svømmehall	9 min 🚶 0.9 km
🏀 Tjørhom grendehus Ballspill, fotball	7 min 🚗 5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Joker Sinnes	18 min 🚶
🚗 Fjellbutikken Sirdal	12 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



På vinterstid, når fjelloverganger er stengt, er det bare å ta skiene fatt på oppkjørte spor fra Sirdalsløyper - En påsketur til Kvinen gir energi til å ta fatt på våren. Oppkjøringen til Sesilåmi og et stort utvalg av flotte løypenett for langrenn finner du like i nærheten av leiligheten. Når Suleskarvegen åpnes for sommeren er den smale veien til Lysebotn en fantastisk start på reisen til Fjord Norge og destinasjoner som Kjerag-bolten. Eller hva med en padletur til Rågeloni? En fantastisk fjordarm med sandstrand som er lett tilgjengelig

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



både til fots fra Håheller, eller om en padler drøye 5 kilometer.

Mulighetene er uendelige, og med leilighet i Sirdal har du et perfekt utgangspunkt for både fart og moro, eller vandreturer med hvilepuls. Valget er ditt - Sirdal leverer, året rundt!

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Hovedsaklig fritidsbebyggelse bestående av leilighetsbygg og frittliggende hytter.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

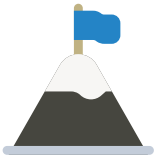


AVSTAND TIL BYER

Sandnes	1 t 14 min 🚗
Stavanger	1 t 30 min 🚗
Bergen	185.9 km
Oslo	245.4 km

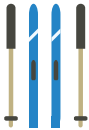
HØYDE OVER HAVET

562 m



VINTERSPORT

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 430 m
 - 113 km preparert løype innenfor 15 km



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



AKTIVITETER

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



VELKOMMEN TIL SOLEIDALEN 24

Vi starter utendørs – leiligheten har stor terrasse og det er pent opparbeidede fellesarealer.

BYGGEMÅTE

Leilighet i sameie, oppført i 2008 og i hovedsak er som fra byggeåret. Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsanmerkninger som har grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon og utførelse.

TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig

> Radon

Tekniske installasjoner

> Vannledninger

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Våtrom

> 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 21.05.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Fast biloppstillingsplass i felles, lukket garasjeanlegg for sameiet



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Entré/gang, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Bod, Stue/kjøkken

Stor, delvis overbygget terrasse på 16 kvm

I tillegg utvendig bod.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 57 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 3 kvm
- Totalt BRA: 60 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 16 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:

- Totalt BRA: 60 m²
- BRA-i: 57 m²
- BRA-e: 3 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Utvendig

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater. Terrasse i betong og tre med rekkverk i tre.

Innvendig

Innvendige overflater med laminat og fliser på gulv. Trepaneler og veggaminat på vegger. Malte overflater i tak. Innvendig har boligen malte dører.

Våtrom - Bad/vaskerom

Bad/vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Flislagte vegger og malte overflater i tak. Gulvet er flislagt.

Det er plastsluk i gulv med synlig membranmansjett i sluk. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon. Kjøkkenventilator med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tekniske installasjoner

Vannrør i plast (rør i rør). Avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra våtrom og kjøkken. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk anlegg fra byggeåret. Boligen har røykvarsler, håndholdt slokkingsapparat og sprinkler.

Utstyr

Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger ved salg av boligen

Oppvarming

Oppvarming basert på elektriske varmekilder.





STUE



Det gjøres oppmerksom på at enkelte beboelsesrom kan mangle oppvarmingskilde, og kjøper overtar boligen slik den fremstår på visning

Energimerking

Energimerke D og oppvarmingskarakter RØD



BAD

Fliselagt bad med opplegg til vaskemaskin og god størrelse



SOVEROM

Det er 2 soverom i leilgheten, det ene innredet som kombinert oppholdsrom/soverom

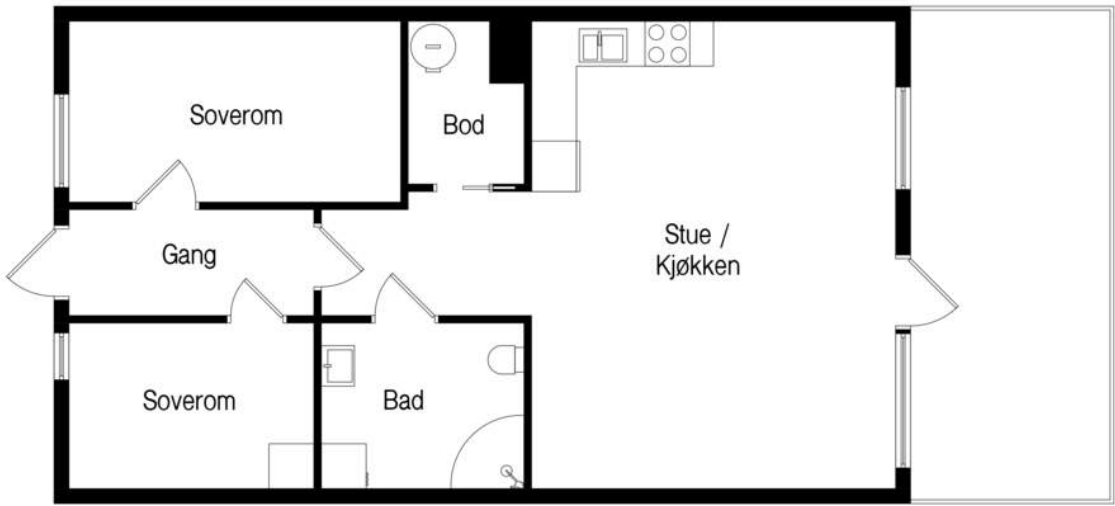






PLANTEGNINGER

God planløsning



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 2 822 kvm, Eierform: Eiet fellestomt for sameiet

Utstyr

Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger ved salg av boligen

Parkering

Fast biloppstillingsplass i felles, lukket garasjeanlegg for sameiet

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameie: Sameiet Sinnes Terrasse, Orgnr: 993907405

Sameiet består av 64 enheter

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiets økonomi: Sameiet har nylig byttet forretningsfører,

og megler har ikke fått oversendt regnskap ved utarbeidelse av denne salgsoppgave.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.**

Forretningsfører

Viden Forvaltning AS

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av ny eier. Forretningsfører/styret skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Se pkt 9 i husordensregler

Forsikring

Felles byggforsikring for sameiet: Tryg

Polisenummer: 7771186
Seksjonseier står selv ansvarlig for å tegne innboforsikring

Formuesverdi

Formuesverdi kr 2 300 000 per 2024

Felleskostnader

Fellesutgifter kr. 1.918- pr. mnd. oppgitt 31.05.2025

Fellesutgifter inkluderer:
Felleskostnader bolig: kr 1.289,-
Garasje: 200,-
Kollektiv avtale Canal digital/Telenor: kr 429,-

Felleskostnader dekker: Felles byggforsikring, andel fellesgjeld, drift og vedlikehold, styre- og forretningsførerhonorar.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 11 389 pr. år
Fra 01.07 vil mva på vann og avløpstjenester kun være 15%, det vil derfor bli en reduksjon på gebyrene på 10%, det er ikke tatt med på disse prisene. Hytterenovasjon kommer i tillegg til oppgitte avgifter

Faste løpende kostnader

Strøm, forsikring, felleskostnader, kommunale avgifter, renovasjonsgebyr og ellers løpende abonnement TV/Internett etc.
Seksjonseiere betaler i tillegg en pliktig årsavgift til Sirdalsløyper for oppkjøring og vedlikehold av løypenett.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 20.11.2009

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at del av eiendommen leies ut. Styret skal informeres om alle leieforhold

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI

Diverse

Kjerneinformasjon

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegning kun er en illustrasjon og kan avvike fra faktisk løsning. Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsprospektet, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted. Prospektet er gjennomgått og godkjent av selger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

2007/533229-1/200 Bestemmelse om bebyggelse 02.07.2007
Med flere bestemmelser
Overført fra: 4228-9/195
Gjelder denne registerenheten med flere

2008/540732-1/200 Seksjonering 02.07.2008
opprettet seksjoner: snr: 12
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning og grunn
sameiebrøk: 58/2559

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert etter:
Kommunedelplan for Sirdal Nord, ID 2016008, Ikrafttredelse 13.12.2018.
Eldre reguleringsplan for Sinnes sentrum, ID 2004001, Ikrafttredelse 24.06.2004
Detaljreguleringsplan for Sinnes sentrum, ID 2008001, Ikrafttredelse 17.03.2011.

