

Jogledalsveien 116

FIDJELAND/ SIRDAL

notar



Prisantydning Kr 2 790 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - fjellet
BRA-i/ BRA Total 62/62 kvm Megler Aina Trovåg Tlf 988 09 072

NOTAR.NO

notar



Jogledalsveien 116

**Innholdsrik leilighet m/2 sov, 2 stuer, solrik
terrasse, parkering like utenfor samt fri bruk av
hotellets basseng m.m**

Adresse	Jogledalsveien 116 4443 TJØRHOM
Prisantydning	Kr 2 790 000,-
Omkostninger	Kr 70 840,-
Totalpris	Kr 2 860 840,-
Fellesutgifter	Kr 2 379,-
BRA-i/BRA Total	62/62 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom - fjellet
Byggeår	1986
Soverom	2
Etasje	2

Velkommen til Jogledalsveien 116 - en flott leilighet med beliggenhet i en egen fløy av Sirdal Høyfjellshotell.

Innhold:

2.etg: Vindfang, gang, soverom, bad og kjøkken/stue

Hems: Stue og soverom

Verdt å vite:

- Hyggelig sameie med totalt 16 seksjoner
- Flere fordeler av å være en del av hotellet med bl.a tilgang til innendørs basseng, badstu, restauranter og pub
- Forutsigbare fellesutgifter som dekker strømforbruk, bruk av basseng, brøyting m.m
- Stor og skjermet terrasse med gode solforhold og flott utsikt
- Brøytet parkeringsplasser like ved inngangspartiet
- Ski-in/ski-out både for langrenn og alpint i Fiddjeland skitrekk
- Nydelige naturomgivelser både sommer og vinter
- Bra med utvendig lagringsplass for ski, støvler og akebrett i svalgangen
- Ypperlige utleiemuligheter

Notar Park

Auglendsveien 14
4019 STAVANGER



Aina Trovåg

Eiendomsmegler MNEF/Partner/Daglig leder
988 09 072 / at@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	13
Nøkkelinformasjon	14
Vedlegg	21
Budgivning	51

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Fin beliggenhet i fantastiske omgivelser sommer og vinter. Ski-in/ski-out både på langrenn og alpint i Fidjeland skitrekk.



Hotellet ligger kun få meter fra Fidjeland skitrekk som har alpintbakker for både store og små



Leiligheten ligger i et trivelig sameie med høy trivselsfaktor og hvor det sjeldent er noe for salg.



Lyst og trivelig med en god planløsning over 2 etasjer



Denne leiligheten har virtuell visning. Dvs at du kan gå på visning hvor enn du er ved å trykke på 360 graders symbolet.



Sjenerøs takhøyde i stuen gir en ekstra god romfølelse



Stue og kjøkken ligger i en åpen løsning hvor det er god plass til både sofagruppe og spisebord



Stue/kjøkken



Pent bad som er innredet med moderne baderoms-innredning, toalett og dusjnisje. Opplegg for vaskemaskin.



Hems: Stue



Hems: Romslig soverom med plass til flere sengeplasser



Leiligheten har 2 soverom, ett i hver etasje



Gang med stor skyvedørsgarderobe



Oppbevaringsplass til ski og sko like ved inngangsdøren



basseng2.jpeg



Y_Hotellet_IMG_8919[1].JPG

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten ligger fint til i en egen fløy av Sirdal Høyfjellshotell. Her kan man kjøre helt frem til døren, hvor det alltid er brøytet vei og parkeringsplass like ved inngangen til leiligheten. Fidjeland er et ideelt utgangspunkt for turgåere hele året. For skientusiaster er Fidjeland en base for alpint i skitrekket hvor man kan velge mellom varierte løyper, men det er også fine langrennsløyper innover Jogle dalen, og for de som trenger litt mer utfordring kan man ta topptur til Hilleknuten.

Om sommeren kan området by på flotte turer og du kan nyte panorama utsikt fra Hilleknuten eller andre nærliggende topper. Det finnes flere innsjøer som gir gode muligheter for fisking, bading eller padling. Sirdal Fjellgolf byr på en 9-hulls bane i naturskjønne omgivelser.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Jogledalsveien 116, 4443 TJØRHOM

OPPDRAKSNUMMER

22-0010/25

SELGER

Siv Markussen og Kenneth Greger Georg Spetz

MATRIKKE

Gårdsnummer 3, bruksnummer 64, seksjonsnummer 2, i Sameiet Jogledalen med orgnr.: 987 129 107 i Sirdal kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom – fjellet

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav E.

INFO ENERGIKLASSE

Energiattest følger vedlagt i prospekt.

TOMT

Eiet tomt på 1.035 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er stort sett bebygd.

SAMEIEBRØK

61/1000

TAKST

Tilstandsrapport datert 14.02.2025. utført av Kenneth Omlie.

BYGGEÅR

1986

BYGGEMÅTE

Leiligheten er etablert i Sirdal høyfjellshotell på Fidjeland. Bygningsmasser er oppført i trekonstruksjoner med

kledning av tre. Saltak med tekke av alu/stål plater.

Bygningsdeler hovedsakelig fra byggeår, se tilleggsinformasjon om oppgraderinger

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

- Renovering og ombygging av leilighet er utført av Holter Byggjenester AS Idehus (Kvinesdal) som har brukt Rørlegger Team AS (Varhaug) og Ogna installasjon AS som underleverandør for henholdsvis rørlegger og elektriker arbeid. Kvitteringer foreligge.
- Ved utskiftning av tak/takrenner samt oppføring av større terrasser har sameiet benyttet TS byggjenester AS.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til næring. Området er regulert til næring, skiløype, pumpehus m.
Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser 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. Forbruk av strøm inngår i fellesutgifter pr mnd.

Følgende rom har oppvarming:

2. etasje:

Bad: elektrisk, varmekabler i gulv.

Stue, elektrisk, panelovn.

Soverom: elektrisk, panelovn.

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

Tv og wifi/internett er inkludert i fellesutgifter pr mnd.

PARKERINGSFORHOLD

Rett til bruk av 2 stk p-plasser på utvendig biloppstillingsplass på hotellets tomt (gnr 3 bnr 60). Det medfølger ingen faste plasser.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UTELEIE

Seksjonen kan leies ut i sin helhet til fritidsformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse på bygningen den 29.12.1986.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Leiligheten strekker seg over 2 plan og har en praktisk planløsning. Andre etasje som er leilighetens hovedetasje består av vindfang, gang, soverom, bad og åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til stor, solfylt sørvestvendt terrasse. Stor hems som består av en lys stue samt et soverom med stor gulvflate som enkelte leiligheter har delt opp i 2 soverom.

STANDARD

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND:

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten, grunnet alder og tilstand:

- Bad Overflate vegger og himling
- Bad Overflate gulv
- Bad Membran, tettesjiktet og sluk
- Vinduer og ytterdører

HVITEVARER

Hvitevarer som står i leiligheten under visning medfølger i handelen.

INNBO OG LØSØRE

Møbler m.m kan kjøpes utenom handelen om ønskelig.

AREALER

BRA - i: 62 m²

BRA totalt: 62 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje:

2. etasje

BRA-i: 40 m² Vindfang, gang, soverom, bad og kjøkken/stue.

Hems

BRA-i: 22 m² Stue og soverom.

Hems har et totalt gulvareal (GUA) på 31m², men grunnet skråtak er kun 22m² måleverdig som bruksareal.

TBA fordelt på etasje

2. etasje: 12 m² Terrasse.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Terrassen var dekket med snø. Avvik kan forekomme.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 790 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 11 389,- pr år 2025. Avgiften fordeles på to terminer.

