ISDALSTØBAKKEN 3H

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklaering
Eigedomskart
Nabolagsprofil
2024 innkalling ordinært årsmøte
2023 kakediagram
2024 protokoll
Vedtekter
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Isdalstøbakken 3 H, 5916 ISDALSTØ
ALVER kommune
gnr. 137, bnr. 779, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 03.03.2025 **Rapportdato:** 13.03.2025 **Oppdragsnr.:** 15234-1608 **Referansenummer:** CC1042

Autorisert foretak: Kleivdal Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Terje Kleivdal **Vår ref:** Terje Kleivdal

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

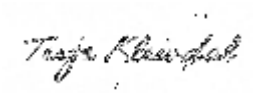
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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



Rapportansvarlig



Terje Kleivdal

Uavhengig Takstingeniør

terje@kleivdaltaksering.no

907 23 878

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-romsleilighet i flermannsbolig, denne leiligheten ligger i 2. etasje med adkomst via utvendig trapp eller heis.
Det er montert egen elbil lader i 2020.
Leiligheten er i god stand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Fabrikkmalte vinduer med 3 lags glass i trekarmer.
Aluminiumsbelagt på utsiden.
Fabrikkmalt hoveddør og balkongdør av tre i trekarmer.
Balkongdør er aluminiumsbelagt på utsiden.
Terrasse med utgang fra stue av betong, ca 5,7 m2
Glassrekverk. Rekkverkshøyde 1,02 m

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Belegg på tekniskrom og parkett
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte plater
Etasjeskiller av betong, gulvvarme på bad.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.
Malte formpressede innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Sokkelfliser og baderomsplater.
Himling: Malte plater.
Sanitærutstyr: Dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert klosett, møbel med servant og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon og luftespalte under dørblad.
Nedsenket gulv i dusjhjørne.
Plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring.
Fuktighetsnivå under 8 % vises ikke på instrumentet.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med glatte fronter, normalt utstyrt med skap, laminat benkeplater med nedfelt kum og platetopp, integrert kjøl/ fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående micro.
Ventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør anlegg, rørskap på bad.
Stoppekran i rørskap.
Avløpsrør av plast.
Lufting over tak.
Balansert ventilasjon, enhet plassert i teknisk rom.
Bereder er i samme skap som balansert ventilasjon, ikke mulig å inspisere, men det er serviceavtale på anlegget og bereder.
Sluk i gulvet
Fiber anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.
El. installasjon fra 2017.
Montert elbil lader i 2020.

Skiftet komfyrvakt i 2024.
Brannslukningsapparat og røykvarsler

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

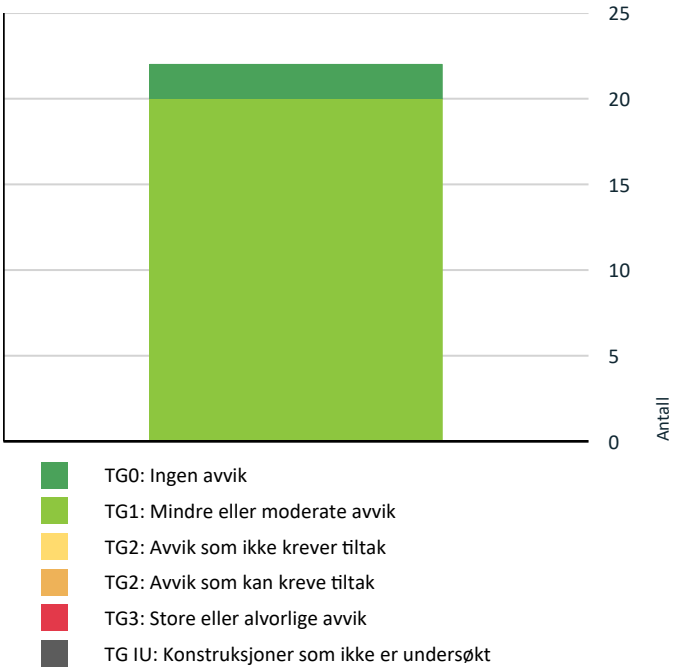
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Utvendig bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2017

Kommentar
Eier

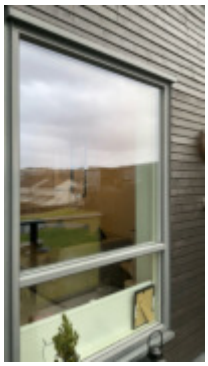
Standard
God standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte vinduer med 3 lags glass i trekarmer.
Aluminiumsbelagt på utsiden.



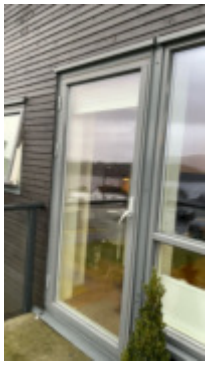
Stuevindu.



Soveromsvindu

TG 1 Dører

Fabrikkmalt hoveddør og balkongdør av tre i trekarmer.
Balkongdør er aluminiumsbelagt på utsiden.



Balkongdør



Hoveddør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue av betong, ca 5,7 m2
Glassrekverk.
Rekkverkshøyde 1,02 m



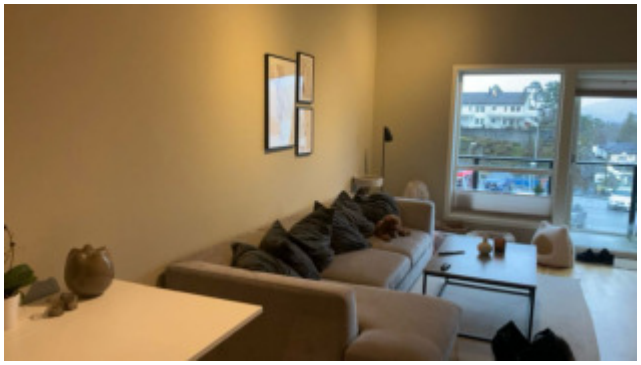
Balkong.

INNVENDIG

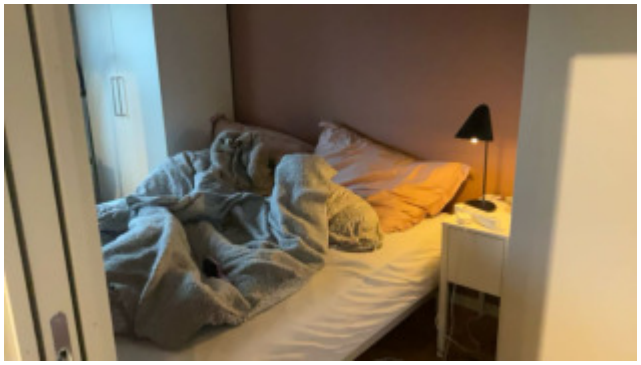
TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