Eiendommen er regulert til annet kombinert formål. Området rundt er regulert til annet kombinert formål, jord- og skogbruk, forretning/kontor/offentlig, fritidsbebyggelse, forretning, friområde i sjø og vassdrag, annet friområde, boligbebyggelse m.m. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er beliggende i område merket som faresone for rasfare. Jord og skogbruks området bak eiendommen er merket som bevaringsområde.

Utsnitt av reguleringskart følger vedlagt. Reguleringsbestemmelser kan sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sirdal kommune.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 9 Bnr. 195 Snr. 12 i Sirdal kommune

Vei/vann/avløp

Tilkomst fra offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig

vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

2 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

64 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 590 000,-))

260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

11 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

78 000,- (Omkostninger totalt)

2 668 000,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk

personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selger har allikevel fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper

rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Eier

Marte Kristin Helle

Jone Lauvvik

Finansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 50.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 10.900,-, markedsføringspakke kr. 23.900,-, oppgjørshonorar kr. 6.900,-, kommunal informasjon 3.500,-, E-signering og spørring i grunnbok kr 2.000,- og fotograf kr. 7.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 5.395,-. Utleggene omfatter innhenting kommunale opplysninger, forretningsfører opplysninger, grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, innhenting av tinglyste erklæringer. Det er ikke gitt salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette

Kjerneinformasjon

oppdraget.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Edland, Mannes & Rege AS
Org.nr. 920 839 878
Ansvarlig megler: Bjarne Edland

Dato salgsoppgave
6.6.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Soleidalen 24, 4443 TJØRHOM

 SIRDAL kommune

 gnr. 9, bnr. 195, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 21.05.2025

Rapportdato: 23.05.2025

Oppdragsnr.: 11348-2027

Referansenummer: GY1843

Autorisert foretak: A-TAX AS

Sertifisert Takstingeniør: Torbjørn Madland

Vår ref: 20252935



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Torbjørn Madland
Uavhengig Takstingeniør
tm@a-tax.no
414 50 862



Soleidalen 24, 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 195
4228 SIRDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 11348-2027

Befaringsdato: 21.05.2025

Side: 3 av 16

Soleidalen 24, 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 195
4228 SIRDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 11348-2027

Befaringsdato: 21.05.2025

Side: 4 av 16

Soleidalen 24, 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 195
4228 SIRDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameie, oppført i 2007 og i hovedsak er som fra byggeåret.
Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsanmerkninger som har grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon og utførelse.

Leilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.
Terrasse i betong og tre med rekkverk i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med laminat og fliser på gulv.
Trepaneler og vegg laminat på vegger.
Malte overflater i tak.
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Flislagte vegger og malte overflater i tak.
Gulvet er flislagt.
Det er plastsluk i gulv med synlig menbranmansjett i sluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.
Kjøkkenventilator med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i plast (rør i rør).
Avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra våtrom og kjøkken.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Boligen har røykvarsler, håndholdt slökkingsapparat og sprinkler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

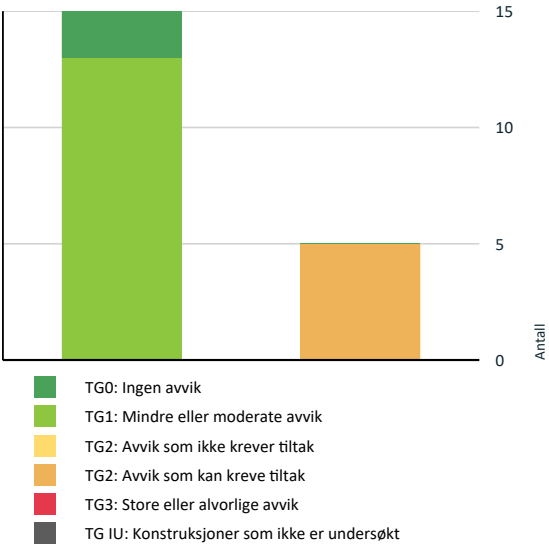
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Soleidalen 24, 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 195
4228 SIRDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

702 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Soleidalen 24, 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 195
4228 SIRDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår 2007	Kommentar Iht. eiendomsverdi på nett.
Anvendelse Fritidsbolig.	

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i betong og tre med rekkverk i tre.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater med laminat og fliser på gulv.
Trepaneler og veggaminat på vegger.
Malte overflater i tak.

TG 2 Radon

Det er ikke dokumentert om bygningen er oppført med radonsperre i gulv mot grunn.

- Vurdering av avvik:**
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Konsekvens/tiltak**
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte overflater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss/sprekker i enkelte fuger mellom fliser over dør. Dette skyldes mest sannsynlig bevegelser i vegg ved bruk av dør, som har ført til at fugene har sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG1 må fuger skrapes ut og fuges på ny. Det gjøres oppmerksom på at nye sprekker kan oppstå igjen ved bevegelse i vegg når dør brukes.



Sprekke i fuge mellom fliser.



Sprekke i fuge mellom fliser.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i gulv med synlig membranmansjett i sluk.

Oppdragsnr.: 11348-2027

Befaringsdato: 21.05.2025

Side: 7 av 16

Soleidalen 24, 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 195
4228 SIRDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende stue, uten å påvise unormale forhold i vegg.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende stue.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i plast (rør i rør), besikket i fordelerskap for vannrør.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Det er påvist irr på rør samt rust i bunn av fordelerskap. Dette skyldes mest sannsynlig tidligere lekkasjer i rørskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet har i senere tid blitt undersøkt av rørlegger og det er ikke påvist lekkasjer. For å oppnå TG1 må irr på rør pusses bort samt rust i bunn av skap behandles.

Oppdragsnr.: 11348-2027

Befaringsdato: 21.05.2025

Side: 8 av 16

Soleidalen 24, 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 195
4228 SIRDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport



Irr på rør i fordelerskap for vannrør og dannelser av rust i bunn av skap.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra våtrom og kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

Ja

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

Nei

TG 0 Branntekniske forhold

Soleidalen 24, 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 195
4228 SIRDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarsler, håndholdt slukningsapparat og sprinkler.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Oppdragsnr.: 11348-2027

Befaringsdato: 21.05.2025

Side: 10 av 16

Soleidalen 24, 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 195
4228 SIRDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

