notar



TJØRHOM

Sinnestunet 38

Hytte/fritidsbolig | BRA-i/BRA Total 147/180 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 4 193 340,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.





Lettvint og praktisk hytte med eget beltetrekk på Sinnes. Her kan barna kan leke seg i bakken rett utenfor







PRO
STIGA

Nøkkelinformasjon

Adresse	Sinnestunet 38, 4443 TJØRHOM
Prisantydning	Kr 4 090 000,-
Omkostninger	Kr 103 340,-
Totalpris	Kr 4 193 340,-
Fellesutgifter	Kr 1 792,-
BRA-i/BRA Total	147/180 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Hytte/fritidsbolig
Byggeår	2018
Soverom	3
Etasje	3

Innhold

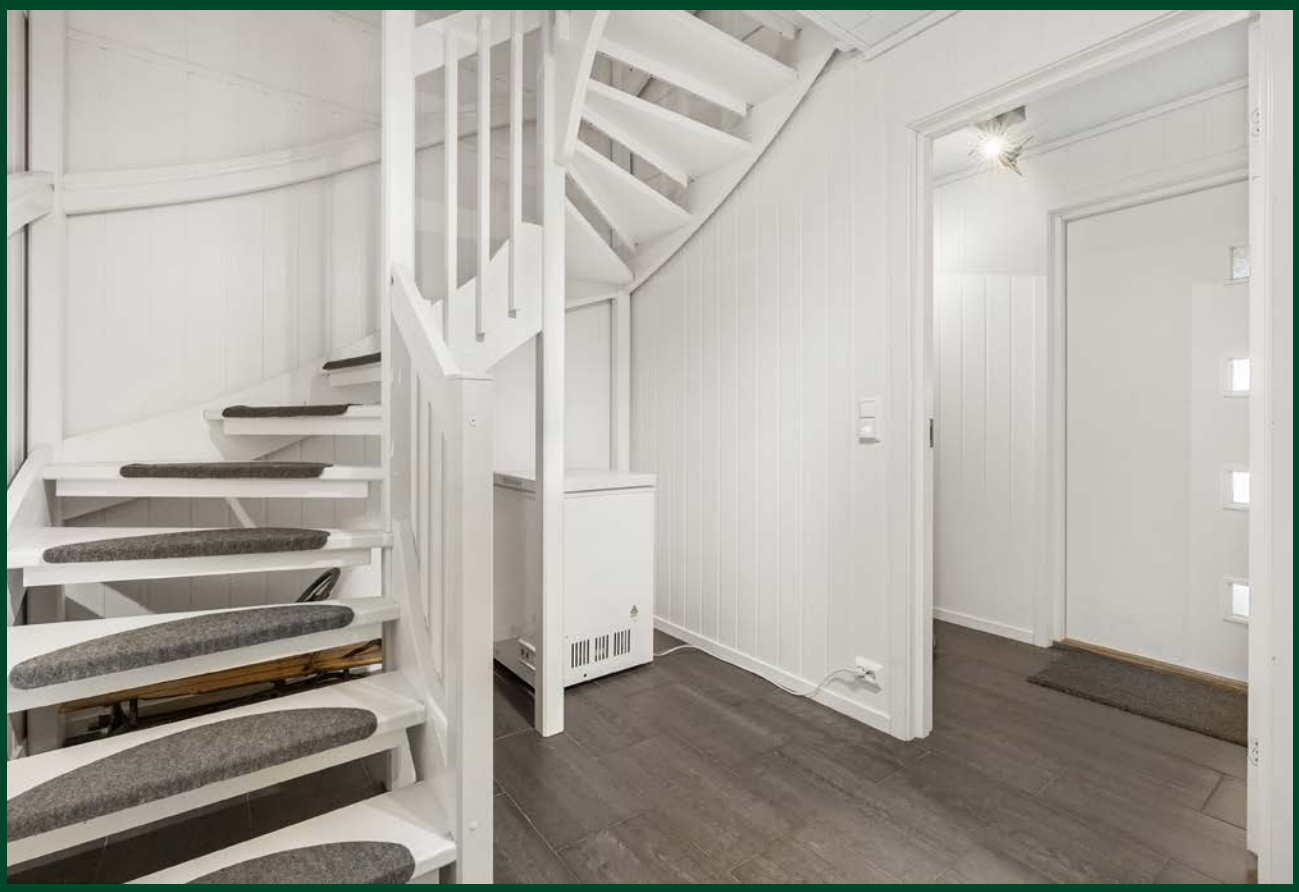
Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	13
Bilder	19
Ditt nye nabolag	24
Om eiendommen	27
Vedlegg	40
Budskjema	94

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.









Din megler



Lars Sigve Berge

Eiendomsmegler/Partner

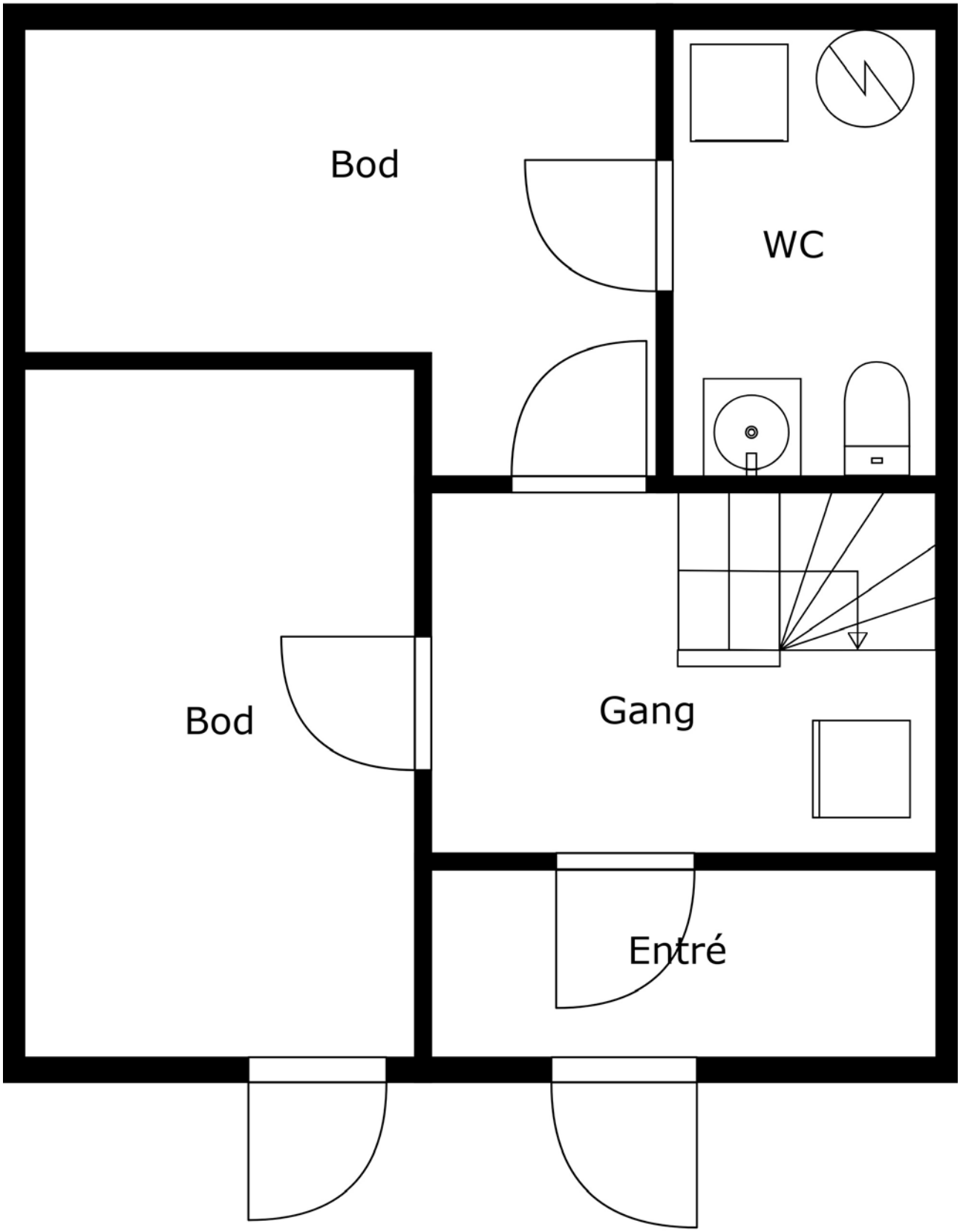
lsb@notar.no
954 36 966



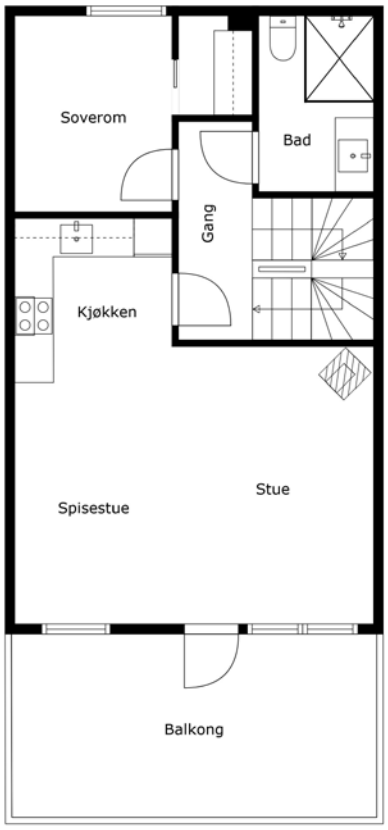


Sinnestunet 38

Plantegning



Plantegning Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme



Plantegning Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

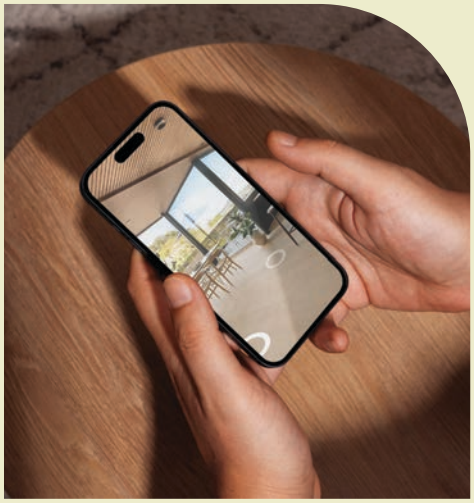
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

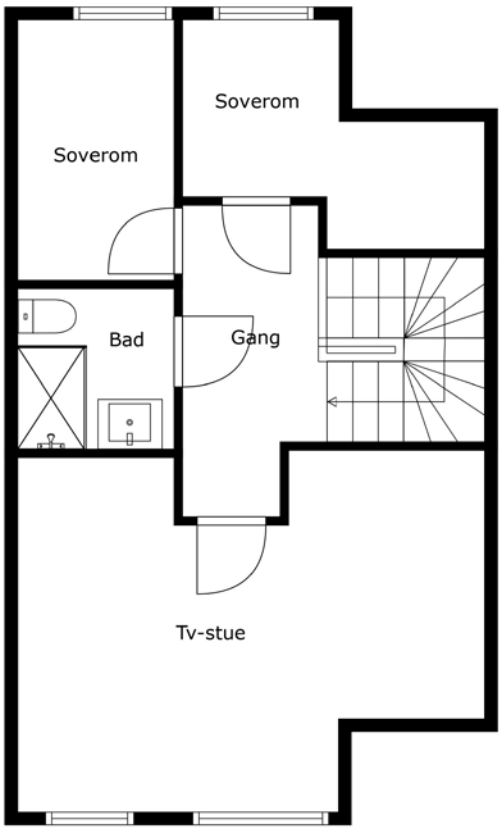
Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.