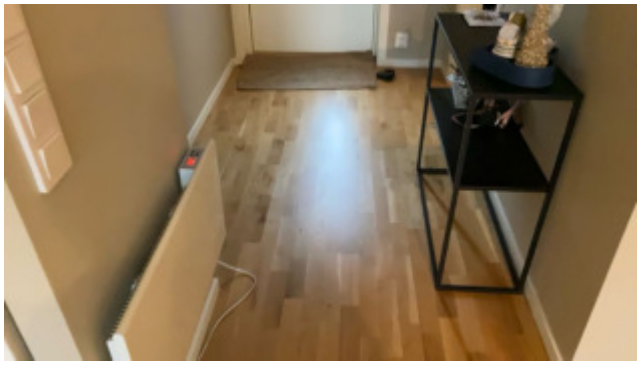
Gulv: Belegg på tekniskrom og parkett
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte plater



Stue



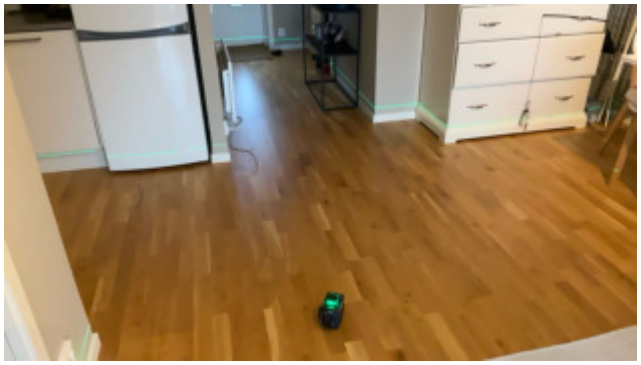
Soverom



Entre

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betong, gulvvarme på bad.



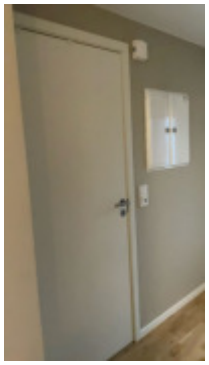
Måling av eventuell retningsavvik

TG 1 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

TG 1 Innvendige dører

Malte formpressede innerdører.



Innvendig dør.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

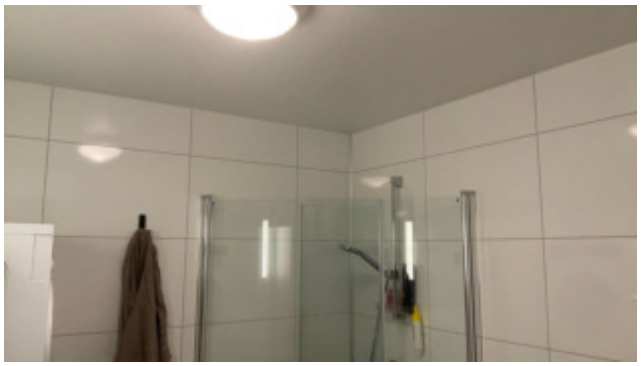
Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Sokkelfliser og baderomsplater.
Himling: Malte plater.
Sanitærutstyr: Dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert klosett, møbel med servant og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon og luftespalte under dørblad.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Sokkelfliser og baderomsplater.
Himling: Malte plater.

Tilstandsrapport

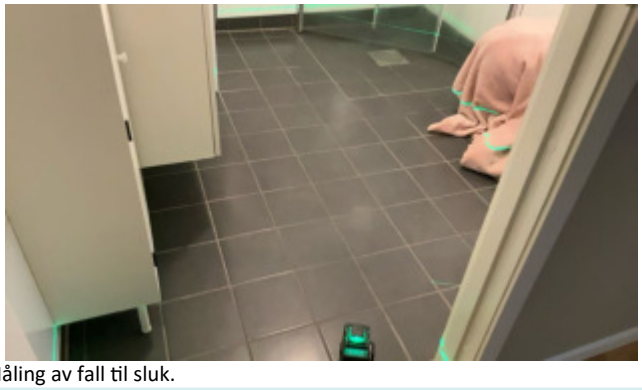


Vegger og himling.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvfliser og elektrisk gulvvarme.
Nedsenket gulv i dusjhjørne.
Ok fall på gulvet.



Måling av fall til sluk.

2. ETASJE > BAD

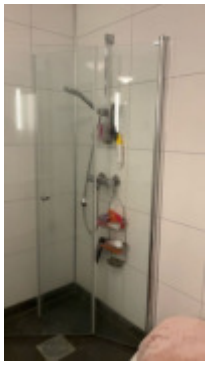
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert klosett, møbel med servant og opplegg for vaskemaskin.



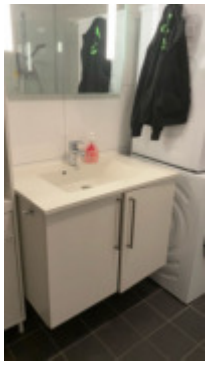
Dusjhjørne



Veggmontert klosett



Opplegg for vaskemaskin.



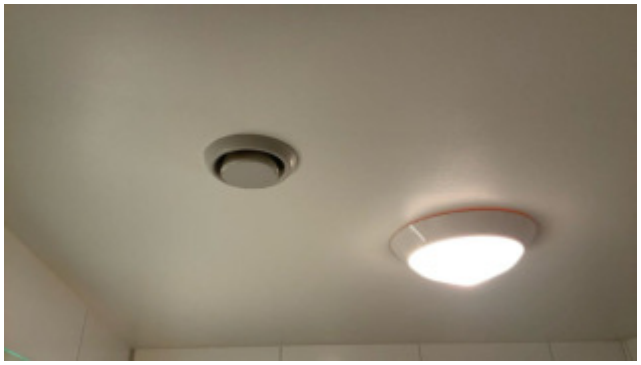
Møbel med servant.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon og luftespalte under dørblad.

Tilstandsrapport



Balansert ventilasjon



Luftespalte under dørblad.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring.
Fuktighetsnivå under 8 % vises ikke på instrumentet.



Hulltaking

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter, normalt utstyrt med skap, laminat benkeplater med nedfelt kum og platetopp, integrert kjøl/ fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående micro.



Innredning.

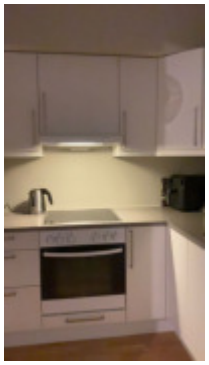


Innredning.

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Ventilator over platetopp



Ventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør anlegg, rørskap på bad.
Stoppekran i rørskap.

Tilstandsrapport



Rørskap og stoppekran.



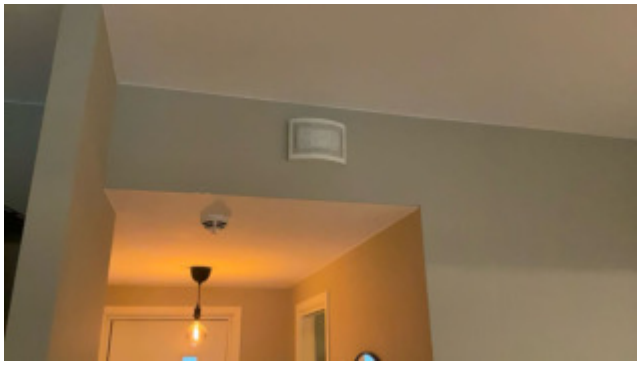
Sluk i gulvet.