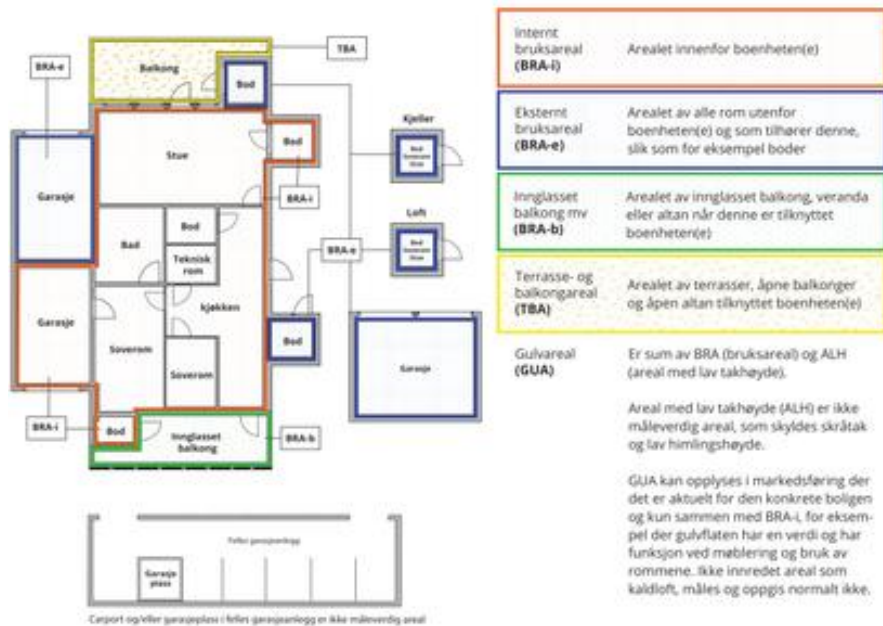
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Soleidalen 24, 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 195
4228 SIRDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Arealer

Leilighet					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	57	3		60	16
SUM	57	3			
SUM BRA	60				16

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Bod, Stue/kjøkken	Utvendig bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	55	2

Soleidalen 24, 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 195
4228 SIRDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Torbjørn Madland	Takstingeniør
	Jone Lauvvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4228 SIRDAL	9	195		12	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Soleidalen 24							
Hjemmelshaver Lauvvik Jone, Helle Marte Kristin							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet/fritidsbolig i sameie beliggende på Sinnes i Sirdal Kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 275 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.05.2025	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	12.05.2025	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.05.2025	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiers opplysninger	21.05.2025	Opplysninger gitt ved befarings.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	12.05.2025	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.05.2025	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Soleidalen 24, 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 195
4228 SIRDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Soleidalen 24, 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 195
4228 SIRDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integreert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Soleidalen 24, 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 195
4228 SIRDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GY1843>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 11348-2027

Befaringsdato: 21.05.2025

Side: 15 av 16

Oppdragsnr.: 11348-2027

Befaringsdato: 21.05.2025

Side: 16 av 16



Egenerklæring

Soleidalen 24, 4443 TJØRHOM

22 May 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Soleidalen 24

Soleidalen 24

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Fritidsbolig

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

Informasjon om selger

Selger

Helle, Marte Kristin

Selger

Lauvvik, Jone

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

Side 2

50

SOLEIDALEN 24

PROAKTIV.NO

51



11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Lauvvik, Jone	2025-05-22	Helle, Marte Kristin	2025-05-22
Identification		Identification	
 Lauvvik, Jone		 Helle, Marte Kristin	



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



Adresse	Soleidalen 24
Postnr	4443
Sted	Sandnes
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	9
Bnr.	195
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1234617
Dato	09.03.2021



Innmeldt av	Emma Jakobsen
-------------	---------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

- Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
 - Temperatur- og tidsstyring av panelovner
 - Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggs kader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljer ing varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Soleidalen 24
Postnr/Sted: 4443 Sandnes
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 09.03.2021 14:33:08
Energimerkenummer: A2021-1234617
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Emma Jakobsen

Gnr: 9
Bnr: 195
Seksjonsnr: 12
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET

SINNES TERRASSE (org.nr. 993 907 405)

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

Oppdateringslogg for vedtekter

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

Innhold

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

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

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

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

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

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

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3-3 Ordensregler

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

4 Parkering og boder

4-1 Organisering

Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet, den/de bod(er) og den/de garasjeplass(er) som er tilknyttet til bruksenheten. Feil parkerte biler kan bli bøtelagt med kr 750.- og kan fjernes for eiers regning. Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater. Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass med lik andel på samtlige parkeringsplasser, 1/64.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

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

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

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

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

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

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning 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 utskiftning 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 utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Panterett for 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. I tillegg skal styret ha to varamedlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

8-3 Representasjon og fullmakt

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

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

etter loven eller vedtektene må 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).

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Beslutninger på årsmøtet

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

- tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
- (5) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
 - innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
 - innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

10 Elektronisk kommunikasjon

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

Styret har egen styremail: post@sinnesterrasse.no

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

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

11 Forretningsfører, revisjon og regnskap

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

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

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

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

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

12 Ugildhet og mindretallsvern

12-1 Ugildhet

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

12-2 Mindretallsvern

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

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

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

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

1. Andelseiers (sameiers) plikter

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

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

2. Alminnelige ordensregler og innvendig vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder også andre ureglementerte brudd generelt i Sameiet.

3. Brann – sprinkleranlegg

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

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

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

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

4. Forsikring

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

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

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

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

5. Helse, miljø og sikkerhet – HMS

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

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

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

6. Rømningsveier/tilkomstveier/gangveier til/i anlegget

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

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

7. Ro

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

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

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

8. Parkering - garasjeanlegg - lading av el-bil

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

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

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

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

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

Sameiet disponerer ikke utvendige p-plasser.

9. Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

10. Smørebod

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

Se regler for bruk på www.sinnesterrasse.no

11. Antenner – TV og bredbånd

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

TV- og radiosignaler samt internett mottas via intern fiberkabel i alle leiligheter. Pt er det Canal Digital Telenor som er leverandør og eier av hjemmesentral og TV-dekoder. For ev endringer i oppsett se www.sinnesterrasse.no .

12. Eksternt utstyr, skilt ol.

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

13. Renovasjon

Se www.sinnesterrasse.no

14. Utvendig renhold og snørydding

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

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

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

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

15. Fellesarealer

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

16. Bruk av åpen ild

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

17. Utleie av leilighet

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

18. Endring av husordensreglene

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

19. Oppsummering

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



Sirdal kommune

Enhet for arealforvaltning

Delegert vedtak

Nr.: 09/763

Refereres i: TLM - delegerte saker

Arkitekt Vest AS
P.b. 285

4304 SANDNES

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

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

Saksopplysninger

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

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

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

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

VEDTAK:

Kontrollansvarlig for utførelse har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har de kontrollansvarlige som det er vist til i sak 09/697, bekreftet at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav som er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygning eller deler av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. plan- og bygningslovens § 93. Bruksendring krever særlig tillatelse.

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

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

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

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

Med hilsen

Marit Røe
Saksbehandler

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



Attestert kopi av dok.nr. 2008/540732/200
Uthentet 2025-05-13 09:40

Side 1 av 15

Sirdal kommune
4440 Torsdal

Begjæring om
☒ oppdeling i eierseksjoner
☐ resekksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen		Gnr.	Bnr.	Festlær.	Snr.
Kommunetr.	Kommunens navn	9	195		
1046	Sirdal				

2. Hjemmelshaver(e)		Skriftl. andel 3)	
Fodselsnr./Org. nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	1/1	
888702792	Sirnes Terrasse Eiendom AS		



Doknr. 540732 Tinglyst 02 07 2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål	Brak (seler)	Til-eggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brak (seler)	Til-eggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brak (seler)	Til-eggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brak (seler)	Til-eggs-areal
1	B	49	BG	13	B	49	BG	25	B	70	B	37	B	58	B
2	B	58	BG	14	B	58	B	26	B	70	B	38	B	49	B
3	B	58	BG	15	B	55	B	27	B	58	B	39	B	49	B
4	B	59	B	16	B	52	B	28	B	58	BG	40	B	49	B
5	B	70	B	17	B	49	B	29	B	58	BG	41	B	49	B
6	B	70	B	18	B	58	B	30	B	49	BG	42	B	49	B
7	B	58	BG	19	B	58	B	31	B	49	BG	43	B	49	B
8	B	55	BG	20	B	49	B	32	B	49	BG	44	B	70	B
9	B	52	BG	21	B	70	B	33	B	49	BG	45	B	70	B
10	B	49	BG	22	B	67	B	34	B	49	BG	46	N	1	B
11	B	58	BG	23	B	64	B	35	B	49	BG	47	N	1	B
12	B	58	BG	24	B	59	B	36	B	58	B	48	N	1	B
Sum tellere:				= nevner:											