EV

Plantegning Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme



















Velkommen til Sinnestunet 38

Drømmen for mange er å kjøre rett opp og parkere tørt i carporten rett ved døren– for så å gå tørrskodd rett inn – gir en deilig start på helgen. Beliggenheten er fantastisk for både store og små: Med skitrekket like utenfor døren er det bare å spenne på seg skiene eller finne frem akebrettet. Eget beltetrekk like utenfor, som gjør terskelen for skilek og aking minimal for barna. Ålsheia/Tjørhom fjellet er under 1 km unna

Innvendig er planløsningen usedvanlig gjennomtenkt og arealeffektiv. Med toalett i hver etasje slipper man kø, og den romslige grov boden til tørking og omkledning av skiutstyr er gull verdt etter lange dager ute i snøen. 3 gode soverom, 2 stuer , 2 bad og god terrasse gjør at familien kan få nok alburom etter en aktiv dag på fjellet.

Fritidsbolig fra 2018

Bli kjent med ditt nye nabolag

BELIGGENHET
Eget beltetrekk rett utenfor døren.

Eiendommen ligger på Sinnes, 588 m over havet, med gode muligheter for friluftsliv og vintersport i nærområdet.

For langrenn er det 34 m til nærmeste løype, og det er 113 km preparert løype innenfor 15 km. For alpint ligger Tjørhomfjellet 800 m fra eiendommen, med 2 skitrekk i anlegget. I området finnes også aktiviteter som Mountain Cart, Sirdal skiskole og Høyt & Lavt Sirdal, alle 6 min unna, samt Sirdal Fjellgolf 7 min unna.

Dagligvarehandel er lett tilgjengelig med Joker Sinnes 3 min unna, med PostNord og søndagsåpent 2 km fra eiendommen. Nærbutikken Omlid ligger 12 min unna.

Offentlig transport er tilgjengelig via Sinnes Fjellstue, 7 min unna, med linje 271 og 883, 0.7 km fra eiendommen. Sinnes skule ligger 12 min unna, med linje 271, 0.8 km fra eiendommen. Stavanger Sola nås på 1t 26 min.

For aktivitetstilbud i nærområdet ligger Sinnes skule 13 min unna, med aktivitetshall, ballspill og svømmehall, 0.8 km fra eiendommen. Tjørhom grendehus ligger 8 min unna og har tilbud for ballspill og fotball, 5.5 km fra eiendommen.

Avstanden til Sandnes er 1 t 15 min, og til Stavanger 1 t 31 min. Ladepunkt for el-bil finnes ved Joker Sinnes, 4 min unna.

ADKOMST
Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.





Sinnestunet 38

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Sinnestunet 38, 4443 TJØRHOM

Oppdragsnummer
12-0244/26

Selger
Henriette Haugen Garvik
John Sindre Haugen Garvik

Matrikkel
Gårdsnummer 9, bruksnummer 185, seksjonsnummer 7, i Sameiet Sirdal 9/185 med orgnr.: 921015623 i Sirdal kommune.

Eieform
Eierseksjon

Boligtype
Hytte/fritidsbolig

Energiklasse
C

Info energiklasse
Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt
Eiet tomt på 2.233 kvm.

Beskrivelse av tomt
Tomten er felleseid av sameiet og eies i sammen av alle rekkehusene. Tomten ligger i et skrående terreng opparbeidet med asfalt og grus.

Sameiebrøk
120/1200

Takst
Tilstandsrapport datert 04.10.2026. utført av Jone Ladstein.

Byggeår
2018

Byggemåte
FRITIDSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med asfalt takbelegg, fra byggeår.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra boligens vinduer i 2 etasje.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Boligen har takrenner og nedløp av aluminium.
Beslag er av plastisol.

Takkonstruksjon/Loft: Boligens tak er utformet som et saltak, fra byggeår.
Taket er igjenkledd med panel fra boligens innside, uten muligheter for besiktelse.
Tilstandsgrad er basert på utvendige og innvendige observasjoner gjort av konstruksjonen.
Det er registrert lufting av konstruksjonen fra boligens utside.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Fritidsboligen er oppført som en bindingsverkkonstruksjon fra byggeår.
Vegger under terreng er av betong.

Fasader er kledd med liggende trekledning, fra byggeår.
Det er registrert musebånd og lufting av fasader,sjekket tilfeldige steder rundt boligen.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Boligens vinduer er av pvc, med 3-lags glass.
Vinduene er datert 2017.

Ytterdører: Boligen har adkomst via en fabrikkmalt hoveddør.
Døren er av fabrikkmalt utførelse, av tre.
Døren har 3 mindre glassfelt.
Døren er fra byggeår.

Boligen har også en bi-inngang til bod i underetasjen.
Døren er i fabrikkmalt utførelse, av tre.
Døren er fra byggeår.

Balkongdør: Boligen har også en terrassedør med utgang fra stue.
Døren er utstyrt med 3-lags glass datert 2017.
Balkongdøren er utvendig beslagslått, for økt brukstid.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Balkong med tilkomst fra stue.
Utført med terrassebord som dekke og rekkverk i malt tre.
Balkongens tekking er metall. Denne er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet overliggende terrassedekke.

Oppmålt til ca. 16 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 91 cm.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Boligens etasjeskille er av tre, fra byggeår.
Gulv mot grunn er av betong.

Det er foretatt høydemålinger i følgene rom, med påvist høydeforskjell:
Underetasje:

Bod1: Det er registrert en høydeforskjell på 6 mm over hele flaten og lokalt rundt laser
Gang: Det er registrert en høydeforskjell på 1 cm over hele flaten og 6 mm lokalt rundt laser.

1 etasje:
Stue: Det er registrert en høydeforskjell på 21 mm over hele flaten og 8 mm lokalt rundt laser.
Soverom: Det er registrert en høydeforskjell på totalt 9 mm over hele flaten og 3 mm lokalt rundt laser.

2.etasje:
Gang:Det er registrert en høydeforskjell på 14 mm over hele flaten og 6 mm lokalt rundt laser
Stue: Det er registrert en høydeforskjell på 29 mm over hele flaten og 10 mm fordelt over 2 m.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Boligen har isolert stålpipe og vedovn montert i stue.
Pipe med vedovn er fra byggeår.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje):
Boligens underetasje består av betong og malte plater av mdf på vegg og takflater, med flis og synlig betong på gulv.
Samtlige gulvflater har elektriske varmekabler.
Hulltaking er ikke foretatt da vegger mot terreng er av betong.
Det er via fuktsøk og synlig observasjoner gjort i underetasjen ikke avdekket avvik.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering: Fritidsboligens drenering er fra byggeår.
Nyere drenering består erfaringsmessig av grunnmursplast, klemlist, drensrør og drenerende masser.
Fra fritidsboligens utside er det registrert grunnmursplast.

Grunnmur og fundamenter: Boligen er oppført med grunnmur og forstøtningsmurer i stedstøpt betong.

Terrengforhold: Fritidsboligens utvendige terreng er utført med fall vekk fra bygningsmassen på fremside.
Fra boligens bakside er det registrert fall inn mot/på langs med grunnmur,.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Fritidsboligen er tilknyttet offentlig vann og avløp, gjennom private stikkledninger.
Det er nærliggende å tro at stikkledninger er av plast, fra

byggeår.

TG2
Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Beslag over vindski er skadd. Beslaget i nevnte området er revet av sin opprinnelige posisjon.
Takrenner har noe mindre deformasjoner.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren. Det anbefales at det etableres et drensrør rundt boligen, som nedløpene kan kobles til. Dette for å hindre fukttrykk mot boligen og isdannelse om vinteren. Beslag over vindski bør fjernes, og nytt remonteres.
Dette for å sikre at tekkingens tette overganger ivaretas. Skadde takrenner bør byttes, og fall på renner i nevnte området bør sjekkes.
Videre bør rennens overliggere reetableres, for å sikre at rennens fall og styrke mot ytre påkjenninger som snø ivaretas.

Yttervegger/Veggkonstruksjon
Musebånd gliper stedvis mer enn anbefalt.
Det er også registrert tegn til aktivitet av mus bak kledning, fra boligens bakside.
Konsekvens/tiltak: Musebånd bør sjekkes og tilbakeføres til opprinnelig tiltenkt posisjon på steder med større gliper enn anbefalt.
Dette for å forhindre skadedyr å ta seg inn i boligen/bak fasaden. Nærmere undersøkelser gjennomføres for å få kartlagt om det er aktivitet av mus bak kledning på boligens bakside.
Det ble ikke registrert skadedyr på befaringstidspunktet, men nærmere undersøkelser må foretas for å kartlegge omfang og videre tiltak.

Balkongdør
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm, samt at døren tar i karm ved bruk.
Pakninger har noe skade.
Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må dørens justeres for økt brukervennlighet, og skadd pakning erstattes, for å unngå luftlekkasje.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Det er registrert noe mindre sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
Konsekvens/tiltak: Sprekker i brennplaten bør tettes med ovnkitt. Brennplater i vedovnen isolerer og opprettholder en høy temperatur i brennkammeret for å sikre god
forbrenning.