TG 1 Avløpsrør

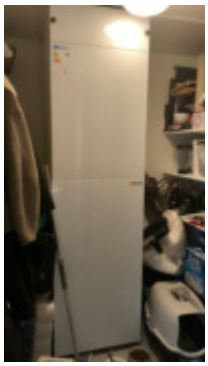
Avløpsrør av plast.
Lufting over tak.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon, enhet plassert i teknisk rom.



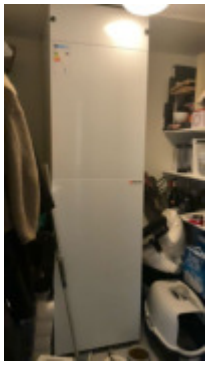
Ventilasjon i stue.



Balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder er i samme skap som balansert ventilasjon, ikke mulig å inspisere, men det er serviceavtale på anlegget og bereder.
Sluk i gulvet



Skap med bereder

TG 1 Andre installasjoner

Fiber anlegg.



Skap for fiberanlegg.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.
El. installasjon fra 2017.
Montert elbil lader i 2020.
Skiftet komfyrvakt i 2024.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017 Som nybygg.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Bergen Elektro Team AS

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Generell kommentar

Installasjon fra 2017.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarsler

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

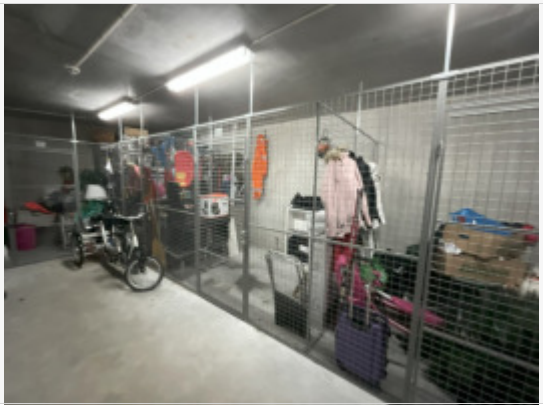
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kleivdal Taksering AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar
Eier

Standard
God standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Bod i felles bygning med betonggulv, betongvegger og himling.
Bodene er oppdelt med gittervegger.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

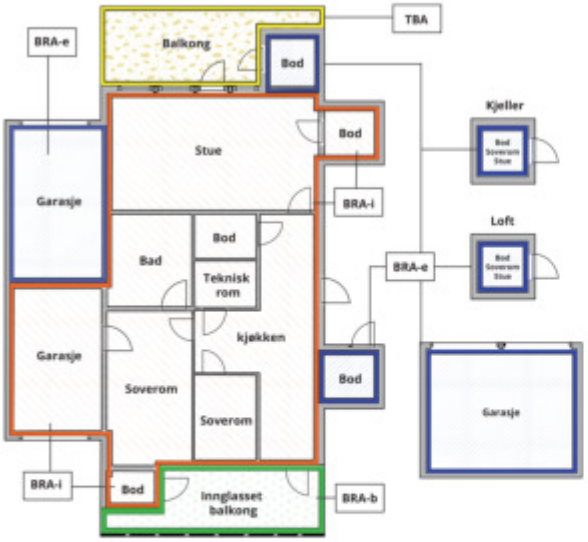
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om branncceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	52			52	
SUM	**52**				
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, Bad, Kjøkken/stue, Teknisk rom, Soverom		

Kommentar

Rom arealer.
Entre 3,3 m2, bad 5,1 m2, kjøkken 4,9 m2, stue 22,5 m2, tekniskrom 3,5 m2 og soverom 9,8 m2.
Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter m.m. er ikke medregnet i disse arealene.
Fellesrom med egen bod i nabobygget, 5 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Utvendig bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		5		5	
SUM		**5**			

SUM BRA	5

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	49	3
Utvendig bod	0	5

Kleivdal Taksering AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Terje Kleivdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	137	779		8	4198 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Isdalstøbakken 3 H

Hjemmelshaver
Gjertsen Anja Hodneland

Eierandel
70 / 1784

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med fin beliggenhet i Isdalstøbakken i Alver kommune, fin sjøutsikt, gode solforhold, ca 2 km til Knarvik senter, skoler, barnehage og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Grenser til offentlig vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig kloakkanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boligformål

Om tomten

Felles tomt med grøntareal, lekeareal og parkeringsplasser.
Fellesrom med egen bod i nabobygget, 5 m2.

Tinglyste/andre forhold

Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunens dokumenter. Heftelser, servitutter er ikke kontrollert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 939 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	26.02.2025	Sendt til eier	Fremvist		Nei
Tegninger	20.04.2016		Innhentet		Nei
Eier	03.03.2025	Eier har gitt opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	26.02.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/CC1042

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Nordhordland

Oppdragsnr.
195250037

Selger 1 navn
Anja Hodneland Gjertsen

Gateadresse
Isdalstøbakken 3H

Poststed	Postnr
Isdalstø	5916

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 6890104

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195250037

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ute på fellesområde

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Observert skjeggkre

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Årlige kontroller på ventilasjon

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fast parkering og lader montert på parkeringsplassen

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

Document reference: 195250037

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen av naboene har observert skjeggkre

Document reference: 195250037

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 195250037

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anja Hodneland Gjertsen	5e5730facb562f00480ec13715bb1da1c0403955	11.03.2025 14:43:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 195250037

- 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

EIGEDOMSKART



Bygningar

- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

Matrikkelkart

- Målt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense

Arealføremål

- Bustader
- Offentleg eller privat tenesteyting
- Næringsbygningar
- LNFR-areal

Reguleringskart

Alver Kommune

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 137/779/0/8

Målestokk: 1:500

Dato: 03.03.2025

UTM sone 32 EUREF89

N

NABOLAGSPROFIL

Isdalstøbakken 3H

Nabolaget Kvamsvåg/Tveiten/Alver - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nordhordland Kristne grunnskole (1...	23 min	
105 elever, 12 klasser	1.7 km	
Alversund skule (1-7 kl.)	4 min	
318 elever, 18 klasser	2.6 km	
Knarvik barneskule (1-7 kl.)	6 min	
227 elever, 13 klasser	2.4 km	
Knarvik ungdomsskule (8-10 kl.)	23 min	
391 elever, 1 klasse	1.6 km	
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen	22 min	
300 elever	1.5 km	
Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane	28 min	
950 elever	1.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Hordasmia	4 min	
Linje 300, 302, 320, 326	0.3 km	
Arna stasjon	28 min	
Linje F4, L4, R40	26.2 km	
Jernbanestasjonen i Bergen	30 min	
Linje F4, L4, R40	29.3 km	
Bergen Flesland	44 min	

BARNEHAGER

Trollskogen barnehage Ikenberget (...	12 min	
93 barn	0.9 km	
Alversund barnehage (1-5 år)	21 min	
59 barn	1.6 km	
Juvikstølen barnehage (0-5 år)	26 min	
88 barn	1.8 km	

DAGLIGVARE

Spar Isdalstø	9 min
Kiwi Ikenberget	17 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Knarvik Senter	28 min
Apotek 1 Promenaden	27 min
Knarvik Vinmonopol	6 min

SPORT

Ikenberget	12 min
Knarvik idrettsanlegg	25 min
Fitnesspoint Knarvik	5 min
Studio Nor Knarvik	6 min

«Kjekt sted å bo for alle :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

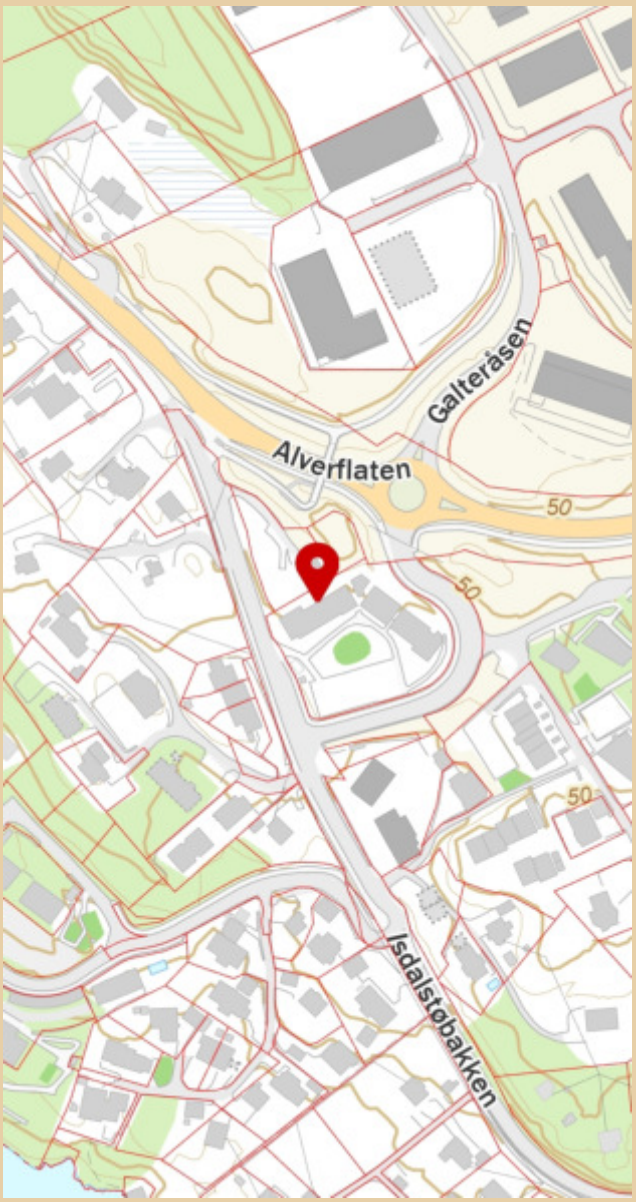
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

2024 INNKALLING ORDINÆRT ÅRSMØTE

Innkalling til
Årsmøte
Sameiet Hordasmibakken



Innkalling til ordinært årsmøte 2024 for Sameiet Hordasmibakken

Sameierne i Sameiet Hordasmibakken innkalles herved til ordinært årsmøte onsdag 08.05.2024 kl 19:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Isdalstøbakken 3A.

Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Status fremmøtte

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent

1.5 Valg av protokollvitne

2 Årsberetning 2023

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

5.2 Valg av varamedlemmer

5.3 Styrets sammensetning etter valget

6 Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

6.1 Merking av parkering

6.2 Info angående vedlikehold fasade- innmeldt av 1F

6.3 Gi sameiet tillatelse til å pålegge den enkelte sameier å utføre vedlikehold

6.4 Gi sameiet tillatelse til å utføre misligholdt vedlikehold for den enkelte sameiers regning

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se dog vedtektene). Sameier kan representeres ved fullmakt.

04.04.2024
Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023

Årsregnskap for 2023 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

Styreleder er ikke på valg i år. Det er plass til flere i styret (maks 5).

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

6. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

6.1 Merking av parkering

Ser på parkeringsplassen at oppmerkingen er ganske falmet og noen steder er det dobbelplass mellom stripene i tillegg er skiltingen dårlig.

Forslag til vedtak: Foreslår at vi får laget bedre skilt og at vi koster plassen og merker på nytt.

Stian Fosse 1b

Styrets innstilling: god ide

6.2 Info angående vedlikehold fasade- innmeldt av 1F

Jeg ønsker at det blir diskutert event fullføring av vedlikehold/ beising. Hva er planen? Samkjøring er vel viktig? Har vel liten hensikt at hun under meg bestemmer seg for å beise den dagen jeg vasker f.eks. Leie stillas er vel også noe som kan deles på?
Vi har hatt en høy felleskostnads økning som jeg trodde skulle gå til beis og div, men det må vi betale i tillegg ?
Vil også stille spørsmål til trusselen om at hver enkelt må betale for at sameiet utfører jobben på eiers regning dersom jobben ikke blir gjort innen tidsfrist ?

Mvh Anja Beatrix Knutsen 1F

Forslag til vedtak: Styret ønsker vedlikeholdet utført iht skissert plan

6.3

Gi sameiet tillatelse til å pålegge den enkelte sameier å utføre vedlikehold

iht vedtektene avsnitt 5, må passeres med 2/3 flertall

Forslag til vedtak:
Må passere for at sameiet skal kunne pålegge sameier å utføre vedlikehold

Styrets innstilling: Ønskelig at den passerrer

6.4 Gi sameiet tillatelse til å utføre misligholdt vedlikehold for den enkelte sameiers regning

iht vedtektene avsnitt 5, må passeres med 3/4 flertall

Forslag til vedtak: må passere for at sameiet skal kunne utføre vedlikehold som ikke blir fulgt opp, uten at det går ut over fellesutgifter.

Styrets innstilling: Ønskelig at den passerrer

Årsberetning 2023 for Sameiet Hordasmibakken

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av ___ seksjoner, hvorav 20 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Gnr…. og Bnr. …, adresse i Alver kommune.

Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 3 møter i 2023.
Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

Få på plass ny brøyteavtale og forsikringsavtale

Følge opp garantiarbeider mot Markhus

Planlegge malingarbeid vår 2024

Rette feil i felleskostnader

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

Grundig og korrekt vask og behandling av fasaden til sameiet.

Dersom det etter behandling av fasaden er tid og midler tilgjengelig, kan det vurderes å legge tak på boss-hus, kle opp redskapsbod og merke opp parkering.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Det er i løpet av året utført ___0___ (antall) timer dugnadsarbeid. De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er:

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Fasade bærer sterkt preg av manglede vedlikehold. det ble ikke utført dugnad med dugnadgodtgjørelse i 2023. Generelle dugnadsarbeider som snømåking og plenklipping har blitt utført.