4. Supplerende tekst 3)

Opps! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved resekksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 28/4-08 [Utskriftens underskrift]
Nr. 700034e Sam & Sirnesen Prokon AS, Oslo 5-1998/3-2004 RF

Side 1 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2008/540732/200
Uthentet 2025-05-13 09:40

Side 2 av 15

Sirdal kommune
4440 Torsdal

Begjæring om
☒ oppdeling i eierseksjoner
☐ resekksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen		Gnr.	Bnr.	Festlær.	Snr.
Kommunetr.	Kommunens navn	9	195		
1046	Sirdal				

2. Hjemmelshaver(e)		Skriftl. andel 3)	
Fodselsnr./Org. nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	1/1	
888702792	Sirnes Terrasse Eiendom AS		

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

4. Supplerende tekst 3)

Opps! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved resekksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 28/4-08 [Utskriftens underskrift]
Nr. 700034e Sam & Sirnesen Prokon AS, Oslo 5-1998/3-2004 RF

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetilfelle er gilt, eller

☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller nærborg) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller

☐ det foreligger tilstøtelse til annen bruk etter plan- og bygningssloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som er bestemmelse, vedtak eller tilståelse gitt i eller i modhold av plan- og bygningssloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene samsamenes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesareal omfatter ikke vaktemesterbolig som er utleid til andre enn vaktemesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller

☒ boligseksjonen er en frilandsbolig, eller

☐ alle boliger inngår i en samleseksjon bolig

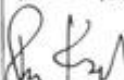
i) ☒ det er fastslått vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å svge eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 159 og § 190)

5. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og kortepende sidenummerert. Vedlegg som skal følge sekajonsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)
- b) Planlegginger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetsene, forslag til sekajonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter Sted, dato 28/4-08 Farsund	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)  Hans PETTER LØKKEN 	Ekstellsregistrator partner (Ved registrering kreves samskrift fra selskapsregistrator partner for de selskaper hvor samarbeidet rettes inn)
---	---	---

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8): ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at selskapet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommuns tilfattelse til seksjonering/sekksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt. 9)

☒ Tilfattelsen er innført nedenfor

☐ Tilfattelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tilfattelse til seksjonering/sekksjonering er gitt for:

Gnr.	Borg.	Festl.	Snr.	Kommune
9	195	7-64		Sirdal

Dato: _____ [Stempel og underskrift]

Tonstad 27.6.08

Rune Rimes

SIRDAL KOMMUNE
Sektor for TLM
4440 TONSTAD

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tilatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samlingsseksjon bolig, SN=samlingsseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsfiksjoner som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Pantierett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkutt med tinglysingskjempen.

Plass for inngyingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utsæderens underskrift
------	------------------------