Innvendige dører - 1
-Dør til bod 2 i underetasjen og til soverom i 2 etasjen tar i karm på befaringstidspunktet.
Årsaken kan ses i sammenheng med skjev montering og klimatiske forhold.
Konsekvens/tiltak: Nevnte dører anbefales justert, for økt brukervennlighet.

Andre innvendige forhold
Det mangler tilstrekkelig lekkasjesikring i bod med vaskeromsløsning.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å få montert en lekkasjesikring(waterguard) eller annen kompenserende løsning for rom med vaskeromsløsning, for å oppdage og stoppe
en eventuell lekkasje på en kjapp og effektiv måte.

2.etasje - Bad - Overflater gulv
Det er registrert noe kalkutfelling rundt fuger ved sluk.
Årsaken til kalkutfelling kan ses i sammenheng med fukt som transporterer kalk fra fliselim og murfuger til overflaten, som blir liggende igjen ved
fordampning samt drypplekkasje fra dusjhode. Det er registrert noe fugeslipp i elastiske fuger i dusjsone.
Årsaken kan ses i sammenheng med fuges alder og utførelse.
Konsekvens/tiltak: Fliser med fuger anbefales vasket med egnet vaskemiddel.
Avvik er av estetisk verdi. For å lukke avviket må elastisk fug fjernes og reetableres.
Gliper i elastisk fug øker risikoen for stående vann på våtrommet med påfølgene fare for misfarging av fuger.

2.etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Rørgjennomføring til vask er utett.
Konsekvens/tiltak: Rørgjennomføring tilhørende vask anbefales fuget for økt sikkerhet mot lekkasjer.
Ved lekkasjer fra avløpet på nåværende tidspunkt er det fare for at lekkasjevann vil kunne finne veien inn i omkringliggende konstruksjoner.

1.etasje - Bad - Overflater, vegger og himling
Det er registrert en sprukket flis i veggen mot trapp, langs gulvet.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av

fagperson. Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
Tiltak kan iverksettes etter eget ønske.

1.etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning - 1
Det er registret noe svelling i benkeplate ved oppvaskmaskin samt i gulv ved kjøleskap.
Ved fuktmåling er det ikke registrert utslag for aktiv fukt på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må gulvflatene med skader erstattes. På bakgrunn av omfang og lokasjon fremstår tiltaket som økonomisk uforsvarlig på nåværende tidspunkt. Det bør monteres en dampsperre under benkeplaten ved oppvaskmaskin, for å redusere fuktpåkjenning noe.

Ventilasjon
Tidspunkt for service på anlegget er passert.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å planlegge for kontroll og gjennomføre filterbytter for anlegget.
Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringstidspunktet.

TG3
Terrengforhold
Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
Konsekvens/tiltak: Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det bør foretas terrengjusteringer. Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller. Ansvaret med utvendige terrengforhold anses å ligge inn under sameiets ansvarsområdet, og at eventuelle tiltak må koordineres samlet i sameiet.

TGIU
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Boligens underetasje består av betong og malte plater av mdf på vegg og takflater, med flis og synlig betong på gulv.
Samtlige gulvflater har elektriske varmekabler.
Hulltaking er ikke foretatt da vegger mot terreng er av betong.
Det er via fuktsøk og synlig observasjoner gjort i underetasjen ikke avdekket avvik. For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette ikke er praktisk mulig da vegger mot terreng er av betong.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen av manglende fuktmåling er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og at det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

1.etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er foretatt, uten å påvise avvik.
Hulltaking er foretatt fra bod, mot bad.
Ønsket sted for måling, ville vært mot badets dusjsone.
Tilstøtende vegger rundt dusjsone grenser mot yttervegg/nabo, hulltaking her er derfor umulig.
Hulltaking i dette området utelukker ikke at det kan være være avvik andre steder i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak: Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.

Helse, miljø og sikkerhet
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
Ansvaret med utvendige snøfanger anses å ligge under sameiets ansvarsområdet, og at eventuelle tiltak må koordineres samlet i sameiet. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet. Bygningens plassering kan medføre risiko for ras eller utglidning som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsstabilitet.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2018.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Backe bygg
Beskrivelse: Montering og tilkobling av toalett i vaskerom i underetasjen er utført som egeninnsats. Røropplegg og tilførsler var lagt klart på forhånd av Backe Bygg - utbygger

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Active Elektro og Sirdal Hytteservice
Beskrivelse: Det ble installert smart av/på bryter på varmtvannstanken av elektriker og noen smarte termostater.
Samsvarserklæring ligger i boligmappa.no Det er også i feb/mars 2026 blitt installert ny stekeovn på kjøkkenet, arbeid utført av Sirdal Hytteservice

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

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Backe bygg
Beskrivelse: Reklamasjonsoppdrag og festet løse takpanel innvendig. Vinteren 2024 (på et soverom i øverste etasje) og vår 2025 (loftstua i øverste etasje.)

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Ja
Beskrivelse: Hytten har brukstillatelse, men styret jobber med å få ferdig attest.

25. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Ja
Beskrivelse: Eiendommen har i hovedsak vært utleid i perioden fra ca. 2021 og frem til i dag. For nærmere opplysninger om
eventuelle lokale forhold, tinglyste/private avtaler eller felles anliggender i hyttefeltet/velforeningen, anbefales interessenter og kjøper å ta kontakt med styret v/ Rune Byre. Iflg NVE sitt faresonekart ligger eiendommen utenfor
skredsone/bratt terreng på bakside. I grovinngang ble det stedsbygget garderobesystem som egeninnsats, samt
hylle for oppbevaring av ved.

Kommentar fra selger: Eiendommen har ikke vært benyttet av selger de siste 5-6 årene (vært utleid). Selger har derfor begrenset førstehåndskjennskap til den daglige bruken. Det foreligger god og relevant dokumentasjon på boligmappa.no, og kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i denne samt undersøke eiendommen nøye. For nærmere informasjon om sameiet, fellesanliggender og lokale forhold bes interessenter ta kontakt med styreleder Rune Byre.
Noen merker i trappen under trappe teppene etter et kjøleskap som ble løftet opp.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2019:
• ny tilkobling til bereder og bytte av termostat datert 29.01.2019

• 2024 og 2025- Backe bygg var på reklamasjonsoppdrag og festet løs takpanel i 2 etasje.
• Soverom og stue i 2 etasje er flyttet. Endringen er ikke søknadspliktig

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Eiendommen er regulert til konsentrert fritidsbusetnad. Friområde rett utenfor som er av satt til et lite skitrekk. Leilighetsbygg

Reguleringsplanen ble egengodkjent i kommunestyret 21. september 2006 i sak K049/06.

Rekkehusene ligger innenfor aksomhetsområdet for rasfare da det ligger tett opp til fjellet og sameiet har avsatt penger til vedlikehold og sikring ref samtale med styrets leder. Reguleringsføresegnene opplyser at for de deler som ligger innen områdeavgrensing i henhold til faresonekart, må det ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger fagkyndig rapport, og nødvendige tiltak i tråd med fagkyndig rapport må ivaretas.
Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sirdal kommune.

Oppvarming

Elektrisk.

Boligen har isolert stålpipe og vedovn montert i stue.

Samtlige gulvflater i underetasjen har elektriske varmekabler. Gulv i bod med vaskeromsløsning har oppvarming via elektriske varmekabler. Boligens bad i 2 etasje og 1 etasje har fliselagte gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

TV/Internett/Bredbånd
Det er lagt inn fiber.

Parkeringsforhold
Carport under rekkehus hvor beboere skal parkere.
Egen gjeste parkering foran rekkehusene.

Vei/Vann/Kloakk
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Barnehage/Skole/Fritid
Sport og trening
Langrenn
113 km preparert løype innenfor 15 km
0.034 km
Tjørhomfjellet
Skitrekk i anlegget: 2
0.8 km
Mountain Cart - 6 min
Sirdal skiskole - 6 min
Høyt & Lavt Sirdal - 6 min
Sirdal Fjellgolf - 7 min
Sinnes skule - 13 min
Aktivitetshall, ballspill, svømmehall
0.8 km
Tjørhom grendehus - 8 min
Ballspill, fotball
5.5 km

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets
Sinnes

Offentlig kommunikasjon
Langs veien ved Sinnes Skole

Adgang til utleie
Boligen leies i dag ut på åremål med 3 mnd oppsigelse. Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleie adgang .Korttids utleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttids utleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket «10 fritidsboliger på Sinnes», gnr. 9 bnr. 185, datert 19.02.2018. Det er ansvarlig utbygger sitt ansvar å fremskaffe dette. Sameiet arbeider for å få utbygger til å fremskaffe ferdig attest . Penger er holdt tilbake og de arbeider med en reguleringsendring som må på plass før kommunen utsteder dette. Konferer megler hvis det ønskes mer informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
19.02.2018.

Radonmåling
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Innhold
2.etasje:
BRA-i 52 kvm: Bad, loftstue og 3 soverom

1.etasje:
BRA-i 57 kvm: Stue/kjøkken, soverom, gang, bod og bad
TBA 16 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:
BRA-i 38 kvm: Vindfang, trapperom, bod med vaskeromsløsning og 2 boder
BRA-e 33 kvm: Garasje

Standard
Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har parkett på gulv og malte plater på vegger. Innredningen har slette, malte fronter og benkeplate i

laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og micro, med både frittstående og integrerte hvitevarer. Røropplegget er av rør-i-rør, med avløp av plast. Det er montert waterguard under vask og komfyrvakt over induksjonstopp, samt avtrekk over kokesonen. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Badet er fra byggeår og er utført som prefabrikkert modul. Badet har fliser på vegger, flislagt gulv og himlingsplater av metall i taket. Gulvet har elektriske varmekabler. Det er nyere stålsluk og smøremembran. Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Badet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluftspalte under dør.