Internkontroll

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL
Sameiets revisor er Ernst & Young AS
Sameiets forsikringsselskap er Forsikringsselskap navn ikke funnet.
Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.
Sameiets egenandel ved skade er kr 10 000,-.
Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må

forsikres av den enkelte.
Det er siste år registrert (antall) skadesaker.
Disse skyldes i hovedsak:
Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte onsdag 21.06.2023 bestått av:
Styreleder, Ann Helen Skauge
Styremedlem, Torstein Birkeland Espenes
Styremedlem, Renè Bolstad
Varamedlem, Steffen Øpstebø

Andre tillitsvalgte i perioden: F eks. valgkomité, dugnadsleder etc.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:
Leder
Styremedlem
Styremedlem
Varamedlem
Varamedlem

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.04.2024

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		267 568	190 036	250 824	301 018
Andre inntekter	3	90 000	90 000	90 000	90 000
SUM INNTEKTER		357 568	280 036	340 824	391 018
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	20 000	20 000	20 000	20 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	2 820	2 820	2 820	2 820
Forretningsfrsel		36 324	34 680	36 328	38 380
Andre honorarer		3 375	1 500	0	2 500
Forsikringspremier		49 372	44 684	49 546	50 830
Energikostnader		21 061	23 165	24 090	25 102
Andre driftskostnader	5	149 981	139 631	141 460	147 540
Vedlikehold	6	51 499	52 092	45 000	148 554
SUM KOSTNADER		334 432	318 571	319 244	435 726
DRIFTSRESULTAT		23 136	-38 535	21 580	-44 708
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		929	343	0	0
Finanskostnader		0	385	0	0
NETTO FINANSPOSTER		929	-41	0	0
¡ RSRESULTAT	1, 2	24 065	-38 576	21 580	-44 708
Overfrninger og disponeringer		24 065	-38 576	0	0

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		9 555	209
Vestbo i mellomregning		38 358	19 049
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		47 912	19 257
SUM EIENDELER		47 912	19 257

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	-6 259	-30 324
Sum opptjent egenkapital		-6 259	-30 324
Sum egenkapital	2	-6 259	-30 324
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		11 492	18 844
Annen kortsiktig gjeld		42 680	30 737
Sum kortsiktig gjeld		54 171	49 581
Sum gjeld:		54 171	49 581
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 912	19 257

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted:_____, dato:_____

Ann Helen Skauge	Ren· Bolstad	Torstein Birkeland Espenes
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. OmlŋpsmidIer og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. OmlŋpsmidIer vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsfŋres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 15.000

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader fŋres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	-30 324	8 253
B. Endring disponible midler		
¡ rsresultat (se resultatregnskap)	24 065	-38 576
B. ¡ rets endring i disponible midler	24 065	-38 576
C. Disponible midler	-6 259	-30 324

Spesifikasjon av disponible midler:

Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	38 358	19 049
Kortsiktige fordringer	9 555	209
Omlŋpsmidler	47 912	19 257
Kortsiktig gjeld	-54 171	-49 581
Omlŋpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	-6 259	-30 324

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2023	¡ rets resultat	31.12.2023
Endring av egenkapital i ³ r			
Annen egenkapital	-30 324	24 065	-6 259
Sum egenkapital 31.12.	-30 324	24 065	-6 259

Sameiets egenkapital er negativ, felleskostnadene ŋkes fra 1.1.24
Basert p³ dette er det styrets vurdering at det ikke er behov for ekstraordinŊre innbetalinger fra sameierne p³ n³ vŊrende tidspunkt.

Forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3841 Felles TV-anlegg	90 000	90 000
Sum	90 000	90 000

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5310 Styrehonorar	20 000	20 000
5400 Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
Sum	22 820	22 820

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsår.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6391 Snømåking strøing	29 141	20 820
6500 Verktøy og redskaper	0	3 640
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	120 840	114 960
7770 Betalingsgebyrer	0	211
Sum	149 981	139 631

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6603 Vedlikehold elektro	0	3 302
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	0	4 408
6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler	22 002	7 262
6624 Vedlikehold ventilasjon	26 525	31 500
6690 Vedlikehold og diverse	2 972	5 620
Sum	51 499	52 092

Andre opplysninger

Disponible midler er negativ, felleskostnadene
økes fra 1.1.24

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hordasmibakken.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hordasmibakken

Styreleder	Ann Helen Skauge (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Renè Bolstad (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Torstein Birkeland Espenes (sign.)	04.04.2024

For Vestbo BBL

	Tone Lilletvedt (sign.)	05.04.2024

Fullmakt

Seksjonseier _____ (navn)

_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på årsmøte i

_____ Sameie.

Fullmakten gjelder årsmøtet den _____.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted_____ Dato_____

_____
signatur

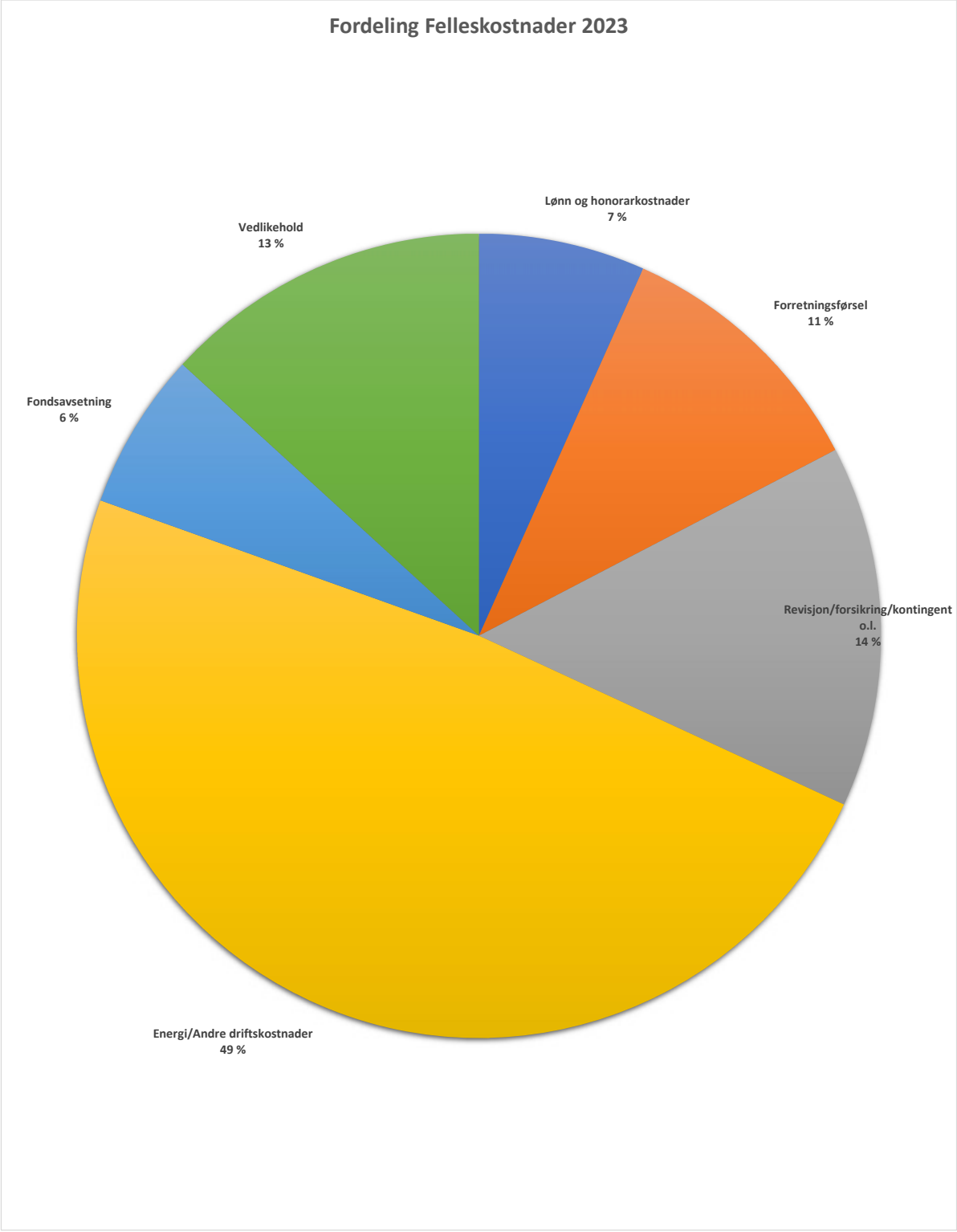


Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

2023 KAKEDIAGRAM

770 Sameiet Hordasmibakken

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



2024 PROTOKOLL

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hordasmibakken onsdag 08.05.2024 kl. 19:00 - Isdalstøbakken 3A.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Ann Helen Skauge - 3F

Renè Bolstad - 1H

Torstein Birkeland - 3A

Samrawit Sium 1A

Stian Fosse - 1B

Sølvi Olsen - 1D

Ståle Kvingedal - 1G

Lena Isdal Olsen - 3B

Gunn Kvalvågnes - 1J

Anja Beatrix Knutsen - 1F

Anja Hodneland Gjertsen - 3H

Vedtak:
Fra seksjonseierne møtte:

Antall fremlagte fullmakter:

Hvilket utgjorde totalt __ stemmeberettigede til stede.

Ingen fullmakter

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Styreleder Ann Helen Skauge

Vedtak:
Som møteleder ble _____ valgt.

1.4 Valg av referent

Renè Bolstad

Vedtak:

Som referent ble _____ valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Torstein Birkeland
Stian Fosse

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Torstein Birkeland og Stian Fosse valgt.

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023

Årsregnskap for 2023 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2023 ble godkjent.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

20000kr. 10000kr til styreleder, 5000 til hvert styremedlem.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 20000kr til fordeling blant styrets medlemmer.

20000kr. 10000kr til styreleder, 5000 til hvert styremedlem.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Vedtak:

Som styremedlemmer ble følgende valgt:

Torstein Birkeland gjenvalgt som styremedlem

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:

Følgende ble valgt som varamedlemmer:

Stian Fosse

Steffen Øpstebø trer av

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Torstein Birkeland ble gjenvalgt som styremedlem
Stian Fosse ble valgt som varamedlem
Steffen Øpstebø trer av

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Ann Helen SKauge - styreleder til 2025

Renè Bolstad - styremedlem til 2025

Torstein Birkeland - styremedlem valgt for 2 år i 2026

Stian Fosse - varamedlem valgt for 1 år i 2025

6. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

6.1 Merking av parkering

Ser på parkeringsplassen at oppmerkingen er ganske falmet og noen steder er det dobbelplass mellom stripene i tillegg er skiltingen dårlig.

Vedtak:

Styret følger opp. Merke elbilladere.

6.2 Info angående vedlikehold fasade- innmeldt av 1F

Jeg ønsker at det blir diskutert event fullføring av vedlikehold/ beising. Hva er planen? Samkjøring er vel viktig? Har vel liten hensikt at hun under meg bestemmer seg for å beise den dagen jeg vasker f.eks. Leie stillas er vel også noe som kan deles på?
Vi har hatt en høy felleskostnads økning som jeg trodde skulle gå til beis og div, men det må vi betale i tillegg ?
Vil også stille spørsmål til trusselen om at hver enkelt må betale for at sameiet utfører jobben på eiers regning dersom jobben ikke blir gjort innen tidsfrist ?

Mvh Anja Beatrix Knutsen 1F

Vedtak:

Styret ønsker vedlikeholdet utført iht skissert plan

Samarbeid: man avtaler direkte seg imellom.
Leie av stilas: ingenting offiselt arrangert, men Ann Helen låner et stilas som kan lånes, Torstein Birkeland og Stian Fosse bidrar kanskje også med stilas.
Økonomi: styret har berettiget om den økonomiske situasjonen.

6.3 Gi sameiet tillatelse til å pålegge den enkelte sameier å utføre vedlikehold

iht vedtektene avsnitt 5, må passeres med 2/3 flertall. Tillatelsen gjelder fram til 01.september 2026

Vedtak:

samtlige frammøtte stemmer for å gi sameiets styre tillatelse til å pålegge den enkelte sameier å utføre vedlikehold. Tillatelsen gjelder fram til 01.september 2026

6.4 Gi sameiet tillatelse til å utføre misligholdt vedlikehold for den enkelte sameiers regning

iht vedtektene avsnitt 5, må passeres med 3/4 flertall. Tillatelsen gjelder fram til 01.september 2026

Vedtak:

samtlige frammøtte stemmer for å gi sameiets styre tillatelse til å utføre misligholdt vedlikehold for den enkelte sameiers regning. 01.september 2026

Protokoll for Sameiet Hordasmibakken

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ann Helen Skauge (sign.)	08.05.2024
Sekretær	Renè Bolstad (sign.)	08.05.2024
Protokollvitne	Torstein Birkeland Espenes (sign.)	08.05.2024
Protokollvitne	Stian Fosse (sign.)	08.05.2024

VEDTEKTER

VEDTEKTER

For Sameiet Hordasmibakken

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Hordasmibakken. Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet

2. EIENDOMMEN

Sameiet består av 20 eierseksjoner i eiendommen gnr. 137 bnr. 779 i Lindås Kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruksenhet vedkommende sameier har grunnboks hjemmel til. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen(e) med vegger, inngangsdør, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal, herunder parkeringsanlegg og gjesteparkering.

Felles teknisk anlegg som vann- og avløpsanlegg inngår i fellesarealene, dvs stamledningsnett for vann og avløp frem til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap. Det samme gjelder andre innretninger eller installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. RETTSLIG RÅDERETT OVER SEKSJON

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon. En sameier kan ikke overdra/leie ut arealer en disponerer på fellesområder til andre enn seksjonseiere i dette sameie.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig vis er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, må på forhånd godkjennes av styret. En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilkårene for rettighetene fastsettes i vedtektene.

Installasjoner som f.eks. parabolantenner, markiser, varmepumper, levegger, plantekasser el. kan ikke monteres uten at det på forhånd er innhentet tillatelse fra styret. Det samme gjelder montering av dekke på terrassegulv, vindusscreen eller andre innredningsvalg som vil ha betydning for eller kan påvirke byggets fasade.

5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne eller fellesarealene. Dette ansvaret omfatter også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inntil bruksenhet, og for sikringsskap og elektrisk anlegg i bruksenheten.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

Sameierne i fellesskaps har alt ansvar for vedlikehold av tomten, fellesanlegg og andre fellesarealer. Sameiet har ansvar for vedlikehold av felles teknisk anlegg som vann- og avløpsanlegg fra det tas i bruk.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir utført. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med månedlige beløp til dekking av felleskostnadene.

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG ANSVAR UTAD

6.1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Som felleskostnader anses blant annet:

- eiendomsforsikring, jf § 15 (omfatter ikke innboforsikring)
- drift av heis, garasjeporter, felles varmeanlegg
- kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg
- lys/oppvarming av fellesarealer
- kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

6.2 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen forskuddsvis innbetale et akontobeløp, til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyn tas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

6.3 Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. SAMEIERMØTET

Den øverste myndigheten i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstands medlem har møte og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles,

må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

8.2 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være en sameier. Under møteledelsens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er tilstede. Kopi av den undertegnede protokollen skal tilsendes/leveres samtlige sameiere og holdes tilgjengelig for sameierne.

8.3 Stemmeberegning og flertallskrav

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,

c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

8.4 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 6.

9. STYRET

Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

9.1 Valg av styre

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet. Ved valgene anses den eller de kandidatene som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre sameiers husstand.

9.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

9.3 Styremøter

Styreleder har ansvar for at styremøter avholdes så ofte som det trengs.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

9.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen forhold, i eller utenfor styremøtet, der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse. Det samme gjelder forretningsfører.

9.5 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

10. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 43 representerer sameiet, kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

11. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret kan ansetter eller avsette forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap fra foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære sameiermøtet.

12. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Lindås kommune org. Nr. 935 08 4733, har forkjøpsrett til seksjonene i sameiet. Forkjøpsretten bortfaller når kjøper har vært fast bosatt i boligen i 3 år. Botiden er personlig. Utleie av boligen regnes ikke med i botiden, men boligen kan leies ut.

Lindås kommune har rett, men ikke plikt til å kjøpe eiendommen tilbake til samme pris som kjøper selv betalte med tillegg av renter etter en rentefot 2% under referanserenten NIBOR. Forkjøpsretten til fast pris ihht. prisliste medfører at kjøper ikke kan kreve vederlag for eventuelle individuelle tilpasninger og tilvalg, eller senere oppgraderinger på boligen. Det gjøres fradrag for tilbakeskjøtingskostnader (dokumentavgift og tinglysningsgebyr) og meglerhonorar.

13. PARKERINGSANLEGG

Parkeringsplasser, garasjeanlegget og garasjeporter inngår som fellesareal i sameiet og omfattes av felles vedlikehold. Seksjonerte parkeringsplasser og boder disponeres av den enkelte seksjonen og inngår som tilleggsdel til seksjon.

14. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Sameiets ansvar for forsikring av eiendommen overtas fra utbygger fra 1. mnd. etter stiftelsesmøtet for sameiet er gjennomført.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

15. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt det passer.

Medfører en sameiers 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

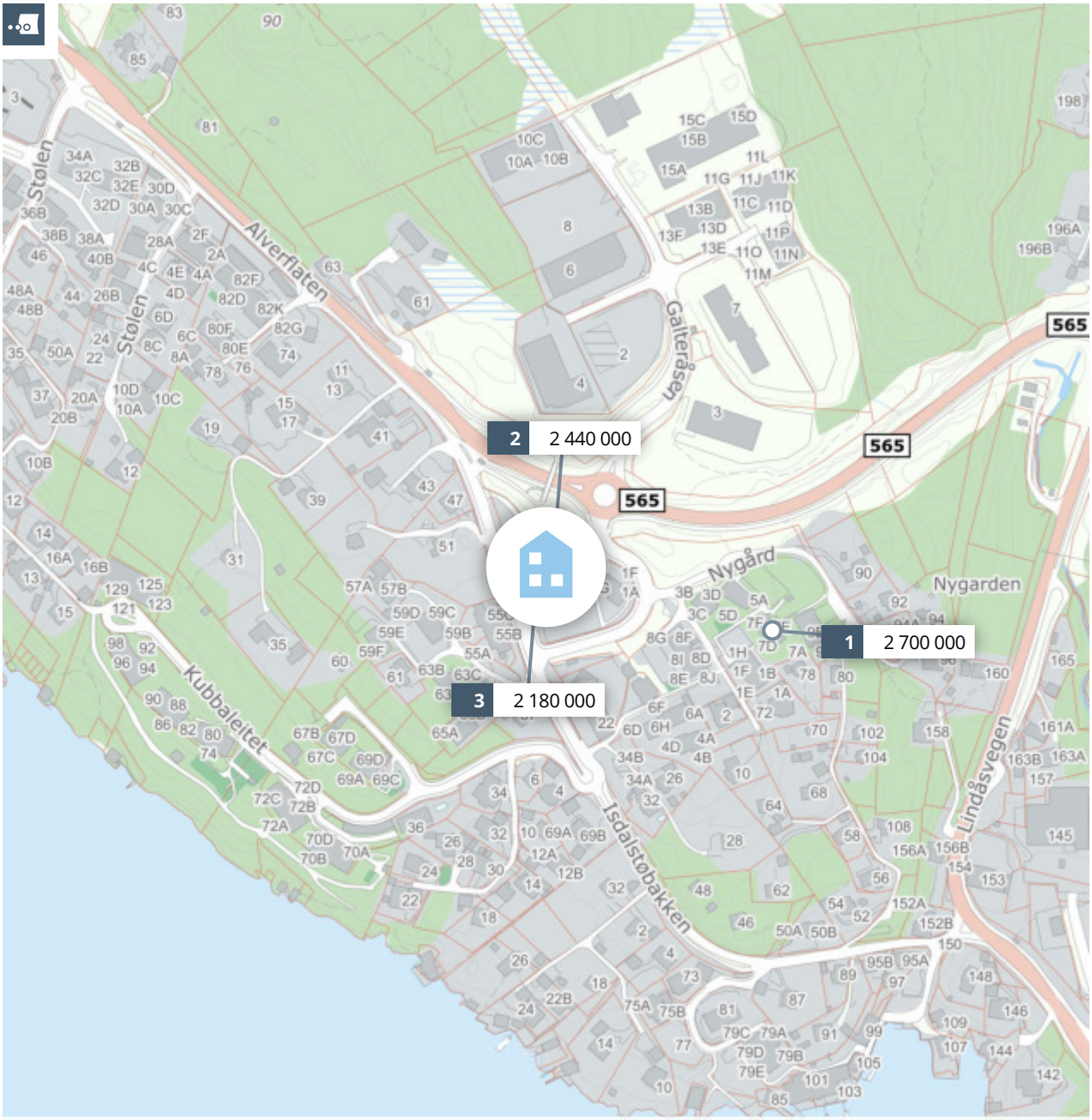
16. DIVERSE

Sameiermøtet kan om ønskelig vedta husordensregler med vanlig flertall.

17. LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ISDALSTØBAKKEN 3 H

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 19.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ørjan Tredal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Isdalstøbakken 3 H, 5916 ISDALSTØ

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2017

GNR 137 BNR 779 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS ALVER

Verdivurdert til

2 500 000

-	2 500 000	48 077
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	1 359
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nygård 7 B 51 m² 2020 2. etg 2 sov	15.06.2023	2 600 000	**2 700 000**	0	2 700 000	**52 941**
2 Isdalstøbakken 3 G 49 m² 2017 2. etg 1 sov	22.06.2022	2 200 000	**2 440 000**	0	2 440 000	**49 796**
3 Isdalstøbakken 3 D 49 m² 2017 1. etg 1 sov	01.12.2021	2 090 000	**2 180 000**	0	2 180 000	**44 490**

Moderne og flott 2- roms selveierleilighet i Isdal ved Knarvik i Alver kommune. Leiligheten ligger sørvendt og fint plassert i etablert og populært boligområde hvor man har gangavstand til bussholdeplass og dagligvarebutikker og ca. 4-5 min kjøring til Knarvik AMFI. Fra leiligheten kan man nyte gode solforhold fra morgen til kveld samt fin utsikt til skipstrafikken i Kvernafjorden.

Leiligheten er oppført i 2017. Den føles arealeffektiv og moderne ut med følgende kvaliteter:

Helfliset baderom, nedsenket gulv i dusjsone

Rør i rør vannsystem

Balansert ventilasjon

Fiberbredbånd

Egen parkeringsplass og elbil lader

Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer

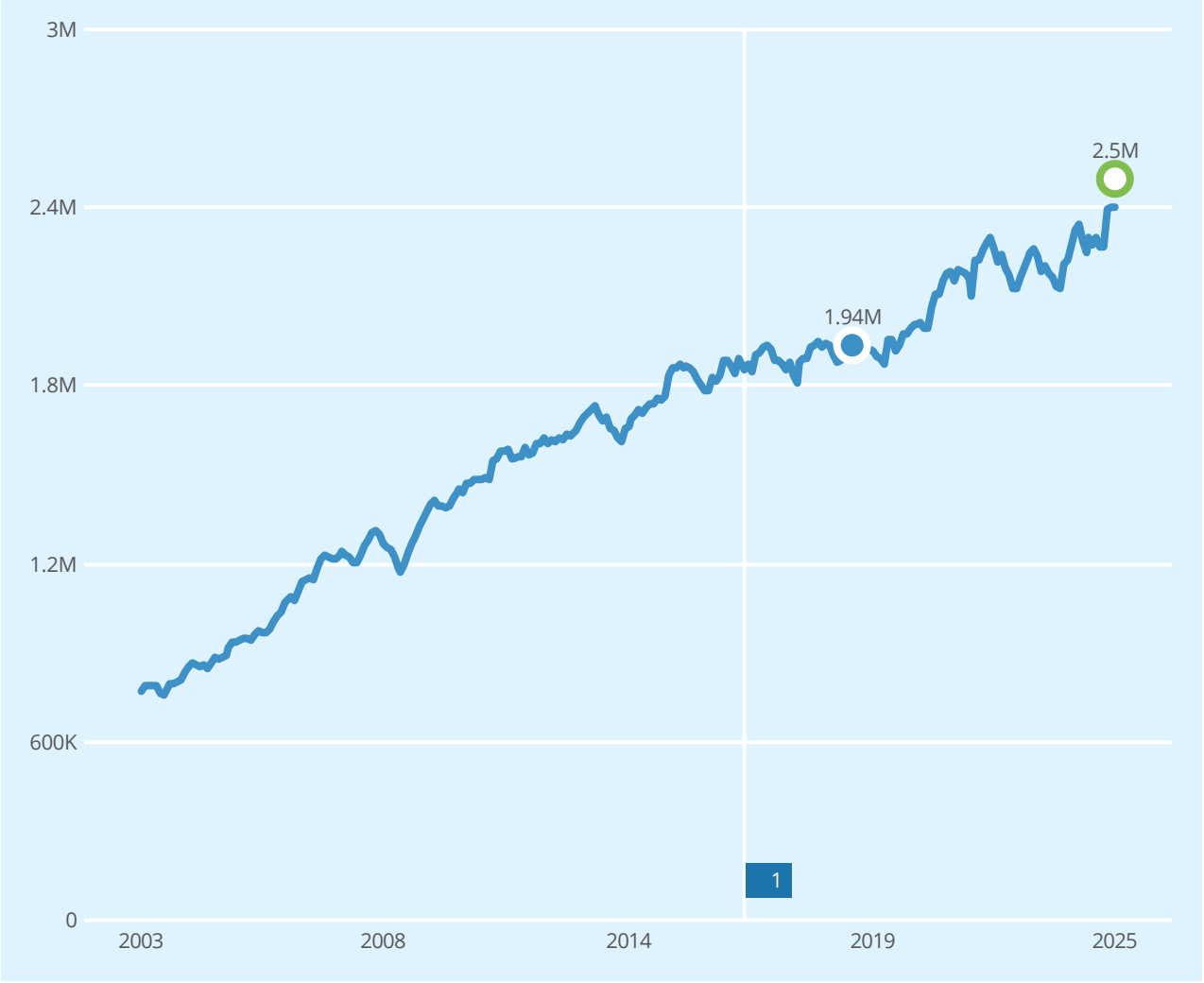
Gode solforhold og sjøutsikt

Alt i alt en moderne og arealeffektiv leilighet fra 2017 med populær beliggenhet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering

og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.03.2019		19.03.2019	-	1 939 000	-	1 939 000	
22.12.2017		22.12.2017	-	1 937 078	-	1 937 078	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 5916 ISDALSTØ nå

2
leiligheter til salgs

3.1M
3.0M
2 945 000 Prisantydning i snitt
2.8M
2.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i

29
dager

Leiligheter solgt i 5916 ISDALSTØ siste 12 mnd

15
leiligheter solgt

4.2M
4.0M
3 950 000 Salgspris i snitt
3 841 000 Prisantydning i snitt
3.6M

Solgt i snitt i løpet av

38
dager

for 3.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

49 859 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

48 077 Isdalstøbakken 3 H
Totalpris 2 500 000

43 650 ALVER kommune i snitt siste 12 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Isdalstøbakken 3H
Gnr. 137 Bnr. 779 Snr. 8 i Alver kommune

Oppdragsnummer:
195-25-0037

Meglerforetak: Nordhordland Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Ørjan Tredal

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 92 80 62 71

E-post: orjan.tredal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater