

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Soleidalen 39
4443 TJØRHOM
Gnr./Bnr.: 9/175
Seksjonsnr. : 48
Sirdal kommune

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 84 m²

Totalt bruksareal (BRA): 84 m²

Befaring

Befaringsdato: 07.08.2025

Bygningssakkyndig selskap

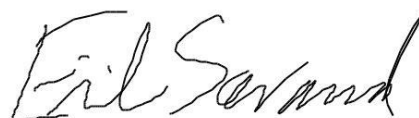
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Eirik Sævareid

Mobil: 90018847

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	07.08.2025
Referansenummer	15074550
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-25-0096
Hjemmelshaver/selger	Øyvind Langeland/ Linda Hetland
Bygningssakkyndig inspektør	Eirik Sævareid
Tilstede på befaringen	Nøkkeloppdrag.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	12.08.2025 15:14

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig
Gate/vei adresse	Soleidalen 39
Postnummer/sted	4443 TJØRHOM
Kommune	4228 - Sirdal
Gnr./Bnr.:	9/175
Seksjonsnr.	48
Tomt	Eiet tomt: 5163 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	2007		

Byggemåte

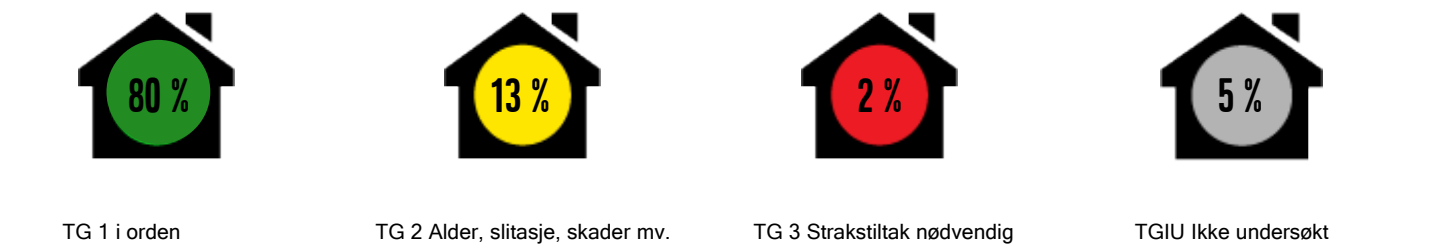
Leilighet.
Egen inngang.

Leilighetsbygg oppført i 2007.
Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong.
Fundamentert på ukjent byggegrunn.
Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje.
Yttervegger av trekonstruksjoner.
Fasaden er kledd med liggende trekledning.
Etasjeskillere av betong.

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30.
Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.
Elektrisk oppvarming.
Gasspeis i stue.
Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje.
Leiligheten disponerer 2 biloppstillingsplasser og bod i felles garasje.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad nr 2.		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Overflater vegger	8	Kr 0 - 10 000
Våtrom - Bad nr 1.		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
Kjøkken		Overflater gulv	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
U.etg		5		5	
		Bod.			
1.etg	77	2		79	13
	Entre, bod/teknisk, 2 bad, gang, stue/kjøkken og 3 soverom.	Bod.			Terrasse/Platting.
SUM	77	7		84	13
Total bruksareal: 84 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 74 m2 P-ROM og 3 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad nr 2.

Bad fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Våtromsplater på vegger. Fliser i dusjsonen.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
1 sluk.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.

	TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner	
	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2 Overflater gulv	Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Årsak ukjent. Fuger bør fornyes.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 3 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Til informasjon: Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted.
	TG 3 Overflater vegger	Det er oppservert fuktskade/råte i nedre del av våtromsplate ved dusjvegg. Våtromsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Plater bør skiftes ut. Prisavslag er satt til befarig for riktig oppbygning av våtrommet. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Våtrom - Bad nr 1.

Bad opplyses om er oppgradert ca. 2014.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Vegghengt servant.
Dusjnise med glassvegg og glassdør.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
1 sluk.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning
- Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
--	-----------------------------------	---

	TG 2	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. Fornying av slukmansjett og klemring bør påregnes.

Kjøkken

Kjøkken fra byggeår.
Med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Oppvaskmaskin under kjøkkenbenk.
Frittstående komfyr.
Frittstående kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

	TG 2	Overflater gulv	Det registreres stedvise fuktmerker/ skader under kjøleskap på gulvets overflatemateriale. Årsak ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------	-----------------	--

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett, heltre, fliser og belegg.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Glatte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Elektrisk oppvarming.
Gasspeis i stue.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller - 1.etg

Etasjeskille av betong.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bod/teknisk rom.
Varmtvannsbereder på 116L (fra 2006) plassert på bod/teknisk rom.
Mekanisk avtrekk (fra byggeår) på kjøkken og våtrom.
Gasspeis i stue.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
--	---	--

 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
	Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank).	Installasjonene er ikke kontrollert. Anbefales utført av teknisk kompetent personell.

Radon



Radon

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ukjent.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med liggende trekledning.



Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30.

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

Terrassedør med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).



Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til platting på ca 13 m2.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Platting på terreng

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Alder - Terrengfall fra grunnmur - Bortledning av takvann

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Stue: 2,42m. Soverom: 2,40m. Bad: 2,20m.

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Det er ikke kjent om det er utført arbeider på boligen de siste fem år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 28.01.07
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 04.08.25

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [El-skap.]



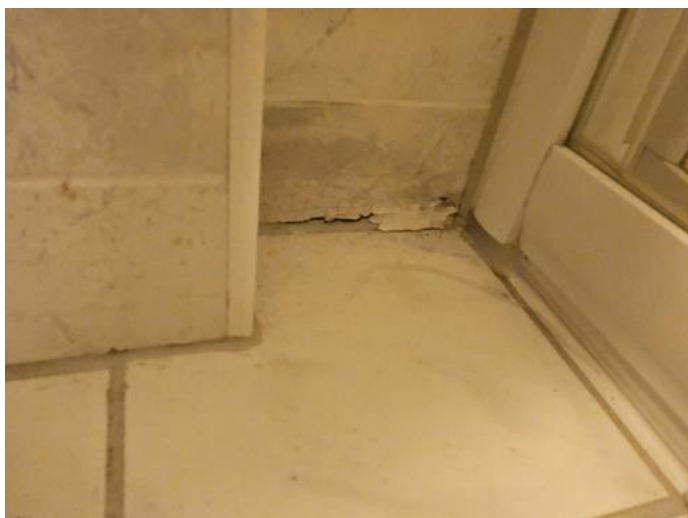
Våtrom - [Sluk bad nr 1.]



Våtrom - [Fuktmåling bad nr 1.]



Våtrom - [Sluk bad nr 2.]



Våtrom - [Fuktskade bad nr 2.]



Våtrom - [Fuktmåling bad nr 2.]



Viden forvaltning
Tlf: 51881100,
post@viden.no,
Frida Hansens vei 5,
4016 Norway

Generert
30.07.25

Boligopplysninger

Seksjon 48
Boligselskap SAMEIET SINNES PANORAMA
Adresse Soleidalen 39, 4443 Tjørhom
Areal 76
Eier(e) Linda Hetland, Øyvind Langeland

Bolignr H0106
Etasje 1.etg
Oppr.ant.rom 0
Bygningstype

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2025-07	2025-08	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12
El-bil lading	100	100	100	100	100	100
Felleskostnader bolig	2 486	2 486	2 486	2 486	2 486	2 486
Interntt/alarm	430	430	430	430	430	430
Total	3 016	3 016	3 016	3 016	3 016	3 016

Andel fellesgjeld for Seksjon

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
DNB BANK ASA 6,95%	12	670 976	10 706	28.03.24 -
Annuitetslån, Info pr 30.06.25				28.03.34

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
DNB BANK ASA - 6,95%	12	670 976	28.03.24 -
Annuitetslån, Info pr 30.06.25			28.03.34

Selskap og eiendom

Selskap	SAMEIET SINNES PANORAMA (orgnr. 991588914)
Antall enheter	74
Styrets e-post	styret@sinnspanorama.no
Styreleder	Vidar Geitle (Tlf: 48125467)
Forsikring	if (Polise polisenr. SP0001542788)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	9/175
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 17 500,00	Andre inntekter	kr 502,00
Formue	kr 24 440,00	Utgifter	kr 1 202,00

Merknader

Alle har min. 1 p-plass hver i lukket anlegg. Kollektiv avtale med Telenor for internett

Egenerklæring

Soleidalen 39, 4443 TJØRHOM

30 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Soleidalen 39	Soleidalen 39	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2017

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Fritidseiendommen er benyttet av eierne.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0001542788

Informasjon om selger

Selger

Hetland, Linda

Selger

Langeland, Øyvind

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er utført vedlikehold på ytre fasader i 2023, finansiert hovedsakelig med kapitalinnskudd fra seksjonseierne.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95155767

Egenerklæringsskjema

Name
Langeland, Øyvind

Date
2025-07-30

Identification
 Langeland, Øyvind

Name
HETLAND, LINDA

Date
2025-07-30

Identification
 HETLAND, LINDA



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Langeland, Øyvind
HETLAND, LINDA

30/07-2025
12:54:14
30/07-2025
10:56:52

BANKID
BANKID

ORDENSREGLER
FOR
Sameiet Sinnes Panorama
SIST ENDRET 28. april 2023

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 har eierandel, samt oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder disse.