Bad 2. etasje:

Badet er fra byggeår og er utført som prefabrikkert modul. Badet har flislagt gulv og himlingsplater av metall i taket. Gulvet har elektriske varmekabler. Det er nyere stålsluk og smøremembran. Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Badet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft fra luftespalte under døren.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett

Vegger: Malte plater

Himling: Malte plater

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør av plast. Stoppekran er plassert på vaskerom i underetasjen.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er av plast/PEL.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, plassert i bod i underetasjen.
- Varmtvannstank: Ca. 200 liters bereder plassert i bod med vaskeromsinnredning.
- Elektrisk anlegg: Boligen har elektrisk anlegg av varierende alder. Sikringsskapet består av jordfeilautomater og er plassert i entré/vindfang. Kursfortegnelse henger på innsiden av skapet. Det foreligger samsvarserklæring for nyanlegg fra 2018 samt for ny tilkobling til bereder og bytte av termostat fra 2019.
- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Arealer

BRA - i: 147 m²
BRA - e: 33 m²
BRA totalt: 180 m²
TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 38 m² Bod, bod 2, bod med vaskeromsinnredning, vindfang, trapperom
BRA-e: 33 m² Garasje
1. etasje
BRA-i: 57 m² Stue/kjøkken, soverom, gang, bod, bad

2. etasje
BRA-i: 52 m² Soverom, soverom 2, bad, loftstue m/ soveplass

TBA fordelt på etasje
1. etasje
16 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Tomten er felleseid og opparbeidet med asfalt og grus.

Egen parkering i åpen garasje.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Fritidsbolig

Boligen er utstyrt med en garasje med åpen inngang. Arealet for garasjen er opplyst om under BRA-E

Deler av boligens 2 etasje har lav takhøyde.
Areal med lav takhøyde er opplyst om under ALH.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 4 090 000,-

Kommunale avgifter
Kr 10 963,- pr år 2024

Info kommunale avgifter
Avgiften fordeles på to terminer. Avgiftene har steget frem til 2026

Andre utgifter
Hytterenovasjon kr 2856 pr år 2024. Økning frem til 2026 kon ferer megler for eksakt svar.

Felleskostnader
Kr. 1 792,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
- totalbeløp_felleskostnader: 1 792
- Bygningsforsikring
-Vedlikehold/ drift
-Drift av belte trekk(felleskapet bidrar med midler)
- Avsatt midler til vedlikehold
_ Forretningsførsel

- Ikke kollektiv avtale på TV eller internett.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Formuesverdi - Primær
Kr. 731 000,- som primærbolig for 2026

Informasjon om formueverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger
kr. 4 090 000,- (Prisantydning)
---
kr. 102 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 103 340,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 4 193 340,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Seksjonering

Grunnboksdato
01.10.2026

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer
87653749

Om sameiet
Sameiet Sirdal 9/185 har organisasjonsnummer 921 015 623.

Sameiet består av 10 enheter. Enhetstypen er oppgitt som hyttefelt, med 10 seksjoner som rekkehus.

Andel Formue
Kr. 53 500,- pr. 31.12.2025

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger
Megler har kopi av årsregnskap for år 2025 Dette kan interessenter få oversendt.

Inntekter på kr 215040 hovedsakelig fellesutgifter.
Kostnader på kr 132809
Overskudd på kr 82.231 i driften. Videre er det over kr 30.000 i inntekter på finansinntekter

Bygger overskudd for å vedlikeholde rekkehusene over tid i følge leder i sameiet.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Forretningsfører
Bate Boligbyggelag

Dyrehold
- Husdyrhold: Ja.
- Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at det tas nødvendig hensyn til de øvrige beboerne.
- Det foreligger "Søknad om dyrehold".
- Hunder skal føres i bånd på boligselskapets område.
- Dyreholder er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
- Ekskrementer skal straks fjernes.
- Dyreholdet skal ikke bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Berettigede klager over lukt, bråk etc. eller annen ulempe er mislighold.

Vedtekter/Husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Årlige dugnader i skitrekket

Diverse opplysninger

Diverse
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i

forbindelse med oppdraget,
kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Legalpant
Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. 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. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert
04.10.2026

Ansvarlig meglerforetak
NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS
Madlaveien 10, 4010 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

Megler
Lars Sigve Berge, Eiendomsmegler/Partner
Epost: lsb@notar.no

Meglers Vederlag
Prosentprovisjon med 1.20% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 9 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 18 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) MAKS KR 8000 kr. 4 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Andre forsikringer
Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.
- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk.

Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Sentrale lover

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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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 forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som

ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Sinnestunet 38

Vedlegg

Tilstandsrapport utarbeidet i fra Jone Ladstein datert 01/10-2026
Egen erklærng utført av selger datert 30/09-2026
Energi attest
Reguleringskart
Vedtekter / Ordensregler

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Stavanger

Oppdragsnr.
12-0244/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
John Sindre Haugen Garvik	Henriette Haugvik Garvik

Gateadresse
Sinnestunet 38

Poststed	Postnr
TJØRHOM	4443

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidig forsikring ASA

Polise/avtalenr.: 87653749

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 12-0244/26

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Montering og tilkobling av toalett i vaskerom i underetasjen er utført som egeninnsats. Røropplegg og tilførsler var lagt klart på forhånd av Backe Bygg - utbygger
Arbeid utført av	Backe bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble installert smart av/på bryter på varmtvannstanken av elektriker og noen smarte termostater. Samsvarserklæring ligger i boligmappa.no Det er også i feb/mars 2026 blitt installert ny stekeovn på kjøkkenet, arbeid utført av Sirdal Hytteservice
Arbeid utført av	Active Elektro og Sirdal Hytteservice

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 12-0244/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Reklamasjonsoppdrag og festet løse takpanel innvendig. Vinteren 2024 (på et soverom i øverste etasje) og vår 2025 (loftstua i øverste etasje.)
Arbeid utført av	Backe bygg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hytten har brukstillatelse, men styret jobber med å få ferdig attest.

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Eiendommen har i hovedsak vært utleid i perioden fra ca. 2021 og frem til i dag. For nærmere opplysninger om eventuelle lokale forhold, tinglyste/private avtaler eller felles anliggender i hyttefeltet/velforeningen, anbefales interessenter og kjøper å ta kontakt med styret v/ Rune Byre. Iflg NVE sitt faresonekart ligger eiendommen utenfor skredsone/bratt terreng på bakside. I grovinngang ble det stedsbygget garderobesystem som egeninnsats, samt hylle for oppbevaring av ved.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 12-0244/26

Tilleggskommentar

Eiendommen har ikke vært benyttet av selger de siste 5–6 årene (vært utleid). Selger har derfor begrenset førstehåndskjennskap til den daglige bruken. Det foreligger god og relevant dokumentasjon på boligmappa.no, og kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i denne samt undersøke eiendommen nøye. For nærmere informasjon om sameiet, fellesanliggender og lokale forhold bes interessenter ta kontakt med styreleder Rune Byre.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 12-0244/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Sindre Haugen Garvik	ac11a3238441393fbb5988 7d238220e500abd6de	30.09.2026 13:15:38 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henriette Haugen Garvik	4442f3b03ad2b86ee8715 2269c9b392fd14a1922	30.09.2026 13:16:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 12-0244/26

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

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Fritidsbolig

Sinnestunet 38 , 4443 TJØRHOM

SIRDAL kommune

gnr. 9, bnr. 185, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 04.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21805-1243 **Eiendomsverdi ref nr:** SJ1768

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Jone Ladstein

ROGATAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Jone Ladstein

Jone@rogatakst.no

903 60 881

NITO ROGATAKST

Sinnestunet 38 , 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 185
4228 SIRDAL

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Sinnestunet 38 , 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 185
4228 SIRDAL

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

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

Sinnestunet 38 , 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 185
4228 SIRDAL

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført på Sinnes i Sirdal kommune.
Oppført i 2018.

TOMT
Tomten er felleseid og opparbeidet med asfalt og grus.

PARKERING
Egen parkering i åpen garasje

BYGGEMÅTE
Bygningen er oppført som en isolert bindingsverkkonstruksjon, på grunnmur av betong.
Etasjeskille er av trebjelkelag.
Fasader er kledd med liggende trekledning.
Tak er utformet som et salttak, tekket med asfalt tekking.

OPPVARMING
Elektrisk via varmekabler samt vedovn i 1 etasjen

KONKLUSJON
Boligen fremstår i god stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Fritidsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Boligens tak er utformet som et saltak, fra byggeår.
Taket er i sin helhet igjenbygd på befaringstidspunktet, uten muligheter for besiktelse.

Taket er tekket med asfalt takbelegg, fra byggeår.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra boligens vinduer i 2 etasje.

Boligen har takrenner og nedløp av aluminium.
Beslag er av plastisol

Fritidsboligen er oppført som en bindingsverkkonstruksjon fra byggeår.
Vegger under terreng er av betong.

Fasader er kledd med liggende trekledning, fra byggeår.
Det er registrert musebånd og lufting av fasader,sjekket tilfeldige steder rundt boligen

Boligens vinduer er av pvc, med 3-lags glass.
Vinduene er datert 2017

Boligen har adkomst via en fabrikkmalt hoveddør.
Døren er av fabrikkmalt utførelse, av tre.
Døren har 3 mindre glassfelt.
Døren er fra byggeår.

Boligen har også en bi-inngang til bod i underetasjen.
Døren er i fabrikkmalt utførelse, av tre.
Døren er fra byggeår

Boligen har også en terrassedør med utgang fra stue.
Døren er utstyrt med 3-lags glass datert 2017
Balkongdøren er utvendig beslagslått, for økt brukstid.

Balkong med tilkomst fra stue.
Utført med terrassebord som dekke og rekkverk i malt tre.
Balkongens tekking er metall. Denne er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet overliggende terrassedekke.

Oppmålt til ca. 16 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 91 cm

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvflater er av parkett.
Innvendige vegg og takflater består av malte plater.

Boligens etasjeskille er av tre, fra byggeår.
Gulv mot grunn er av betong.

Boligen har isolert stålpipe og vedovn montert i stue.
Pipe med vedovn er fra byggeår.

Boligens underetasje består av betong og malte plater av mdf på vegg og takflater, med flis og synlig betong på gulv.
Samtlige gulvflater har elektriske varmekabler.
Hulltaking er ikke foretatt da vegger mot terreng er av betong.

Boligen har en innvendig malt tretrapp, fra byggeår.
Trappen er utført med åpne trinn med barnesikring.

Boligens innvendige dører består av glatte,forpressede dører.
Dørene er fra byggeår.