Attestert kopi av dok.nr. 2008/540732/200
Uthentet 2025-05-13 09:40

Side 6 av 15

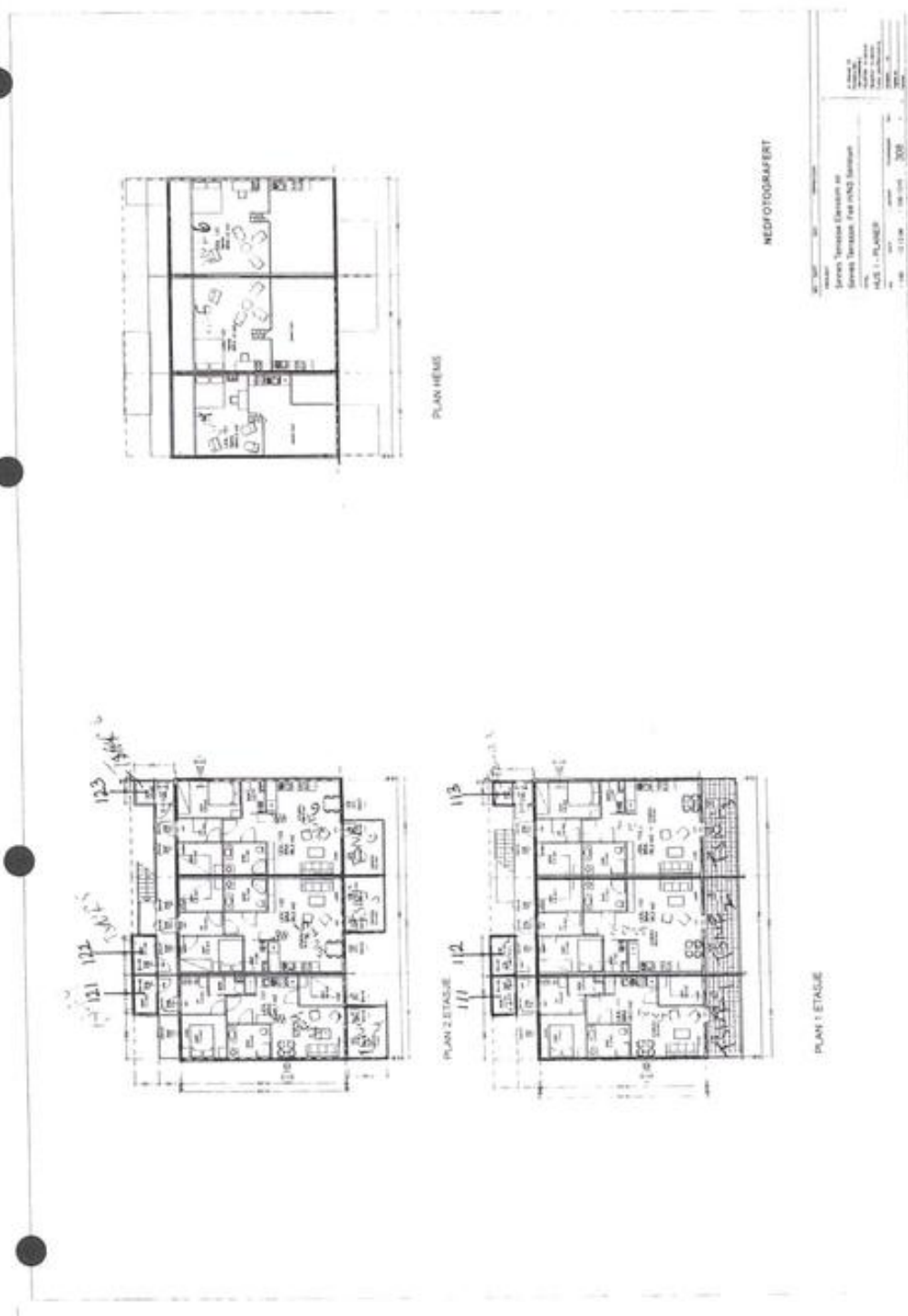


14



Attestert kopi av dok.nr. 2008/540732/200
Uthentet 2025-05-13 09:40

Side 7 av 15

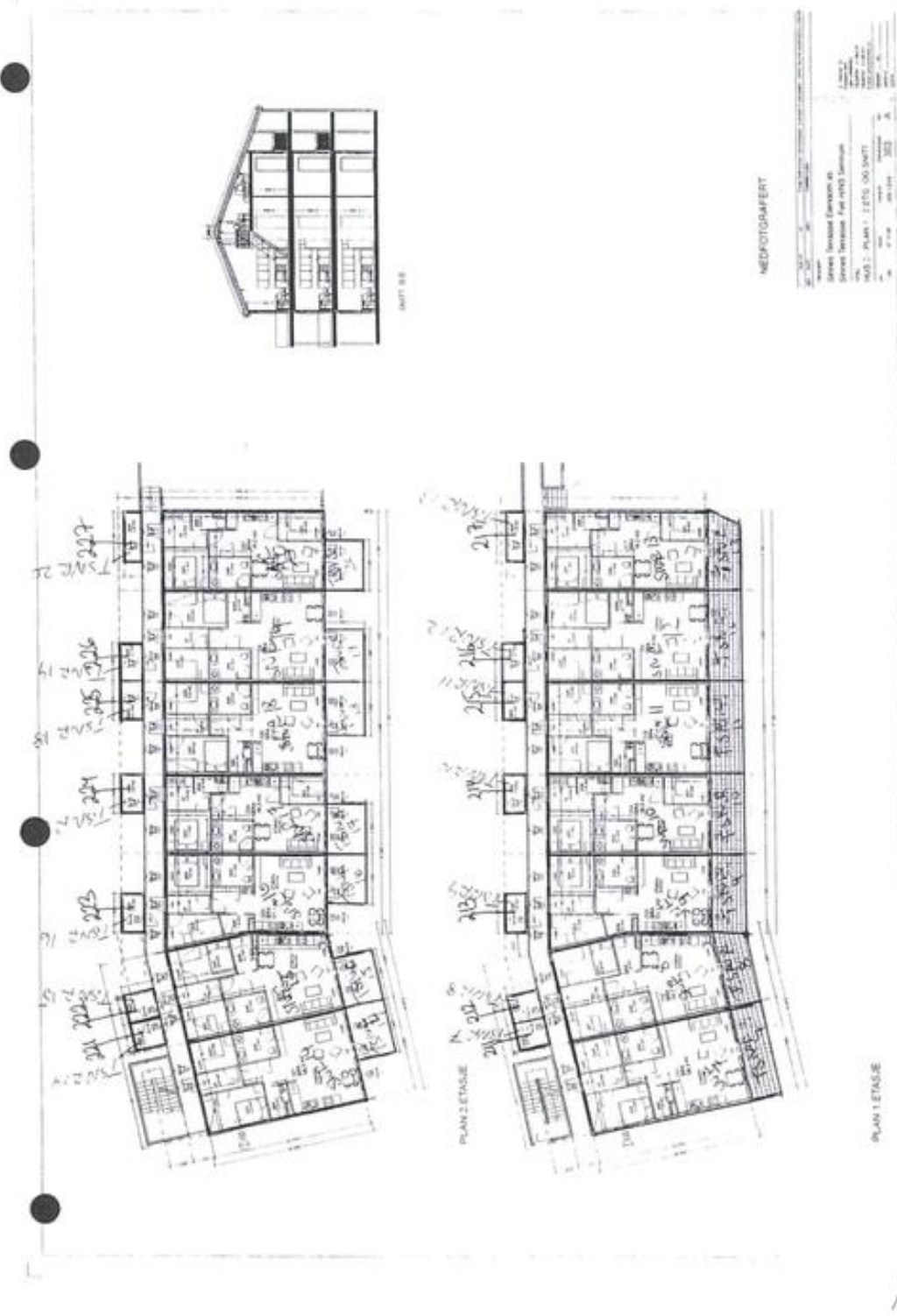


15



Attestert kopi av dok.nr. 2008/540732/200
Uthentet 2025-05-13 09:40

Side 8 av 15



Attestert kopi av dok.nr. 2008/540732/200
Uthentet 2025-05-13 09:40

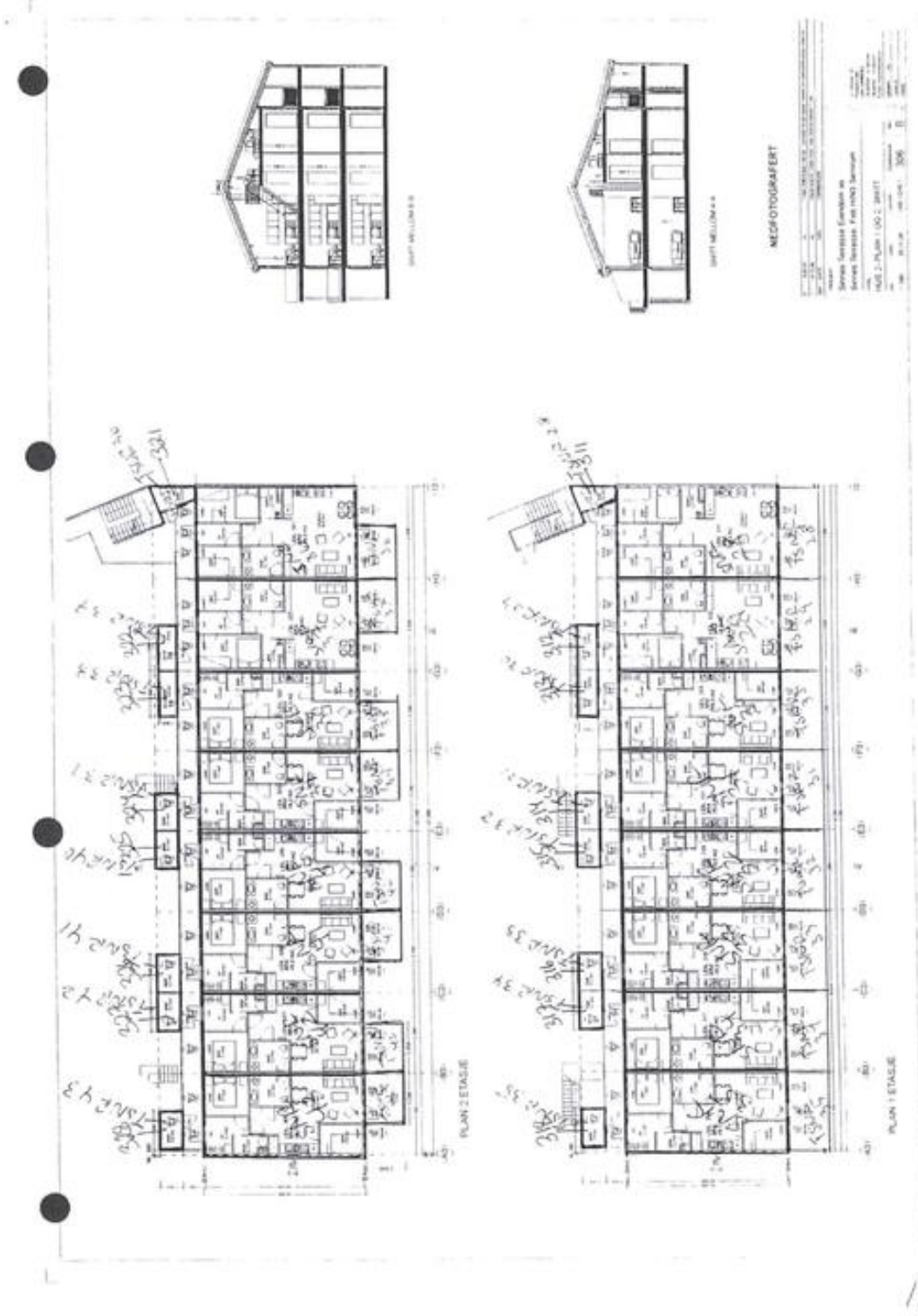
Side 9 av 15





Attestert kopi av dok.nr. 2008/540732/200
Uthentet 2025-05-13 09:40

Side 10 av 15

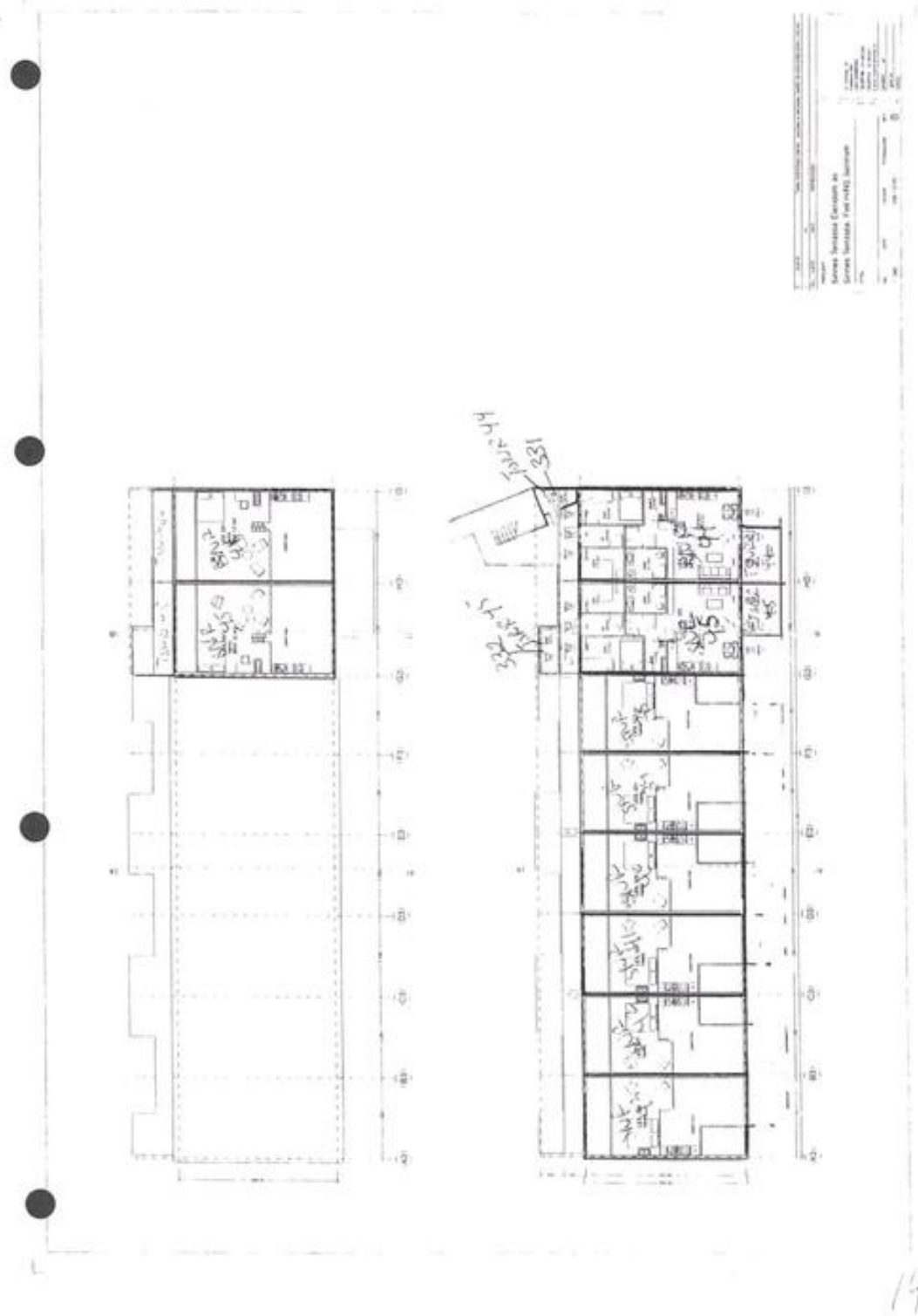


18



Attestert kopi av dok.nr. 2008/540732/200
Uthentet 2025-05-13 09:40

Side 11 av 15



19



Kartverket

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING SANDNES
LANGGATA 3
4306 SANDNES

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 68-25-0117 (Bjarne Edland)
Vår referanse: 3751513/26396509
Bestilling: C3 2025-05-13 (7) 122

Dato
13.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
533229	200	2.7.2007	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4228 SIRDAL	9	2	0	0

- ☒ Dokumentet følger vedlagt.
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2007/533229/200
Uthentet 2025-05-13 09:39

Side 1 av 3

964 231 680



Doknr: 533229 Tinglyst: 02.07.2007
STATENS KARTVERK

AVTALE

Mellom

Sinnes Terrasse Eiendom AS
org nr 888702792
som eier av gnr 9 bnr 195 i Sirdal
(heretter STE)

og

Ole Bakke
fnr [redacted]
som eier av gnr 9 bnr 2 i Sirdal
(heretter Bakke)

Attestert kopi bekreftes
for Sandnes Sparebank
Dato: 13.05.2025
Sign: [Signature]

er det i dag inngått slik avtale:

- STE skal realisere reguleringsplanen Sinnes Sentrum for eiendommen gnr 9 bnr 195 i Sirdal. Denne eiendom grenser i øst mot Bakkes eiendom. Reguleringsplanen viser byggegrense i eiendomsgrensen, uten at det hverken er tatt branntekniske hensyn eller er angitt innskrenket byggegrense på Bakkes eiendom.

På nedenstående vilkår aksepterer Bakke at byggegrensen på hans eiendom settes 8 meter fra eiendomsgrensen slik det er angitt på **vedlagte** kartskeisse. Partene forutsetter da at boligen på Bakkes eiendom ligger utenfor byggegrensen. Det presiseres at byggegrensen gjelder i forhold til ny justert eiendomsgrense, jf pkt 4 nedenfor.
- Som erstatning for de ulemper Bakkes eiendom blir påført som følge av den innskrenkede byggegrense på eiendommen, skal STE betale Bakke kr 140.000. Beløpet forfaller til betaling innen 14 dager fra denne avtale er underskrevet av begge parter. Betaling skjer til Bakkes konto, kontonummer [redacted]
- Som ytterligere erstatning skal den søndre del av grensen mellom eiendommene justeres, slik at den blir liggende 1 meter fra planlagt bebyggelse på gnr 9 bnr 195. Ny eiendomsgrense er inntegnet rødt på vedlagte kartskeisse, og det areal som tilfaller Bakkes eiendom er markert med sort skravur. Arealet stipuleres til 118 kvm.

Dersom Sirdal kommune ikke aksepterer grensejustering, forplikter STE å fradele det skraverte areal og overskjøte det til Bakke.

1 124



Attestert kopi av dok.nr. 2007/533229/200
Uthentet 2025-05-13 09:39

Side 2 av 3

- STE dekker alle omkostninger forbundet ved grensejusteringen, evt fradelingen, og overskjøtingen.
- STE dekker Bakkes kostnader til juridisk bistand i forbindelse med denne avtale, begrenset oppad til kr 28.000 eks mva.
 - STEs plikt til å gjennomføre grensejustering, evt fradeling og overskjøting, jf pkt 3 i denne avtale, skal tinglyses som heftelse på gnr 9 bnr 195 i Sirdal kommune. STE dekker tinglysningsomkostningene. Bakke erklærer at heftelsen skal slettes så snart grensejusteringen, eventuelt fradelingen og overskjøtingen er gjennomført.

Denne avtale i 2 – to – eksemplar, ett til hver av partene.

Høle 8/5-07
Sted/Dato
Ole Bakke
Ole Bakke

Stavanger 07.05.07
Sted/Dato
[Signature]
[Signature]

for Sinnes Terrasse Eiendom AS

Vedlegg: Kartskisse

Sandnes 29.06.07
Sandnes Sparebank samtykker herved
til tinglysning av nærværende avtale.

Sandnes Sparebank
Postboks 1133 Lura, 4391 Sandnes
H. Tandrevold [Signature]

Rett kopi bekreftes
Sandnes Sparebank
Sign.: [Signature]

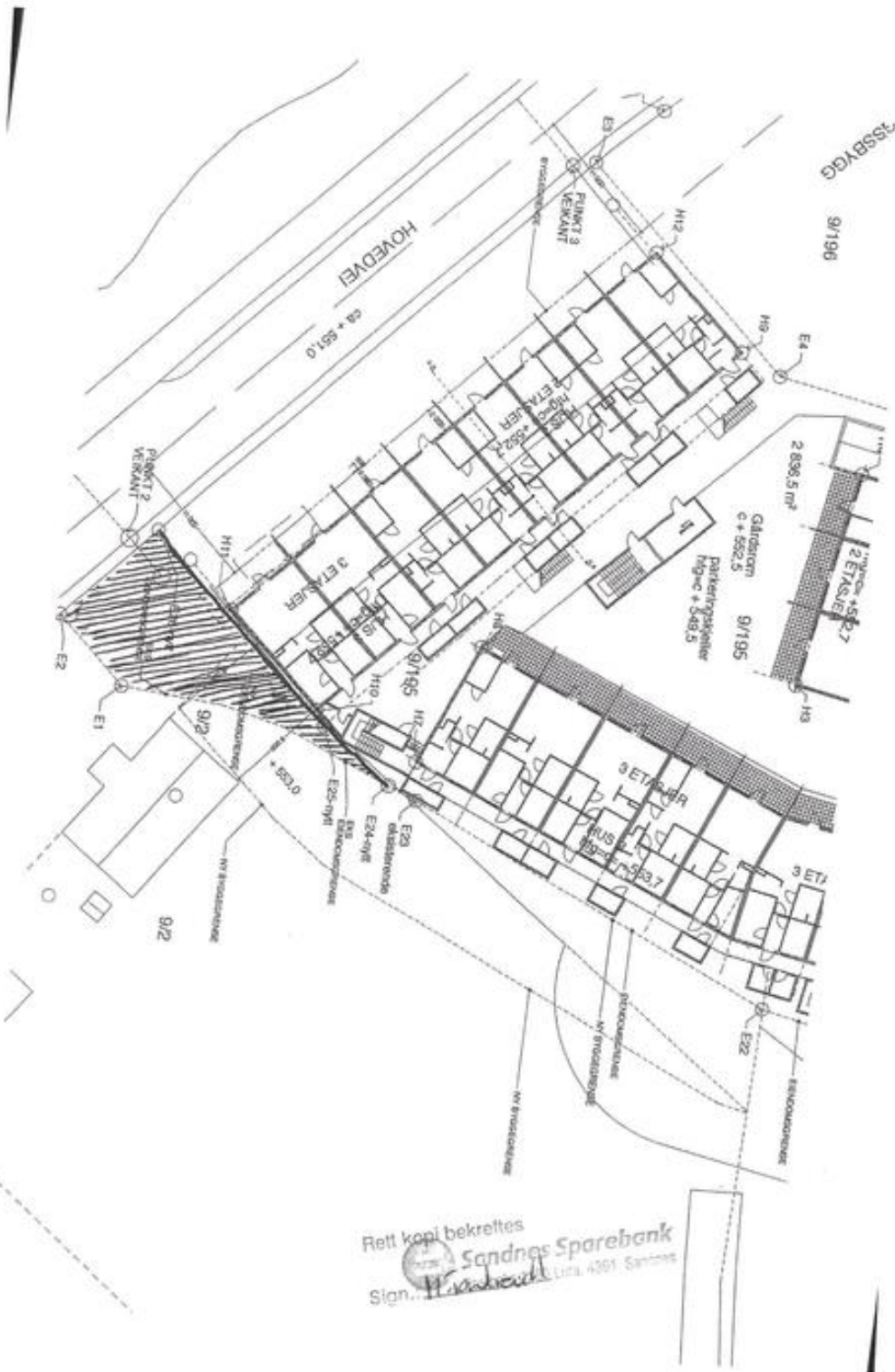
BAKDE3H93Q0.DOC

[Signature]



Attestert kopi av dok.nr. 2007/533229/200
Uthentet 2025-05-13 09:39

Side 3 av 3



Rett kopi bekreftes
Sandnes Sparebank
Sign.: [Signature]



Sirdal kommune
Adresse Tonstad, 4440
Telefon

Utskriftsdato: 14.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7	Kommunale avgifter og eiendomsskatt	Kilde: Sirdal kommune
---------	-------------------------------------	-----------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4228 **Gårdsnr.:** 9 **Bruksnr.:** 195 **Seksjonsnr.:** 12
Adresse: Soleidalen 24, 4443 TJØRHOM
Referanse: 231/3006290/68-25-0117 Soleidalen 24

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Årlig avgift	2914
Avløp	Årlig avgift	8475
Renovasjon	Ekstern leverandør	IRS Miljø IKS
Eiendomsskatt		Ingen eiendomsskatt
Kommentar		
Fra 01.07 vil mva på vann og avløpstjenester kun være 15%, det vil derfor bli en reduksjon på gebyrene på 10%, det er ikke tatt med på disse prisene. IRS miljø må kontaktes angående renovasjonen om dette ikke er med i fellesutgifter: post@erikstemmen.no		

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

MatrikkelrapportMAT0001Samlet rapport for matrikkelenhetsKartverket

For matrikkelenhets:
Kommune:
Gårdsnummer:
Bruksnummer:
Festenummer:
Seksjonsnummer:

4228 - SIRDAL
9
195

12

Utskriftsdato/klokkeslett:
Produsert av:

14.05.2025 kl. 07:31
Anita Josdal

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	27.06.2008
Skylid:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	58 / 2559 i matrikkelenhet 9 / 195
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold	
Tinglyste eierforhold	
Rolle	Status
Hjemmelshaver	Føds.d./org.nr
	Navn
	Bruksenhet
	Adresse
	KYDNAVEIEN 62
	4310 HOMMERSÅK
	KYDNAVEIEN 62
	4310 HOMMERSÅK
Hjemmelshaver	160480
	LAUVVIK IONE

Forretninger der matrikkelenheten er involvert	
Forretning	Forretningsdokumentdato
Forretningstype	Kommunal saksreferanse
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)
	Annen referanse

14.05.2025 07:31

Side 2 av 8

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4228 - 9/195		
		Omnummerert fra:	1046 - 9/195		
		Omnummerert til:	4228 - 9/195/0/1		
		Omnummerert fra:	1046 - 9/195/0/1		
		Omnummerert til:	4228 - 9/195/0/2		
		Omnummerert fra:	1046 - 9/195/0/2		
		Omnummerert til:	4228 - 9/195/0/3		
		Omnummerert fra:	1046 - 9/195/0/3		
		Omnummerert til:	4228 - 9/195/0/4		
		Omnummerert fra:	1046 - 9/195/0/4		
		Omnummerert til:	4228 - 9/195/0/5		
		Omnummerert fra:	1046 - 9/195/0/5		
		Omnummerert til:	4228 - 9/195/0/6		
		Omnummerert fra:	1046 - 9/195/0/6		
		Omnummerert til:	4228 - 9/195/0/7		
		Omnummerert fra:	1046 - 9/195/0/7		
		Omnummerert til:	4228 - 9/195/0/8		
		Omnummerert fra:	1046 - 9/195/0/8		
		Omnummerert til:	4228 - 9/195/0/9		
		Omnummerert fra:	1046 - 9/195/0/9		
		Omnummerert til:	4228 - 9/195/0/10		
		Omnummerert fra:	1046 - 9/195/0/10		
		Omnummerert til:	4228 - 9/195/0/11		
		Omnummerert fra:	1046 - 9/195/0/11		
		Omnummerert til:	4228 - 9/195/0/12		
		Omnummerert fra:	1046 - 9/195/0/12		
		Omnummerert til:	4228 - 9/195/0/13		
		Omnummerert fra:	1046 - 9/195/0/13		
		Omnummerert til:	4228 - 9/195/0/14		
		Omnummerert fra:	1046 - 9/195/0/14		
		Omnummerert til:	4228 - 9/195/0/15		
		Omnummerert fra:	1046 - 9/195/0/15		
		Omnummerert til:	4228 - 9/195/0/16		
		Omnummerert fra:	1046 - 9/195/0/16		
		Omnummerert til:	4228 - 9/195/0/17		
		Omnummerert fra:	1046 - 9/195/0/17		

14.05.2025 07:31

Side 3 av 8

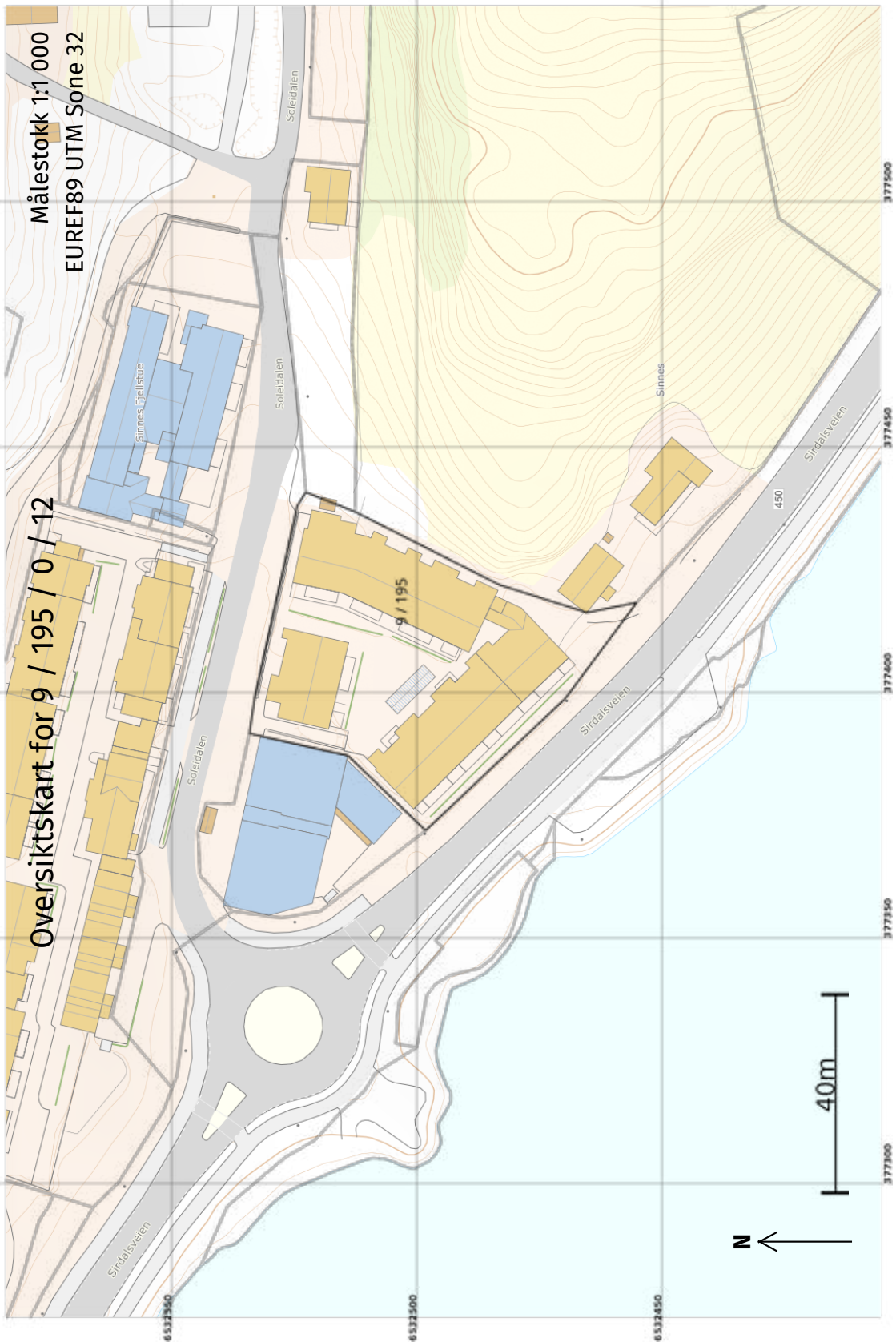
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
14.05.2025 07:31		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/18		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/18		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/19		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/19		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/20		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/20		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/21		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/21		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/22		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/22		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/23		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/23		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/24		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/24		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/25		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/25		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/26		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/26		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/27		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/27		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/28		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/28		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/29		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/29		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/30		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/30		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/31		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/31		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/32		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/32		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/33		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/33		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/34		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/34		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/35		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/35		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/36		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/36		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
14.05.2025 07:31		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/37		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/37		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/38		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/38		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/39		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/39		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/40		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/40		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/41		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/41		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/42		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/42		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/43		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/43		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/44		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/44		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/45		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/45		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/46		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/46		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/47		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/47		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/48		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/48		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/49		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/49		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/50		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/50		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/51		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/51		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/52		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/52		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/53		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/53		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/54		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/54		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/55		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/55		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Seksjonering Seksjonering	27.06.2008	Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/56		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/56		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/57		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/57		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/58		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/58		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/59		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/59		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/60		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/60		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/61		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/61		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/62		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/62		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/63		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/63		
		Omnnummerert til:	4228 - 9/195/0/64		
		Omnnummerert fra:	1046 - 9/195/0/64		

Seksjonering	27.06.2008	Matrikkelenhet		Arealendring	
Seksjonering		Rolle	1046 - 9/195	0	
		Avgiver	1046 - 9/195/0/12		
		Mottaker	0		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten											
Bygningsnr: 300 481 586		Bebygd areal:		0		Ant. boliger:		0		Datoer	
Løpnr:		Bruksareal bolig:		0		Ant. etasjer:		4		Rammetillatelse:	
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:		0		Vannforsyning:				Igangsettingstillatelse:	
Nord: 6532503 Øst: 377424		Bruksareal totalt:		0		Avløp:				Tatt i bruk:	
Bygningsendningskode:		Bruttoareal bolig:		0		Har heis:		Nei		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Fritidsbygg/hyttersommerh. ol		Bruttoareal annet:		0						Ferdigattest:	
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:		0							
Bygningsstatus: Tatt i bruk		Alternativt areal:		0							
Energikilder:		Alternativt areal 2:		0							
Oppvarming:											
Etasjer											
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2		
L01	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
H03	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
H02	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
H01	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Bruksenheter											
Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Matrikkelenhet	
H0101		Fritidsbolig		58		0		Kjøkken		Bad WC	
1150 Soleidalen 24								0		0	
								0		9/195/0/12	



Side 8 av 8

14.05.2025 07:31

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillings-løsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonSEN, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Soleidalen 24, 4443 TJØRHOM. Gnr. 9, bnr. 195, i Sirdal kommune, oppdragsnr.: 68250117
Megler: Bjarne Edland, mobil: 47 41 68 95, e-post: edland@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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 budforhøyer 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, overtagelsesdato 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.

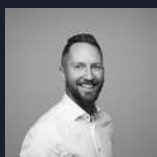
VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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.

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



proaktiv.no



Bjarne Edland

Eiendomsmegler / Partner
47 41 68 95
edland@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no