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, hverken inne eller ute, 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 boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer. Det tillates arbeider som følger; På hverdager mellom klokken 0800 og 2000. I helg mellom klokken 1000 og 1800. På helligdager skal slikt arbeid ikke forekomme.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Seksjonseierne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende slik at vannavløpsrør ikke blir frostskaadet.
- 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 sameiet. De som har gasspeis og/eller gasskomfyr i egen leilighet, må bekoste service og kontroll på denne.
 - Styret sørger for gjennomføringen av årlig kontroll og service.
- å straks melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
 - Seksjonseier 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. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes fra balkong!
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader som skyldes egen 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.

Eieren skal søke styret/årsmøtet om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp vindusmarkiser, plattinger, faste leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Seksjonseierne skal bidra til at det holdes rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive sameiets fellesarealer.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdnings- og matavfall. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Hvitevare, brunevarer og annet farlige avfall, må den enkelte beboer selv sørge for.

Fellesarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

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

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy. Kjøring og parkering foran gårdsplasser, på gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold.

Regler

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler for dyrehold:

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 sameiets 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 karmen, 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 er til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det framsettes berettigede klager over at mitt dyrehold, erkjenner jeg at dette er mislighold fra min side.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som sameiet måtte finne nødvendig å vedta.

Klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

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. Styret vil ivareta fellesområdene, mens den sameieren må sørge for egen boenhet.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes årlig. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr i fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til styret i sameiet.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Gjentagende brudd på ordensreglene, og brudd som innebærer vesentlig mislighold, kan føre til sanksjoner iht. vedtektenes punkt 8.

Innkalling til ordinært årsmøte 09.04.2025 kl. 0900 for Sameiet Sinnes Panorama.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet. NB - møte vil bli gjennomført digitalt.

Saksbehandling foregår skriftlig (digitalt) . Vi ber om at dere sender inn skriftlige innspill vedrørende sakene på listen, til styret. styret@sinnespanorama.no

Innspill kan sendes inn fra 07.04.2025 kl. 0900- 09.04.2025 kl. 0900

Innspill kan gjerne komme i form spørsmål, vedlegg eller forslag til vedtak på hver sak.

Alle innspill, vedlegg og forslag vil ligge på stemmeseddelen. Dette for å ivareta eiernes rett til å uttale seg om sakene og gi dere mulighet til å påvirke de andre stemmegiverne. NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte eller videomøte, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette. Dette blir da i tillegg til skriftlig saksbehandling.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme. Ønsker du papirstemmeseddel ta kontakt med Marianne Lutsi post@viden.no som sender dette pr. mail. Papirstemmeseddel må leveres til styret ved Vidar Geitle innen fredag 11.04. kl. 0900.

Stemmeseddel vil bli sendt ut onsdag 09.04 kl. 0900 Denne vil du motta pr. sms og epost. Frist for å svare er satt til fredag 11.04 kl.0900.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning. Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Regnskap
Sak 3: Styrets årsrapport
Sak 4: Endring av vedteker
Sak 5: Personvalg
Sak 6: Styrehonorar
Sak 7: Revisor

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1

"Styreleder Vidar Geitle velges til møteleder. Ann Kristin Sveinsvoll Homdrum. signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Regnskap

Inntekter: kr. 2.151.600,- (mot budsjett 2.179.578,-)

Utgifter: kr. 1.913.573,- (mot budsjett 2.129.730,-)

Resultat: kr. 238.027,- (mot budsjett 49.848,-)

Vi hadde et positivt driftsresultat på 238.027,-, som er noe over det budsjetterte. Drift og vedlikehold (inkl vaktmester) var som vanlig en stor utgiftspost i 2024 med 875.000. Strømkostnadene var noe mindre enn budsjettert, samt at vi i styret valgte en litt restriktiv bruk av penger på grunn av overgang til ny forretningsfører og mulighet for ikke å få den totale oversikten første året.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 3: Styrets årsrapport

Årsmelding fra Styret

Om Sameiet Sinnes Panorama

Sameiet Sinnes Panorama ligger i Sirdal kommune og består av 73 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 991588914.

Viden er boligselskapets forretningsfører.

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Vidar Geitle

Styremedlem, Elin Halhjem

Styremedlem, Erik Alexander Hart Røed

Varamedlem, Ann Kristin Sveinsvoll Homdrum

Varamedlem, Stian Dahl

Måtte trekke seg Mai '24 pga sykdom

1. Styrets arbeid i perioden 24-25

Møtevirksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 6 styremøter. I tillegg har det vært 1-2 add-hoc møter i forbindelse med enkeltsaker.

Av aktuelle saker styret har arbeidet med nevnes følgende:

Utskifting av ytterdører i F-blokk/leiligheter

Fuging/Re-fuging av C-blokk

En hendelse ifm Sprinklerhoder med feil temperaturgradering førte til utskifting i flere leiligheter med feil farge i nærheten av badstuer. For ordens skyld, så skal sprinklerhode pære ha blå eller grønn farge om det er plassert like utenfor badstu.

Utbedring av TG2 avvik iht. avviksoversikt IK nødlys

Telenor avtale om Internett (1000 MB) uten TV-pakke ble inngått etter forespørsel fra Sameiere. Det har vært noen utfordringer med at Telenor har sendt feilaktige fakturaer til mange Sameiere i tiden etter inngåelsen av avtalen og Telenor har vært vanskelig å få tak i. En del tid har blitt brukt på avklaringer i denne forbindelse.

I forbindelse med fasadeprosjektet i 2023 ble det tatt opp et lån – dette ble ikke brukt fullt ut og dermed ble en god del av lånet betalt inn i Januar 2024.

Det har vært en oppgradering av alarmsender fra 2G til 4 G – da 2G nettet er i ferd med å fases helt ut.

Høsten 2024 oppstod det også problemer med en Kompressor til overrislingsanlegg som måtte skiftes

Nummerskilt på alle leiligheter og oversiksskilt kom på plass i fjor.

1. Budsjettsituasjonen

– Vedlikehold har vært, og vil fortsatt være en stor utgiftspost for sameiet, men vi forsøker å knytte til oss leverandører som kan gi oss best mulig forutsigbarhet i de faste utgiftene – samt fleksibilitet når vi trenger det. Vi hadde et positivt resultat på fjoråret, men det er forventet indeks økning i mange av eksisterende avtaler samt KPI økning i 2024, som gjør at en indeksregulering av felleskostnadene også i 2025 var nødvendig for budsjettet

2. Ny forretningsfører fra 1. Juni 2024

Viden har kommet inn som ny forretningsfører for Sameiet. De ble valgt på en helhetlig vurdering der pris og styreportal var viktige parameter. Å skifte forretningsfører er en litt krevende prosess i en overgangsperiode, men overgangen har gått relativt smertefritt. Viden har også blitt foretningsfører for Sinnes Terrasse og Sinnes TUNET. Her håper vi at et samarbeid kan gi storbruksfordeler på enkelte områder.

Fokusområder i 2025-2026

For perioden 2025-2026 ser styret for seg å ha fokus på følgende forhold:

- Fortsette vedlikeholds- og oppgraderingsarbeidet iht anbefaling fra Viden, gjennomføre planlagt befarings eller tilsvarende for oppgradering av vedlikeholdsplanen er på sin plass.
- Forberede og utarbeide budsjett for 2026

- Følge opp nødvendige kontroller og servicer som årlig gjennomføres i anlegget, inkludert organisere kontroll og service av gassanleggene i den kommende perioden. Den 2 årige kontrollen av gassanlegg skjer i 2025, og organiseres av styret gjennom samarbeidspartner.
- Fortsatt følge opp rydding av parkeringsplassene som disponeres av Fjellstua.
- Avtale om vaktmester virksomhet skal fornyes/inngås.

På vegne av styret

Vidar Geitle

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 4: Endring av vedteker

Underpkt 5-9.

Seksjonseiere som har gasspeis og / eller gasskomfyr i egen seksjon har selv vedlikeholdsansvaret for denne.

Styret sørger for gjennomføring av årlig service og kontroll av gasspeis/komfyr. Kostnader knyttet til slik service og kontroll dekkes av den enkelte seksjonseier.

Ordlyden forandres til:

Styret sørger for gjennomføring av service og kontroll annenhvert år.

Alternativ 1

Styret stiller seg bak forslag om endringen i vedtektene.

Sak 5: Personvalg

Styret bestå i dag av:

Vidar Geitle - Leder (Ikke på valg)

Erik Alexander Hart Røed - Medlem (Ikke på valg)

Elin Halhjem – Medlem (på valg)

Ann Kristin Sveinsvoll Homdrum – vara (på valg)

Valgkomiteen har nominert følgende:

Kariann Dahle - Medlem (2 år)

Elin Halhjem - Vara (1 år)

Ann Kristin Sveinsvoll Homdrum - Vara (1 år)

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Kariann Dahle

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Elin Halhjem
- Ann Kristin Sveinsvoll Homdrum

Sak 6: Styrehonorar

Styrehonorar er foreslått uendret på kr 115.000,- .
Styret fordeler selv innbyrdes.

Styrehonorar ★ **Styrets innstilling**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 115000

Sak 7: Revisor

Med bakgrunn i overgangen til Viden Forvaltning as er det ønskelig at en bruker Revisjon Vest som er Viden sin samarbeidsparter som revisor

Alternativ 1 ★ **Styrets innstilling**

Revisjon Vest som ny revisor for sameiet

Soleidalen 39

Høyde over havet

563 m



Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	1 t 24 min 🚗
🚋 Sinnes Fjellstue Linje 271, 883	3 min 🚶 0.2 km
🚋 Ålsheia Linje 271, 883	3 min 🚶 0.3 km

Avstand til byer

Sandnes	1 t 14 min 🚗
Stavanger	1 t 30 min 🚗

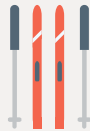
Ladepunkt for el-bil

🚗 Joker Sinnes	18 min 🚶
🚗 Fjellbutikken Sirdal	13 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 319 m
- 113 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Fidjeland skitrek
- Kjøretid: 10 min
- Skitrek i anlegget: 3



Aktiviteter

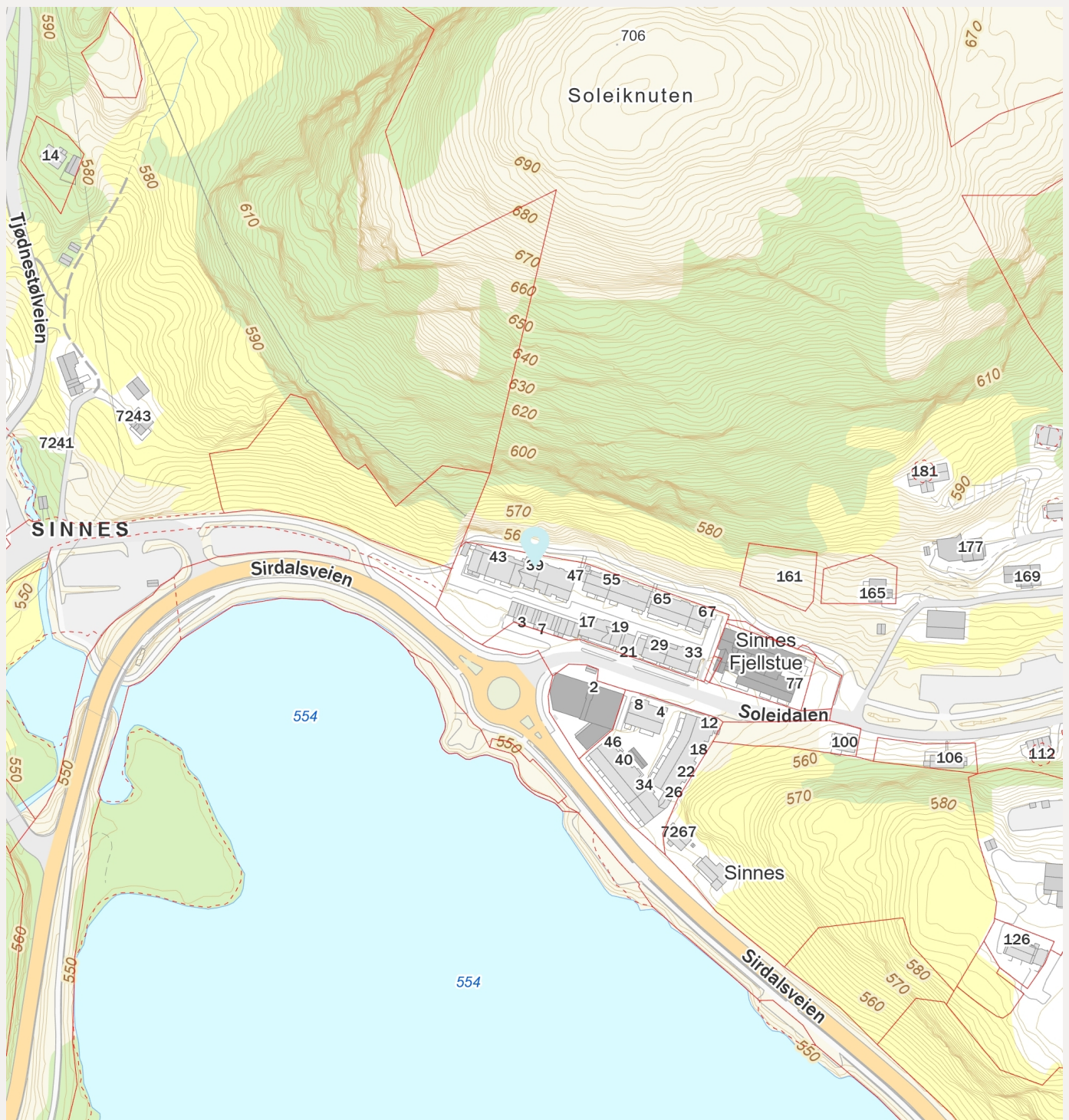
Mountain Cart	4 min 🚗
Sirdal skiskole	4 min 🚗
Høyt & Lavt Sirdal	4 min 🚗
Sirdal Fjellgolf	6 min 🚗

Sport

⚽ Sinnes skule Aktivitetshall, ballspill, svømmehall	13 min 🚶 1.1 km
⚽ Tjørhom grendehus Ballspill, fotball	7 min 🚗 4.9 km

Dagligvare

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





Årsregnskap 2024

Sameiet Sinnes Panorama

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 991 588 914

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET SINNES PANORAMA

INNTEKT OG KOSTNAD	Note	2024	2023	Budsjett 2025
Innbetalt felleskostnad		1 722 372	4 928 356	1 842 887
TV, Internett, alarm o.l.		376 680	349 524	376 680
Leie parkering		13 268	24 804	15 000
Innbetalinger strøm/varmtvann		39 280	25 293	45 700
Sum driftsinntekter		2 151 600	5 327 977	2 280 267
Styrehonorar, lønn, o.l.	1	127 190	127 190	131 215
Forretningsførerhonorar		108 292	108 756	99 900
Forretningsfører ekstratjenester		2 314	34 323	3 000
Revisjonshonorar		8 264	13 941	9 500
Vaktmester		125 010	158 186	184 361
Drift og vedlikehold	2	751 424	4 162 652	520 000
TV, internett o.l.		366 359	372 293	342 004
Forsikring		219 046	180 136	223 000
Strøm og oppvarming		183 071	232 003	200 000
Andre kostnader		22 604	368 405	286 500
Sum driftskostnader		1 913 573	5 757 885	1 999 480
Driftsresultat		238 027	-429 908	280 787
FINANSPOSTER				
Annen renteinntekt		31 013	67 495	18 000
Annen rentekostnad		74 260	62 700	265 800
Resultat av finansposter		-43 246	4 795	-247 800
Årsresultat	3	194 780	-425 113	32 987
OVERFØRINGER				
Avsatt til annen egenkapital		194 780	0	32 987
Overført til udekket tap		0	425 113	0
Sum overføringer		194 780	-425 113	32 987

BALANSE

SAMEIET SINNES PANORAMA

EIENDELER	Note	2024	2023
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		12 720	1 783
Andre kortsiktige fordringer		86 965	168 041
Sum fordringer		99 685	169 824
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 410 442	1 892 195
Sum omløpsmidler		1 510 127	2 062 019
Sum eiendeler		1 510 127	2 062 019

BALANSE

SAMEIET SINNES PANORAMA

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		491 074	296 293
Sum opptjent egenkapital		491 074	296 293
Sum egenkapital	4	491 074	296 293
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		779 651	1 634 340
Sum annen langsiktig gjeld		779 651	1 634 340
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		217 673	85 846
Annen kortsiktig gjeld		21 730	45 540
Sum kortsiktig gjeld		239 403	131 386
Sum gjeld		1 019 054	1 765 726
Sum egenkapital og gjeld		1 510 127	2 062 019

Stavanger, 13.03.2025
Styret i Sameiet Sinnes Panorama

Vidar Geitle
styreleder

Erik Alexander Hart Røed
styremedlem

Elin Halhjem Tenmark
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 0 på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

DISPONIBLE MIDLER

Disponible midler vises særskilt i note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Oppstilling disponible midler følger denne oppstilling:

1. Disponible midler fra foregående regnskap.
2. Endring i disponible midler.
3. Disponible midler fra årets regnskap.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	12 190	12 190
Styrehonorar	115 000	115 000
Sum	127 190	127 190

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Drift og vedlikehold

	2024
Reparasjon og vedlikehold	641 386
Vedlikehold heis	17 404
Vedlikehold utvendig anlegg	30 501
Reparasjon og vedlikehold annet	24 607
Løpende drift og serviceavtaler	37 193
Alarm	333
Sum driftskostnader	751 424

Note 3 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler		
Resultat	194 780	-425 113
Opptak av langsiktig lån	0	1 800 000
Avdrag langsiktig lån	-854 689	-165 660
Endring disponible midler	-659 909	1 209 227
Omløpsmidler	1 510 127	2 062 019
Kortsiktig gjeld	239 403	131 386
Sum	1 270 725	1 930 633

Note 4 Egenkapital

	Sameiekapital
Pr. 31.12.2023	296 293
Årets resultat	194 780
Pr 31.12.2024	491 073

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET SINNES PANORAMA

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 gjelder fullt ut med mindre unntak spesifikt er nevnt i disse vedtektene.

Revidert 09.04.25

Innhold

1 Navn	3
1-1 Navn og opprettelse.....	3
1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap	3
2 Rettslig råderett.....	3
3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal.....	3
3-1 Rett til bruk	3
4. Parkering	4
4-1 Sameiets parkeringsplasser.....	4
4-2 Rettslig disposisjonsrett	4
4-3 Vedlikehold	4
4-4 Kostnader	4
4-5 Ladepunkt for el-bil o.l	4
4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.....	4
5 Vedlikehold	5
5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt.....	5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt.....	6
6 Bygningmessige arbeider	6
7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform.....	6
7-1 Felleskostnader	6
7-2 Betaling av felleskostnader	7
7-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse.....	7
7-4 Seksjonseiernes ansvar utad	7
8 Pålegg om salg og fravikelse – Mislighold.....	7
8-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38.....	7
8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39.....	7
9 Styret og dets vedtak	7
9-1 Styret – sammensetning	7
9-2 Styrets oppgaver	7
9-3 Styrets beslutningsmyndighet.....	8
9-4 Representasjon og fullmakt.....	8
9-5 Forretningsfører	8
10 Årsmøtet	8
10-1 Myndighet	8
10-2 Tidspunkt for årsmøtet.....	8
10-3 Varsel om og innkalling til årsmøtet.....	8

10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte	8
10-5 Møteledelse og protokoll	9
10-6 Stemmerett og fullmakt	9
10-7 Beslutninger på årsmøtet	9
10-8 Inhabilitet	9
11 Mindretallsvern.....	10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Sinnes Panorama. Sameiet er opprettet ved søknad om seksjonering tinglyst 07.02.07

1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap

Sameiet består av 73 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, garasje, på eiendommen gnr. 9, bnr. 175 i Sirdal kommune. Sameiet er dermed et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller)
- Balkonger/terrasser

Den enkelte seksjonseier har en eierandel i sameiets eiendom, representert ved eierbrøk. Til hver eierseksjon knytter det seg et avgrenset areal som en seksjonseier har enerett til å bruke. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig. Hvilke arealer som knytter seg til den enkelte seksjons eksklusive bruksrett fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

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

2 Rettslig råderett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av disse vedtektene og eierseksjonslovens regler.

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

3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal

3-1 Rett til bruk

Den enkelte bruksenhet

- (1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruksenheten må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Fellesareal

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 135 parkeringsplasser fordelt etter vedlagt skisse. Av disse ligger

- 121 som tilleggsareal
- 14 som egen næringsseksjon. (De innbyrdes forhold i seksjonen er eierseksjonssameiet uvedkommende.)

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

(3) Utleie av parkeringsplassen kan gjøres til andre seksjonseiere og krever samtykke fra styret. Styret kan unnlate å gi dispensasjon til utleie til andre enn seksjonseiere dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

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

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne etter brøk.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) Dersom sameiet ikke legger opp til ladepunkter for elbiler, kan en seksjonseier, med samtykke fra styret, anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som:
 - Inventar
 - Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
 - Skap, benker, innvendige dører med karmer
 - Listverk, skillevegger, tapet
 - Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - Vegg-, gulv – og himlingsplater
 - Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - Vinduer og ytterdører.
 - Overflatebehandling av balkonger/terrasser
 - Kjøkkenvifter
- (2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (4) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.
- (7) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (8) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- (9) Seksjonseiere som har gasspeis og/eller gasskomfyr i egen seksjon har selv vedlikeholdsansvaret for denne.
- (10) Styret sørger for gjennomføring av service hvert annet år med kontroll av gasspeis/komfyr anlegg. Kostnader knyttet til slik service og kontroll dekkes av den enkelte seksjonseier.
- (11) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.
- (12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle

vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slik installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Et sameier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet eller unngått følgene av den.

6 Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetning av vindusmarkiser, montering av parabolantenne, innglassing av balkonger, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret, eventuelt årsmøtet.

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre en annen fordeling er fastsatt i punkt 5–2. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet kostnader til:

- Eiendomsforsikring
- Indre og ytre vedlikehold av fellesarealer – herunder vedlikehold av fasader
- Støyskjerming
- Konstruksjon/tettesjikt for balkonger/terrasser
- Lys og oppvarming av fellesareal ute og inne
- Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar
- Snømåking

Kostnader som utelukkende gjelder enten bolig- eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del. Kostnadene fordeles deretter forholdsmessig etter areal. Som eksempel kan nevnes kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av heiser, trappeoppganger, adkomstareal eller uteareal som utelukkende benyttes enten av bolig – eller næringsseksjonen.

Dersom næringsseksjonen driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk, betales den forhøyede premien av næringsseksjonen.

Kostnader til TV og internett fordeles med lik del per boligseksjon.

Sameiet skal iverksette frekvente gasskontroller hos seksjonseier. Kostnadene fordeles til aktuelle seksjonseiere.

7-2 Betaling av felleskostnader

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

7-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

7-4 Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser (andre enn felleskostnader) hefter den enkelte seksjonseier i samsvar med sin sameiebrøk.

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

8-2 Fravikelse - eierseksjonsloven § 39

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

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmene velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9-3 Styrets beslutningsmyndighet

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

9-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

9-5. Forretningsfører

Styret kan ansette forretningsfører.

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til årsmøtet

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne elektronisk om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet elektronisk med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren. -

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøte kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret elektronisk har mottatt krav om det før fristen som omtalt i punkt 10-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle seksjonssameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet, jf. eierseksjonslovens § 44 tredje ledd.

10-5 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

10-6 Stemmerett og fullmakt

I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon har en stemme.

Hver seksjonssameier kan møte ved fullmektig.

10-7 Beslutninger på årsmøtet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierne's bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

10-8 Inhabilitet

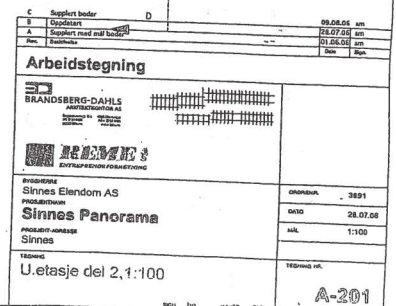
Ingen kan delta i en avstemning om:

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

- pålegg om salg og/eller fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 og § 39

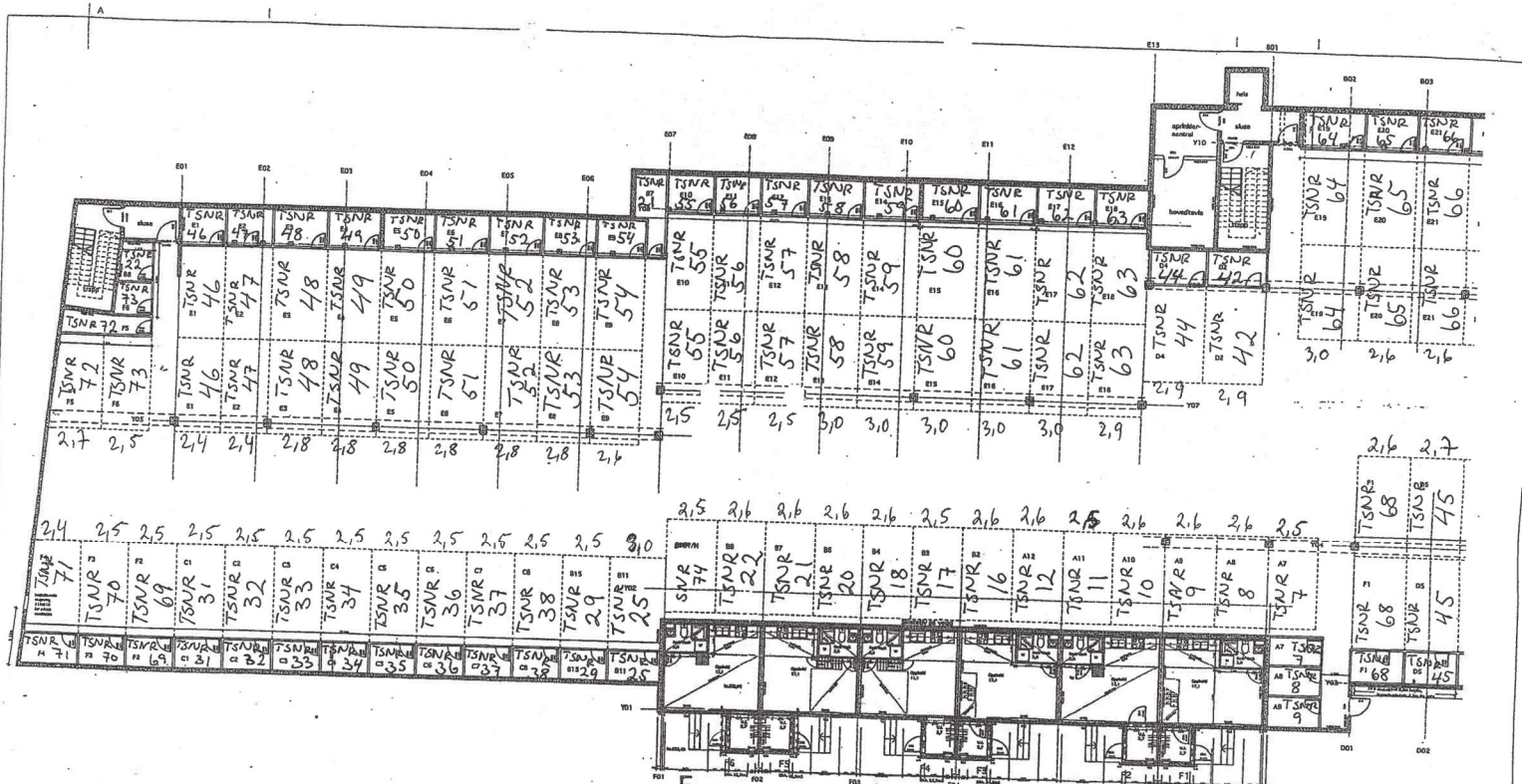
11 Mindretallsvern

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



27:29

A-201



18.29

Oppstart		05.08.05
A Support med mål boder		18.07.05
Ferdig		01.08.05
Side		Sp.
Arbeidstegning		
 BRANDSBERG-DAHL ARKITEKTER SINNES ELENDOM AS PROJEKTANSVAR Sinnes Panorama PROJEKT-ANSVAR Sinnes U.etasje del 1,1:100		
DRUKKEMÅTT		3651
DATO		28.07.05
MÅL		1:100
TEGNERNA		A-200