Fritidsboligen har en innvendig bod utstyrt med vaskeromsløsning i underetasjen.
Boden er utstyrt med betong på vegg og gulvflater, med malt mdf plater på vegg og takflater.
Gulv har oppvarming via elektriske varmekabler.
Rommet har sluk, av plast.
Boden er innredet med varmtvannsbereder,vaskemaskin,toalett og vegghengt vask.
Rommet er ventilert via balansert ventilasjon og tilluft under døren

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2.etasje › Bad
Våtrommet er fra byggeår.
Våtrommene er utført som prefabrikkerte moduler.

Boligens bad i 2 etasje har fliselagte gulvflater og himlingsplater av metall i taket
Boligens bad har fliselagte gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.

Det er nyere stålsluk som slukløsning på våtrommet.

Sinnestunet 38 , 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 185
4228 SIRDAL

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne

Badet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft fra luftespalte under døren

Våtrom › 1.etasje › Bad
Våtrommet er fra byggeår.
Våtrommene er utført som prefabrikkerte moduler.

Boligens bad i 1 etasje har fliser på vegger med himlingsplater av metall i taket
Boligens bad har fliselagte gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.

Det er nyere stålsluk på våtrommet.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Boligen bad i 1 etasjen har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluftspalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater på vegger.
Innredning er utstyrt med slette, malte fronter og benkeplate i laminat utførelse.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin
-Stekeovn
-Induksjsonstopp
-Micro

Hvitevarer er frittstående og integrerte
Røropplegg er av rør-i-rør, med avløp av plast.

Kjøkkenet har waterguard montert under vask og komfyrvakt montert over induksjonstopp.

Boligen har avtrekk montert over kokesone på kjøkken

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens vannrør er av plast, fra byggeår.
Røropplegg er besiktiget i vannskap lokaliser i taket på boligens 2 bad samt fordelerstammer montert på vegg av betong i underetasjen.
Stoppekran er lokalisert på vaskerom i underetasjen

Synlige avløpsrør er kontrollert under befaring.
Rørene er av plast/PEL.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.
Anlegget er plassert i bod i underetasjen

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Berederen er fra byggeår
Lokalisert på bod med vaskeromsinnredning.

Boligens elektriske anlegg er av varierende alder.
Sikringsskapet består av jordfeilautomater.
Sikringsskapet er lokalisert i bod 2.
Kursfortegnelse henger på innsiden av skapet.
Det er fremlagt samsvarserklæring for nyanlegg datert 19.02.2018 samt ny tilkobling til bereder og bytte av termostat datert 29.01.2019

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fritidsboligens drenering er fra byggeår.
Nyere drenering består erfaringsmessig av grunnmursplast, klemlist, drensrør og drenerende masser.
Fra fritidsboligens utside er det registrert grunnmursplast

Boligen er oppført med grunnmur og forstøtningsmurer i stedstøpt betong

Fritidsboligens utvendige terreng er utført med fall vekk fra bygningsmassen på fremside.
Fra boligens bakside er det registrert fall inn mot/på langs med grunnmur,

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

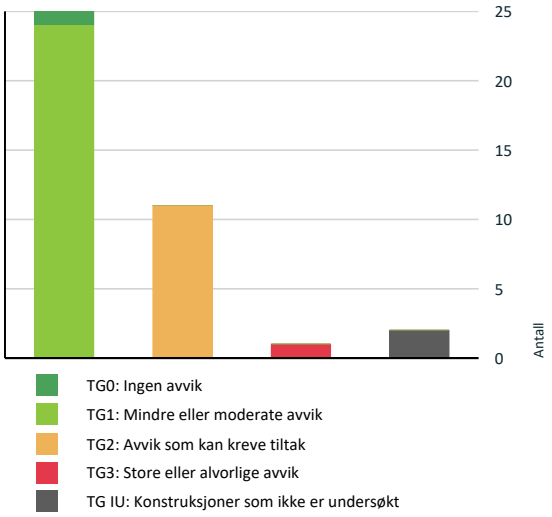
-Soverom og stue i 2 etasje er flyttet. Endringen er ikke søknadspliktig

Sinnestunet 38 , 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 185
4228 SIRDAL

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

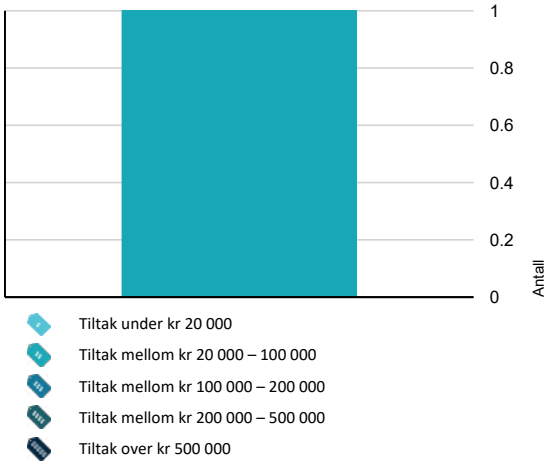
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - 1	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning - 1	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sinnestunet 38 , 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 185
4228 SIRDAL

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Sinnestunet 38 , 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 185
4228 SIRDAL

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfalt takbelegg, fra byggeår.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra boligens vinduer i 2 etasje.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp av aluminium.
Beslag er av plastisol

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Beslag over vindski er skadd.
Beslaget i nevnte området er revet av sin opprinnelige posisjon.
Takrenner har noe mindre deformasjoner.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at det etableres et drensrør rundt boligen, som nedløpene kan kobles til. Dette for å hindre fukttrykk mot boligen og isdannelse om vinteren.
- Beslag over vindski bør fjernes, og nytt remonteres.
Dette for å sikre at tekkingens tette overganger ivaretas.
Skadde takrenner bør byttes, og fall på renner i nevnte området bør sjekkes.
Videre bør rennens overliggere reetableres, for å sikre at rennens fall og styrke mot ytre påkjenninger som snø ivaretas
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
Ansvaret med utvendige snøfanger anses å ligge under sameiets ansvarsområdet, og at eventuelle tiltak må koordineres samlet i sameiet

Sinnestunet 38 , 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 185
4228 SIRDAL

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens tak er utformet som et saltak, fra byggeår.
Taket er igjenkledd med panel fra boligens innside, uten muligheter for besiktelse.
Tilstandsgrad er basert på utvendige og innvendige observasjoner gjort av konstruksjonen.
Det er registrert lufting av konstruksjonen fra boligens utside

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fritidsboligen er oppført som en bindingsverkkonstruksjon fra byggeår.
Vegger under terreng er av betong.

Fasader er kledd med liggende trekledning, fra byggeår.
Det er registrert musebånd og lufting av fasader,sjekket tilfeldige steder rundt boligen

Vurdering av avvik:
• Musebånd gliper stedvis mer enn anbefalt.
Det er også registrert tegn til aktivitet av mus bak kledning, fra boligens bakside.

Konsekvens/tiltak
• Musebånd bør sjekkes og tilbakeføres til opprinnelig tiltenkt posisjon på steder med større gliper enn anbefalt.
Dette for å forhindre skadedyr å ta seg inn i boligen/bak fasaden.

• Nærmere undersøkelser gjennomføres for å få kartlagt om det er aktivitet av mus bak kledning på boligens bakside.
Det ble ikke registrert skadedyr på befaringstidspunktet, men nærmere undersøkelser må foretas for å kartlegge omfang og videre tiltak.





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligens vinduer er av pvc, med 3-lags glass.
Vinduene er datert 2017

Sinnestunet 38 , 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 185
4228 SIRDAL

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har adkomst via en fabrikkmalt hoveddør.
Døren er av fabrikkmalt utførelse, av tre.
Døren har 3 mindre glassfelt.
Døren er fra byggeår.

Boligen har også en bi-inngang til bod i underetasjen.
Døren er i fabrikkmalt utførelse, av tre.
Døren er fra byggeår

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Boligen har også en terrassedør med utgang fra stue.
Døren er utstyrt med 3-lags glass datert 2017.
Balkongdøren er utvendig beslagslått, for økt brukstid.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm, samt at døren tar i karm ved bruk.
Pakninger har noe skade.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket må dørens justeres for økt brukervennlighet, og skadd pakning erstattes, for å unngå luftlekkasje



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med tilkomst fra stue.
Utført med terrassebord som dekke og rekkverk i malt tre.
Balkongens tekking er metall. Denne er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet overliggende terrassedekke.

Oppmålt til ca. 16 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 91 cm

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Sinnestunet 38 , 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 185
4228 SIRDAL

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvflater er av parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegg og takflater består av malte plater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligens etasjeskille er av tre, fra byggeår.
Gulv mot grunn er av betong.

Det er foretatt høydemålinger i følgene rom, med påvist høydeforskjell:
Underetasje:

Bod1: Det er registrert en høydeforskjell på 6 mm over hele flaten og lokalt rundt laser
Gang: Det er registrert en høydeforskjell på 1 cm over hele flaten og 6 mm lokalt rundt laser.

1 etasje:
Stue: Det er registrert en høydeforskjell på 21 mm over hele flaten og 8 mm lokalt rundt laser.
Soverom: Det er registrert en høydeforskjell på totalt 9 mm over hele flaten og 3 mm lokalt rundt laser.

2.etasje:
Gang:Det er registrert en høydeforskjell på 14 mm over hele flaten og 6 mm lokalt rundt laser
Stue: Det er registrert en høydeforskjell på 29 mm over hele flaten og 10 mm fordelt over 2 m

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn montert i stue.
Pipe med vedovn er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe mindre sprekker i ildfast stein inne i ovnen

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i brennplaten bør tettes med ovnkitt. Brennplater i vedovnen isolerer og opprettholder en høy temperatur i brennkammeret for å sikre god forbrenning

Sinnestunet 38 , 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 185
4228 SIRDAL

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport



TG IU Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligens underetasje består av betong og malte plater av mdf på vegg og takflater, med flis og synlig betong på gulv.
Samtlige gulvflater har elektriske varmekabler.
Hulltaking er ikke foretatt da vegger mot terreng er av betong.
Det er via fuktsøk og synlig observasjoner gjort i underetasjen ikke avdekket avvik.

Vurdering av avvik:

• For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette ikke er praktisk mulig da vegger mot terreng er av betong.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen av manglende fuktmåling er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og at det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en innvendig malt tretrapp, fra byggeår.
Trappen er utført med åpne trinn med barnesikring.
Rekkverk er mål til 96,5 cm.
Det er håndløper i hele trappeløpet

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligens innvendige dører består av glatte,forpressede dører.
Dørene er fra byggeår.