FELLESKOSTNADER

Kr. 2 379,-/mnd pr 11.02.2025

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Eget strømforbruk, strøm i fellesareal, felles bygningsforsikring, tilgang til hotellets innendørsbasseng, brøyting, kabel-tv og wifi/internett, utgifter til service og

vedlikehold av brannvarslingsanlegg (fra 2024),
forretningsførsel m.m

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 692 015,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Sekundærboliger menes eiendommer som
fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

2 790 000 Prisantydning

Omkostninger

10 900 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

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

69 750 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

70 840 Omkostninger totalt

81 740 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

84 540 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help
Pluss)

2 860 840 Totalpris. inkl. omkostninger

2 871 740 Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 874 540 Totalpris. inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

• Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum
tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i
gebyrer.

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:

10.10.2003 - Dokumentnr: 2831 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2 Formål: Bolig

Sameiebrøk: 61/1000

GRUNNBOKSDATO

10.02.2025

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige med polisenr. 88497367

OM SAMEIET

Sameiet består av 16 seksjoner.

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Utdrag fra regnskap 2023:

Inntekter kr. 300 000,-

Utgifter kr. 280 325,-

Resultat kr 19 675,-

Egenkapital kr. 117 145,- pr 31.12.2023 som tilhører leilighetene
i 2. etasje.

Det foreligger ikke pr 11.02.2024 budsjett for 2025. Iflg
informasjon mottatt av forretningsfører så må evt større
fremtidige vedlikehold diskuteres i kommende årsmøte. Det
må påregnes at fellesutgifter pr mnd øker i forbindelse
med fremtidige vedlikeholdsplaner som blir avtalt på
årsmøte.

FORRETNINGSFØRER

Per Husebø har gått av med pensjon og sameiet jobber
med å få ny forretningsfører.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

- Vedlagte plantegning er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse.

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.

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

19.02.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Boligspesialisten Stavanger AS
Auglendsveien 14, 4019 STAVANGER. TLF. 400 04 600

MEGLER

Aina Trovåg, Eiendomsmegler MNEF/Partner/Daglig leder
Epost: at@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.80% av kjøpesum (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 9 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr	kr.	7 900,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	17 900,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(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

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. 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.

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.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

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

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.

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

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.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

JOGLEDALSVeien 116

Tilstandsrapport utført av takstmann Kenneth Omlie datert 14.02.2025, selgers egenerklæring datert 03.02.2025, plantegninger, vedtekter og ordensregler for sameiet følger vedlagt i salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg.

JOGLEDALSVEN 116



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

1. etasje

Plantegning av hovedetasjen

JOGLEDALSVEN 114



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

2. etasje

Plantegning av hems

Leilighet
Jogledalsveien 116
4443 Tjørhom



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Kenneth Omlie

Dato: 14/02/2025

Tonstadveien 8

Tonstad 4440

40514150

omlietakst@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:3, Bnr: 64
Hjemmelshaver:	Siv Markussen og Kenneth Spetz
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	0
Andelsnummer:	0
Byggeår:	1986
Tomt:	- m²
Kommune:	Sirdal

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	21.01.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Via Hotellet
Avløp:	Via Hotellet
Adkomst:	Akjørsel fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomten er planert, ligger i skrånet terreng.

OM BYGGEMETODEN:

Leiligheten er etablert i Sirdal høfjellshotell på Fidjeland.
Bygningsmasser er oppført i trekonstruksjoner med kledning av tre.
Saltak med tekke av alu/stål plater.
Bygningsdeler hovedsakelig fra byggeår, se tilleggsinformasjon om oppgraderinger.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i god stand ihht alder.
Det er foretatt noe oppussing og ombygning.
Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler som blant annet bad, dører og vinduer er fra byggeår og har begrensede resterende levetid.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Leiligheten har malte tapetserte flater på vegger, eikeparkett på gulv og panel/slette malte flater i tak.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser at det er foretatt utvidelse av hems, samt oppussing av overflater, nytt kjøkken og baderoms innredning.
Taktekket er byttet i 2012
Terrasse er byttet i 2010

FELLESKOSTNADER:

Strøm/varme, tv, brøyting, bruk av basseng, forsikringer mm.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

- BRA-i =Internt bruksareal
- BRA-e =Eksternt bruksareal
- BRA-b =Innglasset balkong
- TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etasje	40			12		
Hems	22					
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue med kjøkkenkrok, gang, vindfang, bad, soverom 1 og hems med stue, soverom 2 .

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Gulvareal hems: 31 m2
Terrassen var dekket med snø. Avvik kan forekomme.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Terrassen var dekket av snø på befæringsdato.
Leiligheten var innredet og bebodd.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Omlie

Byggmester og takstmann med 20 år i faget.

14/02/2025

Kenneth Omlie

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vegger har sveisebelegg fra byggeår.

Merknader: Det er noe sprekkdannelse i sveis/skjøt. Det er ikke sveis/skjøter i dusjsonen.

TG2 settes grunnet alder og tilstand.

Det er avtrekksventil.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er belegget på gulv.

Merknader: Belegget er fra byggeår.

TG2 settes grunnet alder.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran er i dette tilfellet belegg.

Soilsluk.

Merknader: Belegget er fra byggeår.

Det er etablert dusjhjørne med oppkant på gulv. Ved lekkasje og vannsøl på badet vil ikke vannet kunne renne fritt til sluk.

Det er foretatt hullboring fra soverom. Vegger er oppført i stål-stenderverk og gips. Fuktmåling i tre er ikke aktuelt, men det er foretatt måling med hygrometer i vegg, uten utslag på forhøyet nivå av fuktighet.



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Byggeår.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Hvit kjøkkeninnredning med profiler i fronter.

Laminat benkeplate.

Merknader: Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand.

Normale bruksmerker må påregnes.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Leiligheten har stue, gang, vindfang, soverom og hems.

Merknader: Leiligheten fremstår i normalt god stand ihht alder.

Noe normal bruksslitasje må påregnes.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører fra byggeår.

Merknader: Vinduer av to-lags glass, med malte treramme.

Vinduer har begrenset gjenværende brukstid.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer kan være vanskelig å avdekke, avvik kan forekomme.

Bildet viser vindu og terrassedør.



5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasser i trekonstruksjoner fra 2010.

Merknader: Terrasser er en del av fellesområdet.
Rekkverket er lavere enn dagens krav på 100 cm, det er ikke krav til endring.
Terrassen var dekket av snø på befæringsdato.

TG1 settes ut fra helhetlig vurdering.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår.
Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vann og avløp er i hovedsak en del av fellesarealer.
I leiligheten er det korte strekk med vannrør av kobber og avløpsrør av plast.

Merknader: Rør er i hovedsak skjult i vegg.
TG settes ut fra alder og den observerte del av vann og avløpsrør.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder.
Varmtvann leveres fra hotellets varmtvannsberedere.

Merknader:

TG iu 6.3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Merknader: Ventilasjon er plassert i, og en del av fellesarealer.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Skjult, elektrisk anlegg med sikringsskap i vindfang.

Automatsikringer.

Merknader: Det mangler bryter på bryter til varmekabler på bad.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

Det mangler rekkverk på den ene sider i trappen. Det er håndrekke på vegg.
Rekkverket i 2 etasje er lavere enn dagens krav på 100 cm.
Informasjon om årstall mm er opplyst av hjemmelshaver.
Hems er utvidet ihht fremlagte tegninger.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

TG2 settes grunnet alder og tilstand.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 settes grunnet alder.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes grunnet alder og tilstand.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 settes grunnet alder og tilstand.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger Park	
Oppdragsnr.	
22-0010/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kenneth Greger Georg Spetz	Siv Markussen

Gateadresse	
Jogledalsveien 116	

Poststed	Postnr
TJØRHOM	4443

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 22-0010/25

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med renovering av leiligheten ble det i 2009 byttet baderomsmøbler mm. Arbeidet ble utført av Holter Byggtjenester AS Idehus (Kvinesdal) som brukte Rørlegger Team AS (Varhaug) og Ognå installasjon AS for henholdsvis rørlegger og elektriker arbeid. Kvitteringer foreligger.
Arbeid utført av	Holter Byggtjenester AS, Idehus (Kvinesdal)

Filer

[Arbeid baderom 2009_2010.pdf](#)

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Baderomsmøbler og blandebatteri ble byttet og det ble satt opp uttak til vaskemaskin i 2009. Rørleggerarbeidet ble utført av Rørlegger Team AS (Varhaug) som underleverandør av Holter Byggtjeneste AS. Kvitteringer foreligger. Toalett ble skiftet av eiere i 2012. Se vedlegg over.
Arbeid utført av	Holter Byggtjenester AS, Idehus (Kvinesdal)

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 skjevgkre 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	I forbindelse med renovering av leiligheten ble deler av det elektriske anlegget oppdatert i 2009 i forbindelse med nytt kjøkken og utbygging av hems. Arbeidet ble utført av Holter Byggtjenester AS Ide hus (Kvinesdal) som brukte Ognå installasjon AS for elektriker arbeid. Kvitteringer foreligger.
Arbeid utført av	Holter Byggtjenester AS, Idehus (Kvinesdal)

Filer

[Arbeid el 2009_2010.pdf](#)

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 ufraglærte 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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Større terrasser ble satt opp i 2010 av Sameiet Jogledalen. Tak og takrenner ble skiftet ut på hele bygget i 2012. Alt arbeid utført av samme firma.
Arbeid utført av	TS byggtjenester AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sameiet har avtale med Sirdal høyfjellshotell vedr. kostnader for tv, strøm, brøyting og bruk av svømmebasseng.
-------------	---

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	For noen år siden var det en eier som ikke brukte sin leilighet. Han hadde slått av all ventilasjon og varme. Det endte med at leiligheten ble skadet og vi tror det var mugg, og den ble totalrenovert før den ble solgt. Vi mener det var seksjon 8 men kan også ha vært 7. Leiligheten ligger uansett langt unna vår seksjon 2.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Mer info om eiendommen: Gnr.3, Bnr.64, seksjonsnr. 2, Jogledalsveien 116, byggeår 1986.

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kenneth Spetz	f3b2719208fd193b348fd46 dd549ff675f3b84b9	03.02.2025 20:32:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

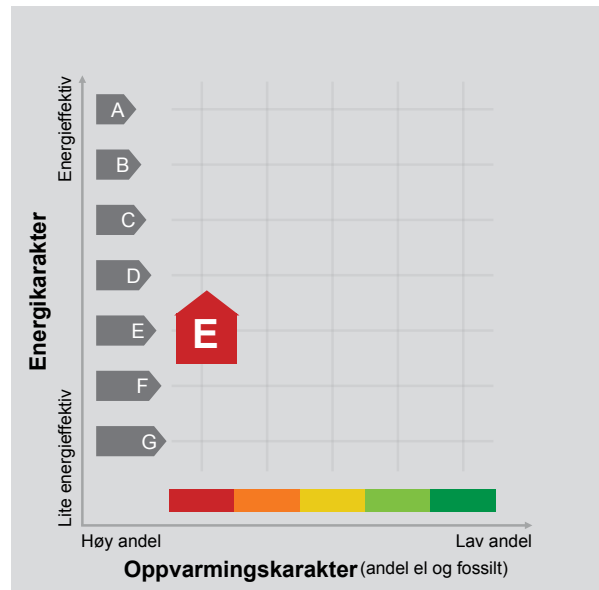
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siv Markussen	79ed17173190709278edf87 2d345eba25f7a07fa	03.02.2025 20:33:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 22-0010/25

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

ENERGIATTEST

Adresse	Jogledalsveien 116
Postnummer	4443
Sted	TJØRHOM
Kommunenavn	Sirdal
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	64
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300474392
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-75138
Dato	03.02.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

§ 1 Definisjon

Sameiets navn skal være: Sameiet Jogledalen. Org.nr. 987 129 107

Eiendommen (gnr.3 og bnr. 64) i Sirdal Kommune består av 16 seksjoner der hver seksjon har eksklusiv bruksrett til de rom og det utareal som er tillagt seksjonen i henhold til tegninger og situasjonsplan (vedlegg), mens øvrige arealer i eiendommen disponeres i fellesskap. I tillegg har hver seksjon ekskl. bruksrett til biloppstillingsplass(er) på gnr. 3 og bnr. 60 i Sirdal Kommune.

§ 2 Disposisjonsrett

Hver sameier har full disposisjonsrett over sin seksjon med tilhørende plikter og rettigheter, herunder rett til salg, pantsetting og fremleie. For seksjonene 11-16 er det inngått egen avtale mellom eier av bnr. 60, Sirdal Høyfjellshotell AS, og eier av hver enkelt seksjon.

§ 3 Fellesutgifter

Fellesutgifter dekkes av sameierne og fordeles etter den fordelingsnøkkel som er oppstilt i oppdelingsbegjæringen, når det gjelder arealrelaterte kostnader. Øvrige felleskostnader fordeles likt på hver sameierseksjon. Kommunale avgifter faktureres hver enkelt andelseier av Sirdal Kommune.

§ 4 Årsmøte/Styre

Årsmøtet består av seksjonseierne og hver seksjon har en stemme. Årsmøte avholdes en gang årlig eller etter behov. Det skal velges styre som består av 3 personer inkl. styreleder.

§ 5 Vedlikehold

Seksjonseierne bærer hver for seg alt vedlikehold vedrørende de arealer de har eksklusiv bruksrett til. Vedlikehold av fellesareal utføres etter avtale mellom eierne, fellesutgifter inkl. strøm til belysning av inngangsparti skal fordeles likt mellom sameierne, hvorpå eierne er solidarisk ansvarlige. Sameiets eventuelle inntekter skal fordeles på samme måte som utgiftene. Sameiet er forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av utgifter til brøyting og vedlikehold av parkeringsplass sammen med eier av hotellet.

§ 6 Tomt

§ 6.1 Definisjon:

Sameiet består av tilliggende tomt og fellesganger på gnr.3 og bnr. 64, i Sirdal Kommune.

§ 6.2 Sameiets formål:

Sameiets formål er å forvalte, bestyre og vedlikeholde ovennevnte eiendommer angitt i § 1, i samsvar med disse vedtekter.

§ 6.3 Medlemmer:

Medlemmer i sameiet er eierne av den enkelte eiendom.

§ 6.4 Parkering:

Hver seksjon i 1.etg. får en parkeringsplass og hver seksjon i 2.etg. får to parkeringsplasser på parkeringsplass i.h.t. vedlagte oversiktskart. Rettighetene til p-plasser blir tinglyst på gnr. 3, bnr. 60 i Sirdal Kommune. Behov utover dette må avklares med eier av Sirdal Høyfjellshotell AS. Parkeringsplassene kan ikke fremleies.

§ 7 Sikkerhetsstillelse

Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkel seksjon for et beløp kr. 10.000,- til sikkerhet for sameiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

§ 8 Bygningmessige skader på fellesarealer som ikke dekkes av forsikring

og som medfører skade på enkelte sameieres leilighet (for eksempel vannskade fra tak) dekkes solidarisk av sameiedeltakerne. Skade skal repareres på rimeligste måte tilbake til opprinnelig standard og kostnader dokumenteres. Eier av aktuell leilighet betaler selv en egenandel på inntil kr 4.000,- pr. skade.

§9 Fullmakt til styret

I utgangspunktet finansieres større skader ved at en gjennom budsjettering av fellesutgifter har bygget opp en buffer å tære på. I tilfeller der en ikke har fått bygget opp buffer gis styret fullmakt på vegne av sameierne å tegne et lån på inntil kr 200.000,- for å kunne utbedre og betale slike skader. Lånet nedbetales gjennom ordinært budsjetterte felleskostnader.

§10 Forholdet til lov om eierseksjoner

Om ikke annet er bestemt i disse vedtektene gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

Fidjeland, den 25.09.2023

Ordensregler for Sameiet Jogledalen.

Styret i sameie har besluttet at det utarbeides ordensregler for Sameiet Jogledalen, dette for å ta vare på egeninteresser og forholdet til hotellet.

TV signaler:

Leiligheten har en serviceavtale med hotellet, hotellets TV signaler er tilgjengelige på leilighetene. Se informasjon på TV hva som er tilgjengelig. Det er eier av leilighetene som bestemmer hvilke kanaler som skal være åpne. Hotellet har et system som gjør at det kun er spesielle TV som kan brukes. Dersom noen vil koble opp Play station eller lignende, ta kontakt med resepsjonen.

Svømmebasseng:

I den samme serviceavtalen inngår bruk av svømmebasseng, dog kun når bassenget er åpent. Dagens åpningstider er fra 07.00 til 09.00 og fra 10.00 til 18.00 I eventuelle perioder (normalt i juleferien) der hotellet holder stengt, vil også dette gjelde bassenget.

Brøyting og parkering:

Hver leilighet disponerer 2 parkeringsplasser utenfor leilighetsfløyen, disse er ikke faste, man bruker de som er ledige. Parkeringsplassene skal kun brukes av de som bor på leilighetene, ikke "skiturister" man kjenner. Parkeringskort blir utlevert og skal ligge i bilens frontvindu. Hotellet står for brøyting som inngår i serviceavtalen.

Ro og orden:

Det er viktig å være klar over at en ikke er beboer på hotellet, men kun er sameier i sin egen eierseksjon, sammen med øvrige sameiere.

Det er i alles interesse at sameie har et "regelverk" for hvordan man opptrer i forhold til naboer og andre i sameie. Dette være seg støy fra leilighet eller korridor, løping i trapper tidlig og sent, ryddighet i korridor. Normalen for slike boenheter er at det er ro mellom 23.00 og 0900. Hotellet har bevilgning til å skjenke alkohol på grillområdet, utenfor restaurant og ved lavvo. Dette betyr at på disse stedene må man ikke nyte medbrakt.

Nøkler:

Hotellet vil om en tid skifte nøkkelsystem, da vil også sameie få tilgang på et annet system, men før dette skjer oppretter vi dagens ordning med plastkort fra resepsjonen. Disse kan skiftes for kr. 50,- pr sett a 2 stk. På dagtid vil ytterdørene normalt stå åpne, etter kl. 19.00 vil disse normalt være stengt. Hotellet vil alltid ha vaktordninger også når hotellet holder stengt. Dersom brannalarm blir utløst på en av enhetene, må hotellets vaktpersonell låse seg inn.

Søppel:

Leilighetene har hytterrenovasjon i Sirdal Kommune, container som skal brukes er plassert på veien over parkeringsplassen og ved skitrekke. Man skal ikke bruke hotellets container.

Svalgang:

Det er viktig å holde svalgang fri for ski, akebrett o.l. p.g.a. fri tilkomst for brannvesen, sykepersonell o.l.

Terrasser:

Sameier er selv ansvarlig for å holde terrasse fri for snø i vintersesongen for å unngå skade på denne.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennar 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.

- 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. AVTREKKSIFTER** 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 22-0010/25

Adresse: Jogledalsveien 116, 4443 TJØRHOM, gnr. 3, bnr.
64, snr. 2 i Sirdal kommune.

Kontaktperson: Aina Trovåg

Tlf: 98809072

Epost: at@notar.no

Salgsoppgavedato: 19.02.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/