TG 2 Innvendige dører - 1

Vurdering av avvik:

• -Dør til bod 2 i underetasjen og til soverom i 2 etasjen tar i karm på befaringstidspunktet.
Årsaken kan ses i sammenheng med skjev montering og klimatiske forhold

Konsekvens/tiltak

• Nevnte dører anbefales justert, for økt brukervennlighet.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Sinnestunet 38 , 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 185
4228 SIRDAL

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Fritidsboligen har en innvendig bod utstyrt med vaskeromsløsning i underetasjen.

Boden er ustyrt med betong på vegg og gulvflater, med malt mdf plater på vegg og takflater.
Gulv har oppvarming via elektriske varmekabler.

Rommet har sluk, av plast.

Boden er innredet med varmtvannsbereder,vaskemaskin,toalett og vegghengt vask.
Rommet er ventilert via balansert ventilasjon og tilluft under døren

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilstrekkelig lekkasjesikring i bod med vaskeromsløsning.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få montert en lekkasjesikring(waterguard) eller annen kompenserende løsning for rom med vaskeromsløsning, for å oppdage og stoppe en eventuell lekkasje på en kjapp og effektiv måte.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.
Det foreligger dokumentasjon på våtrommet.
Våtrommene er utført som prefabrikkerte moduler.
Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for vurderinger gjort på våtrommet

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Boligens bad i 2 etasje har fliselagte gulvflater og himlingsplater av metall i taket

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Boligens bad har fliselagte gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.

Fall til sluk er målt til 3,4 cm, fra inngangsdør til sluket, fordelt over 210 cm.
Lokalt i dusjen nedslagsfelt er det målt høydeforskjell på 1,4 cm 80 cm fra sluket og til topp slukrist.
Høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør er målt til 3,4 cm

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe kalkutfelling rundt fuger ved sluk.
Årsaken til kalkutfelling kan ses i sammenheng med fukt som transporterer kalk fra fliselim og murfuger til overflaten, som blir liggende igjen ved fordampning samt drypplekkasje fra dusjhode

• Det er registrert noe fugeslipp i elastiske fuger i dusjsone.
Årsaken kan ses i sammenheng med fuges alder og utførelse

Konsekvens/tiltak
• Fliser med fuger anbefales vasket med egnet vaskemiddel.
Avvik er av estetisk verdi.

• For å lukke avviket må elastisk fug fjernes og reetableres.
Gliper i elastisk fug øker risikoen for stående vann på våtrommet med påfølgene fare for misfarging av fuger.

Sinnestunet 38 , 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 185
4228 SIRDAL

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport





2.ETASJE > BAD

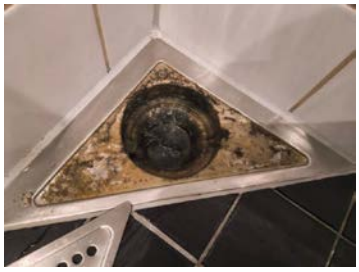
TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran på badet.
Grunnets slukets utforming kan membran ikke besiktiges i sluket.
Informasjon om membranutførelse stammer fra tegninger og produktbeskrivelser av badet

Vurdering av avvik:
• Rørgjennomføring til vask er utett.

Konsekvens/tiltak
• Rørgjennomføring tilhørende vask anbefales fuget for økt sikkerhet mot lekkasjer.
Ved lekkasjer fra avløpet på nåværende tidspunkt er det fare for at lekkasjevann vil kunne finne veien inn i omkringliggende konstruksjoner





2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft fra luftespalte under døren

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Sinnestunet 38 , 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 185
4228 SIRDAL

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt,uten å påvise avvik.
Hulltaking er foretatt fra loftstue mot dusjsone
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling utført med probe og det er målt relativ luftfuktighet da konstruksjon er oppført med stålstender



1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.
Det foreligger dokumentasjon på våtrommet.
Våtrommene er utført som prefabrikkerte moduler.
Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for vurderinger gjort på våtrommet

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Boligens bad i 1 etasje har fliser på vegger med himlingsplater av metall i taket

Vurdering av avvik:

• Det er registrert en sprukket flis i veggen mot trapp, langs gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
Tiltak kan iverksettes etter eget ønske.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Boligens bad har fliselagte gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.

Sinnestunet 38 , 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 185
4228 SIRDAL

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

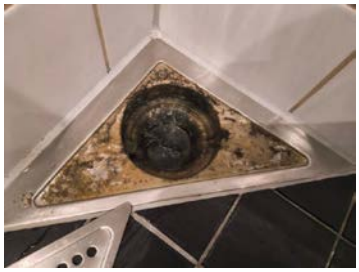
Fall til sluk er målt til 30 mm, fra inngangsdør til sluk, fordelt over 225 cm.
Lokalt i dusjen nedslagsfelt er det målt høydeforskjell på 10 mm til topp slukrist og 80 cm ut fra sluket.
Høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dør er målt til 30 mm

1.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran på badet
Grunnets slukets utforming kan membran ikke besiktiges i sluket.
Informasjon om membranutførelse stammer fra tegninger og produktbeskrivelser av badet.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen bad i 1 etasjen har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluftspalte under dør.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise avvik.
Hulltaking er foretatt fra bod, mot bad.
Ønsket sted for måling, ville vært mot badets dusjsone.
Tilstøtende vegger rundt dusjsone grenser mot yttervegg/nabo, hulltaking her er derfor umulig.
Hulltaking i dette området utelukker ikke at det kan være være avvik andre steder i konstruksjonen

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.

Sinnestunet 38 , 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 185
4228 SIRDAL

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater på vegger.
Innredning er utstyrt med slette, malte fronter og benkeplate i laminat utførelse.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin
-Stekeovn
-Induksjsonstopp
-Micro

Hvitevarer er frittstående og integrerte
Røropplegg er av rør-i-rør, med avløp av plast.

Kjøkkenet har waterguard montert under vask og komfyrvakt montert over induksjonstopp.
Det ble gjort fuktsøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - 1

Vurdering av avvik:
• Det er registret noe svelling i benkeplate ved oppvaskmaskin samt i gulv ved kjøleskap.
Ved fuktmåling er det ikke registrert utslag for aktiv fukt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket må gulvflatene med skader erstattes. På bakgrunn av omfang og lokasjon fremstår tiltaket som økonomisk uforsvarlig på nåværende tidspunkt.
• Det bør monteres en dampsperre under benkeplaten ved oppvaskmaskin, for å redusere fuktpåkjenning noe.





Sinnestunet 38 , 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 185
4228 SIRDAL

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Boligen har avtrekk montert over kokesone på kjøkken

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligens vannrør er av plast, fra byggeår.
Røropplegg er besiktiget i vannskap lokaliser i taket på boligens 2 bad samt fordelerstammer montert på vegg av betong i underetasjen.
Stoppekran er lokalisert på vaskerom i underetasjen

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er kontrollert under befaring.
Rørene er av plast/PEL.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.
Anlegget er plassert i bod i underetasjen

Vurdering av avvik:

• Tidspunkt for service på anlegget er passert.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge for kontroll og gjennomføre filterbytter for anlegget.
Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringstidspunktet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Berederen er fra byggeår
Lokalisert på bod med vaskeromsinnredning.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligens elektriske anlegg er av varierende alder.

Sinnestunet 38 , 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 185
4228 SIRDAL

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Sikringsskapet består av jordfeilautomater.
Sikringsskapet er lokalisert i bod 2.
Kursfortegnelse henger på innsiden av skapet.
Det er fremlagt samsvarserklæring for nyanlegg datert 19.02.2018 samt ny tilkobling til bereder og bytte av termostat datert 29.01.2019



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fritidsboligens drenering er fra byggeår.
Nyere drenering består erfaringsmessig av grunnmursplast, klemlist, drensrør og drenerende masser.
Fra fritidsboligens utside er det registrert grunnmursplast

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med grunnmur og forstøtningsmurer i stedstøpt betong

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Fritidsboligens utvendige terreng er utført med fall vekk fra bygningsmassen på fremside.
Fra boligens bakside er det registrert fall inn mot/på langs med grunnmur,

Vurdering av avvik:

- Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.
- Bygningens plassering kan medføre risiko for ras eller utglidning som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsstabilitet.

Ansvaret med utvendige terrengforhold anses å ligge inn under sameiets ansvarsområdet, og at eventuelle tiltak må koordineres samlet i sameiet

Sinnestunet 38 , 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 185
4228 SIRDAL

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Fritidsboligen er tilknyttet offentlig vann og avløp, gjennom private stikkledninger.
Det er nærliggende å tro at stikkledninger er av plast, fra byggeår

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

Ansvaret med utvendige snøfanger anses å ligge under sameiets ansvarsområdet, og at eventuelle tiltak må koordineres samlet i sameiet

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Bygningens plassering kan medføre risiko for ras eller utglidning som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsstabilitet.

Sinnestunet 38 , 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 185
4228 SIRDAL

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

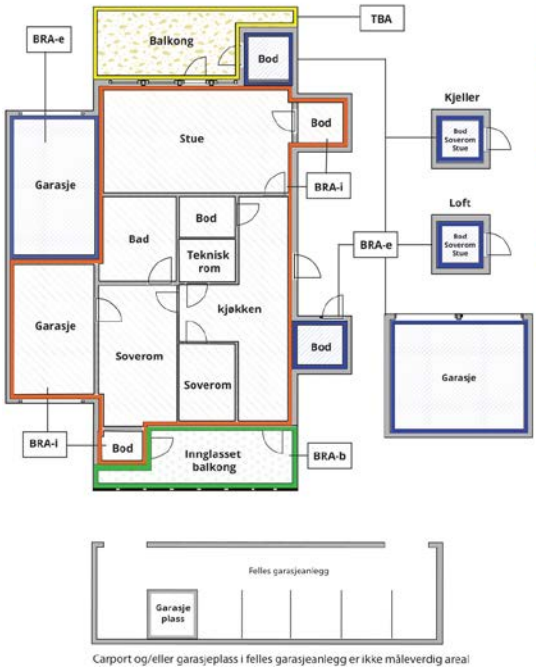
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Sinnestunet 38 , 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 185
4228 SIRDAL

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2.etasje	52			52		2	54
1.etasje	57			57	16		57
Underetasje	38	33		71			71
SUM	**147**	**33**			**16**	**2**	**182**
SUM BRA	**180**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Soverom, soverom 2, bad, loftstue		
1.etasje	Stue/kjøkken, soverom, gang, bod, bad		
Underetasje	Bod, bod 2, bod med vaskeromsinnredning, vindfang, trapperom	Garasje	

Kommentar

Boligen er utstyrt med en garasje med åpen inngang.
Arealet for garasjen er opplyst om under BRA-E

Deler av boligens 2 etasje har lav takhøyde.
Areal med lav takhøyde er opplyst om under ALH

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: -Soverom og stue i 2 etasje er flyttet. Endringen er ikke søknadspliktig

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: 2024 og 2025- Backe bygg var på reklamasjonsoppdrag og festet løs takpanel i 2 etasje.
2026-montering av ny stekeovn.

Sinnestunet 38 , 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 185
4228 SIRDAL

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Jone Ladstein	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4228 SIRDAL	9	185		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sinnestunet 38

Hjemmelshaver
Garvik Henriette Haugen, Garvik John Sindre Haugen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidbolig beliggende på Sinnes i Sirdal kommune

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Fritidsboligen ligger i et området avsatt til "fritidsbebyggelse" under planID:2006006
Fritidsboligen ligger i ett faresone området under "ras og skredfare" under hensynsonenavn H310

Om tomten

Tomten ligger i et skrående terreng opparbeidet med asfalt og grus

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	01.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.10.2026		Gjennomgått	5	Nei

Sinnestunet 38 , 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 185
4228 SIRDAL

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sinnestunet 38 , 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 185
4228 SIRDAL

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

Sinnestunet 38 , 4443 TJØRHOM
Gnr 9 - Bnr 185
4228 SIRDAL

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Forutsetninger

kosmetiske feil eller mangler.
Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.
For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.
Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Nabolagsprofil

Sinnestunet 38

Høyde over havet

588 m

Offentlig transport

Stavanger Sola	1 t 26 min
Sinnes Fjellstue Linje 271, 883	7 min 0.7 km
Sinnes skule Linje 271	12 min 0.8 km

Avstand til byer

Sandnes	1 t 15 min
Stavanger	1 t 31 min

Ladepunkt for el-bil

Sirdal, Norway	19 min
Joker Sinnes	4 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 34 m
- 113 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

- Tjørhomfjellet
- Avstand til nærmeste bakke: 800 m
- Skitrekk i anlegget: 2

Aktiviteter

Mountain Cart	6 min
Sirdal skiskole	6 min
Høyt & Lavt Sirdal	6 min
Sirdal Fjellgolf	7 min

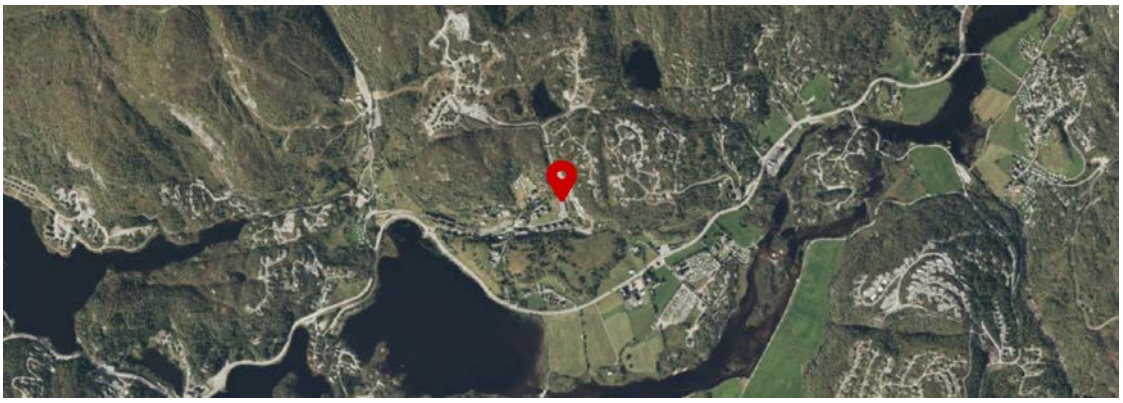
Sport

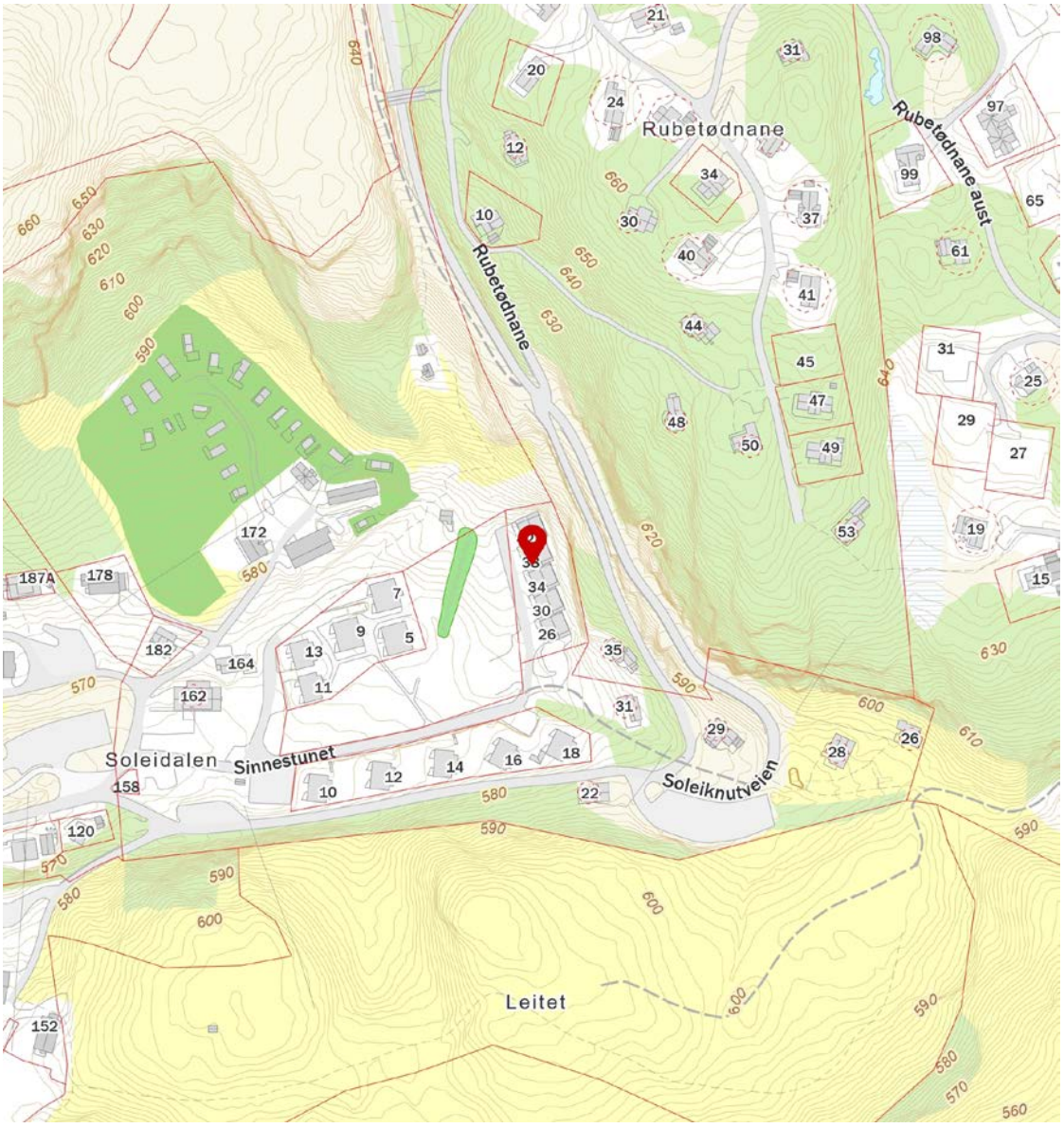
Sinnes skule Aktivitetshall, ballspill, svømmehall	13 min 0.8 km
Tjørhom grendehus Ballspill, fotball	8 min 5.5 km

Dagligvare

Joker Sinnes PostNord, søndagsåpent	3 min 2 km
Nærbutikken Omlid Søndagsåpent	12 min 12.1 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Sinnestunet 38, 4443 TJØRHOM**	
Dato for energimerking **02.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-362885**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300476469**
Gårdsnummer **9**	Bruksnummer **185**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0107**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **147,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **147,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **120,88**

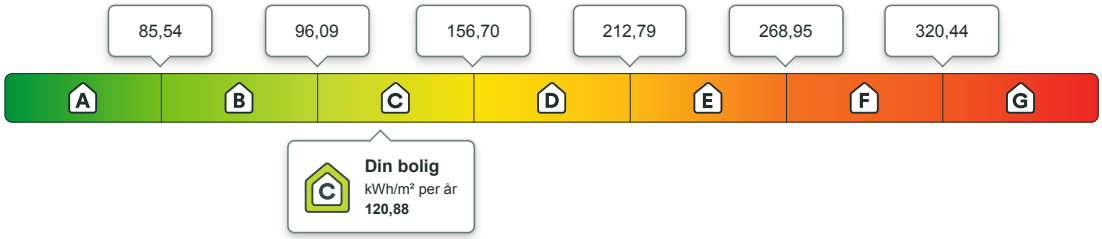
Sinnestunet 38, 4443 TJØRHOM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
17 390,09	**115,86**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Sinnestunet 38, 4443 TJØRHOM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Sinnestunet 38, 4443 TJØRHOM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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.

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: 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.Kjøl - 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.

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: 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.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: 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.

Tiltak 11: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

ORDENSREGLER
FOR
Sirdal 9/185
26.02.2018

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0600. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende leiligheter i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager i henhold til «Lov om helligdager og helligdagsfred».

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligblokkene.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Sameier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Sameierne skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Alt søppel sorteres i henholdsvis, plast, organisk avfall, papir og papp og restavfall og kastes i de nedgravde containerne. Glass og metall kastes i containere ved Bunnpris. Avfall skal ikke settes på terrasser eller utenfor søppelkassene, f.eks juletrær.

Fellesarealer f.eks. gjesteparkeringen skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på sameiets eiendom, da dette lett kan tiltrekke seg rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

Alle leiligheter har parkeringsplass i innendørs garasje. Parkeringsplassene foran Boligblokkene SKAL BARE brukes til gjesteparkering.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at det tas nødvendig hensyn til de øvrige beboerne.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i sameiet.
Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Sola 26.02.2018

(Formann) (Styremedlem) (Styremedlem)

Søknad om dyrehold

Undertegnede søker herved om tillatelse til å holde ……..
(dyr og rase)

Begrunnelsen er:

……
……...

……
……

……
……

……
……

Jeg forplikter meg til å overholde følgende vedtatte ordensregler:

Erklæring

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

2. Jeg er innforstått med at hunder skal føres i bånd på boligselskapets område.

3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

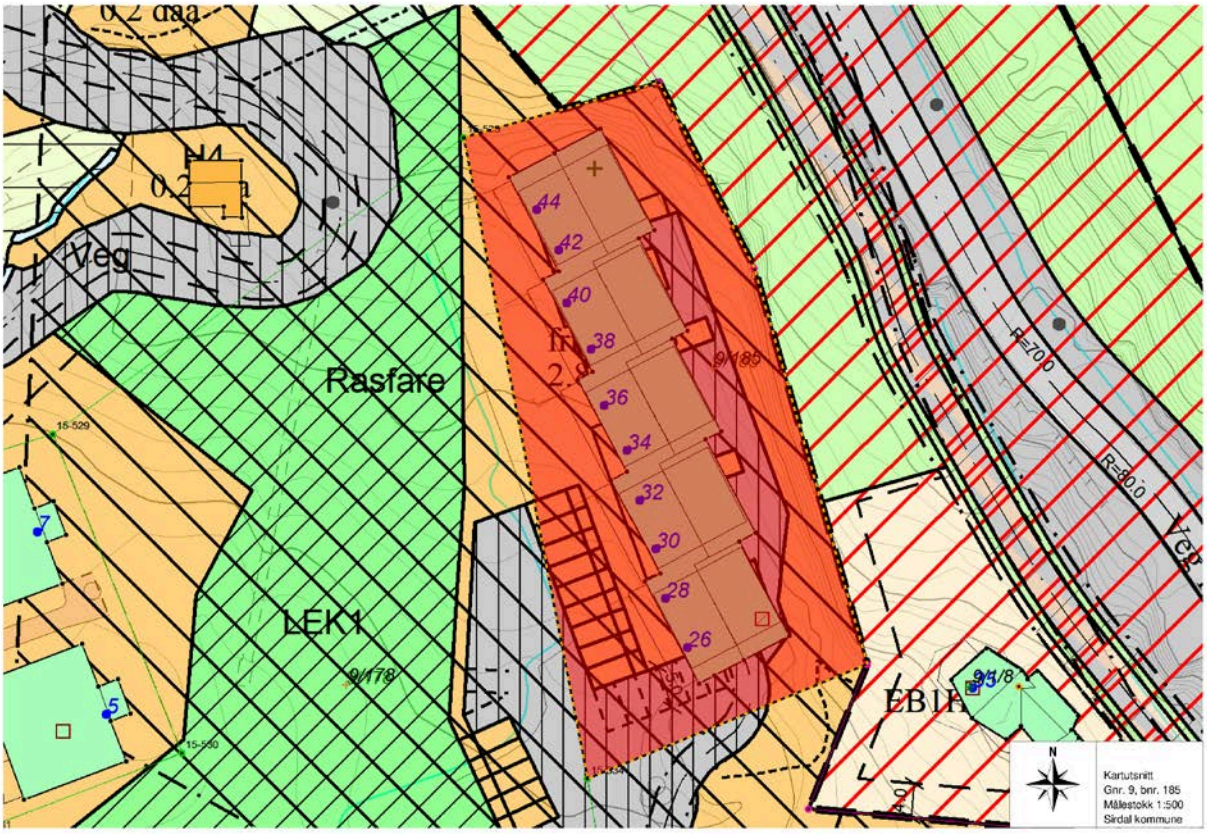
5. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det framsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe er jeg også klar over at dette er mislighold fra min side.

6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som boligselskapet måtte finne nødvendig å vedta.

……., den ……..

……
underskrift

……
adresse


0.2 daa
Veg
Rasfare
LEK1
9/178
9/185
EBIH
9/8
R=70.0
R=80.0
Veg
15-529
15-530
44
42
40
38
36
34
32
30
28
26
7
5
N
Kartutsnitt
Gnr. 9, bnr. 185
Målestokk 1:500
Sirdal kommune

Vedtekter For
Sameiet Sirdal 9/185
vedtatt i sameiermøtet den 26.02.2018

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23.mai 1997 nr. 31

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 9 bnr. 185 i **Sirdal kommune.**
Sameiets navn er: **Sirdal 9/185**

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 10 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

§ 3. STYRET/SAMEIERMØTET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 personer, en leder og to medlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

I sameiermøtet har hver seksjon en- 1 stemme.

Sameiet tegnes utad av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 4. GENERELLE PLIKTER/ VEDLIKEHOLD/ FELLESUTGIFTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Innvendig vedlikehold besørges av den enkelte seksjonseier og inkluderer dører og vinduers inn- og utside samt eventuelle terrasser.

Utvendig vedlikehold fordeles likt mellom seksjonene.

Fellesutgifter som skal og kan fordeles, likt mellom seksjonene.

Sandnes den ___ / ___ - 2018

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

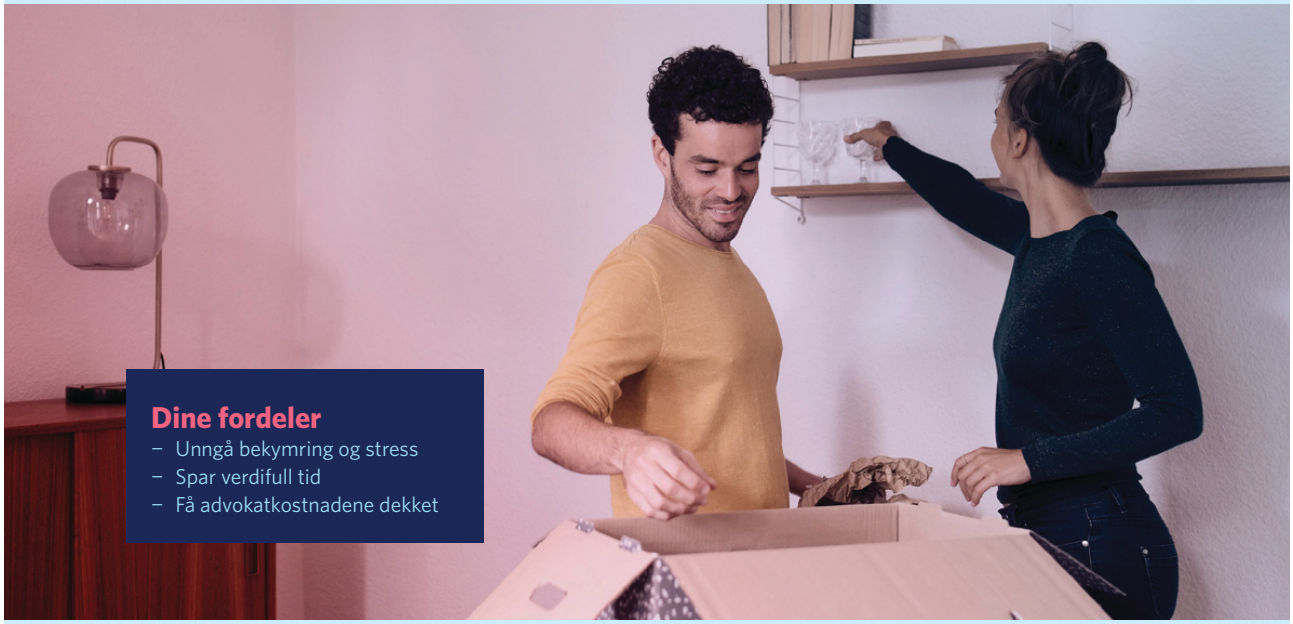
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

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.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

ORDENSREGLER
FOR
Sirdal 9/185
26.02.2018

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0600. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende leiligheter i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager i henhold til «Lov om helligdager og helligdagsfred».

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligblokkene.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Sameier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Sameierne skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Alt søppel sorteres i henholdsvis, plast, organisk avfall, papir og papp og restavfall og kastes i de nedgravde containerne. Glass og metall kastes i containere ved Bunnpris. Avfall skal ikke settes på terrasser eller utenfor søppelkassene, f.eks juletrær.

Fellesarealer f.eks. gjesteparkeringen skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på sameiets eiendom, da dette lett kan tiltrekke seg rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

Alle leiligheter har parkeringsplass i innendørs garasje. Parkeringsplassene foran Boligblokkene SKAL BARE brukes til gjesteparkering.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at det tas nødvendig hensyn til de øvrige beboerne.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i sameiet.
Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Sola 26.02.2018

(Formann) (Styremedlem) (Styremedlem)

Søknad om dyrehold

Undertegnede søker herved om tillatelse til å holde ……..
(dyr og rase)

Begrunnelsen er:

……
……...

……
……

……
……

……
……

Jeg forplikter meg til å overholde følgende vedtatte ordensregler:

Erklæring

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

2. Jeg er innforstått med at hunder skal føres i bånd på boligselskapets område.

3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

5. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det framsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe er jeg også klar over at dette er mislighold fra min side.

6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som boligselskapet måtte finne nødvendig å vedta.

……., den ……..

……
underskrift

……
adresse

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Vedtekter For
Sameiet Sirdal 9/185
vedtatt i sameiermøtet den 26.02.2018

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23.mai 1997 nr. 31

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 9 bnr. 185 i **Sirdal kommune.**
Sameiets navn er: **Sirdal 9/185**

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 10 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

§ 3. STYRET/SAMEIERMØTET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 personer, en leder og to medlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

I sameiermøtet har hver seksjon en- 1 stemme.

Sameiet tegnes utad av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 4. GENERELLE PLIKTER/ VEDLIKEHOLD/ FELLESUTGIFTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Innvendig vedlikehold besørges av den enkelte seksjonseier og inkluderer dører og vinduers inn- og utside samt eventuelle terrasser.

Utvendig vedlikehold fordeles likt mellom seksjonene.

Fellesutgifter som skal og kan fordeles, likt mellom seksjonene.

Sandnes den ___ / ___ - 2018

BUD PÅ HJEMMET

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar