PRIVATMEGLEREN
STJØRDAL

GRIM SAXEVIKS VEG 1B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Grim Saxeviks veg 1B

Nabolaget Hundhammeren sør - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Saksvik skole (1-7 kl.) 282 elever, 18 klasser	15 min 1.2 km
Vikhammer ungdomsskole (8-10 kl.) 290 elever, 22 klasser	4 min 2.6 km
Malvik videregående skole 400 elever	5 min 2.5 km
Cissi Klein videregående skole	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sjølyst Linje 70, 116	3 min 0.3 km
Vikhammer stasjon Linje R60, R70, R71	5 min 2.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 11.3 km
Trondheim Værnes	22 min

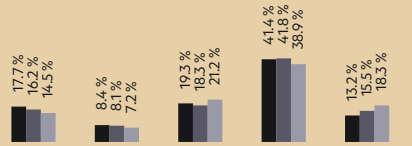
BARNEHAGER

Sjølyst Fus barnehage (1-5 år) 61 barn	5 min 0.5 km
Saksvik barnehage (1-5 år) 99 barn	14 min 1.1 km
Humlehaugen Doremi barnehage (0-5 å... 90 barn	5 min 3.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Hundhamaren	5 min
Rema 1000 Vikhammer	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hundhammeren sør	1 187	472
Malvik	6 304	2 586
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Væretrøa kunstgressbane 5èr	10 min
Saksvik skole	15 min
Fitnesspoint Malvik	5 min
Sport og Trim	6 min

«Nydelig plass å bo med flott utsikt til sjøen, nydelige solnedganger, gode offentlige tilbud, lett tilgjengelighet til naturen og gode kollektivtransporttilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

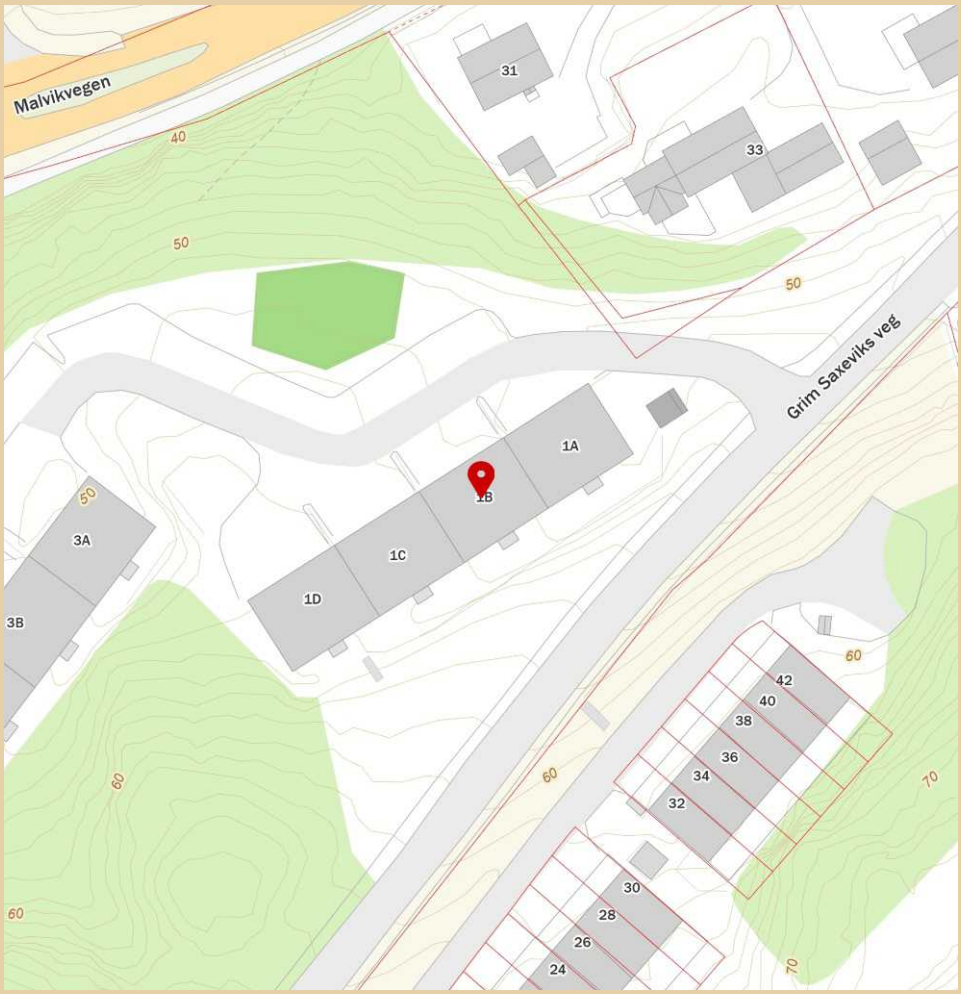
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Grim Saxeviks veg 1B

Nabolaget Hundhammeren sør - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Saksvik skole (1-7 kl.) 282 elever, 18 klasser	15 min 1.2 km
Vikhammer ungdomsskole (8-10 kl.) 290 elever, 22 klasser	4 min 2.6 km
Malvik videregående skole 400 elever	5 min 2.5 km
Cissi Klein videregående skole	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sjølyst Linje 70, 116	3 min 0.3 km
Vikhammer stasjon Linje R60, R70, R71	5 min 2.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 11.3 km
Trondheim Værnes	22 min

BARNEHAGER

Sjølyst Fus barnehage (1-5 år) 61 barn	5 min 0.5 km
Saksvik barnehage (1-5 år) 99 barn	14 min 1.1 km
Humlehaugen Doremi barnehage (0-5 ... 90 barn	5 min 3.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Hundhamaren	5 min
Rema 1000 Vikhammer	4 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 2026

VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	11 min
Apotek 1 Malvik	5 min
Lade Vinmonopol	13 min

SPORT

Væretrøa kunstgressbane 5èr	10 min
Saksvik skole	15 min
Fitnesspoint Malvik	5 min
Sport og Trim	6 min

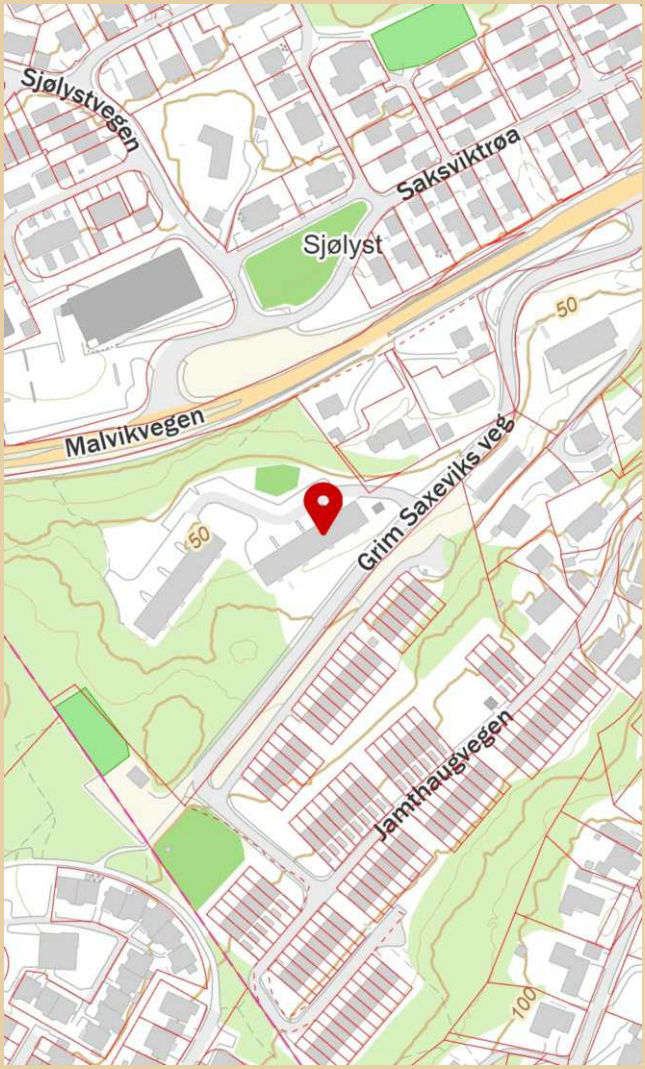
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

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 2026

Grim Saxeviks veg 1B

Nabolaget Hundhammeren sør - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Saksvik skole (1-7 kl.) 282 elever, 18 klasser	15 min 1.2 km
Vikhammer ungdomsskole (8-10 kl.) 290 elever, 22 klasser	4 min 2.6 km
Malvik videregående skole 400 elever	5 min 2.5 km
Cissi Klein videregående skole	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sjølyst Linje 70, 116	3 min 0.3 km
Vikhammer stasjon Linje R60, R70, R71	5 min 2.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 11.3 km
Trondheim Værnes	22 min

BARNEHAGER

Sjølyst Fus barnehage (1-5 år) 61 barn	5 min 0.5 km
Saksvik barnehage (1-5 år) 99 barn	14 min 1.1 km
Humlehaugen Doremi barnehage (0-5 ... 90 barn	5 min 3.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Hundhamaren	5 min
Rema 1000 Vikhammer	4 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 2026

VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	11 min
Apotek 1 Malvik	5 min
Lade Vinmonopol	13 min

SPORT

Væretrøa kunstgressbane 5èr	10 min
Saksvik skole	15 min
Fitnesspoint Malvik	5 min
Sport og Trim	6 min

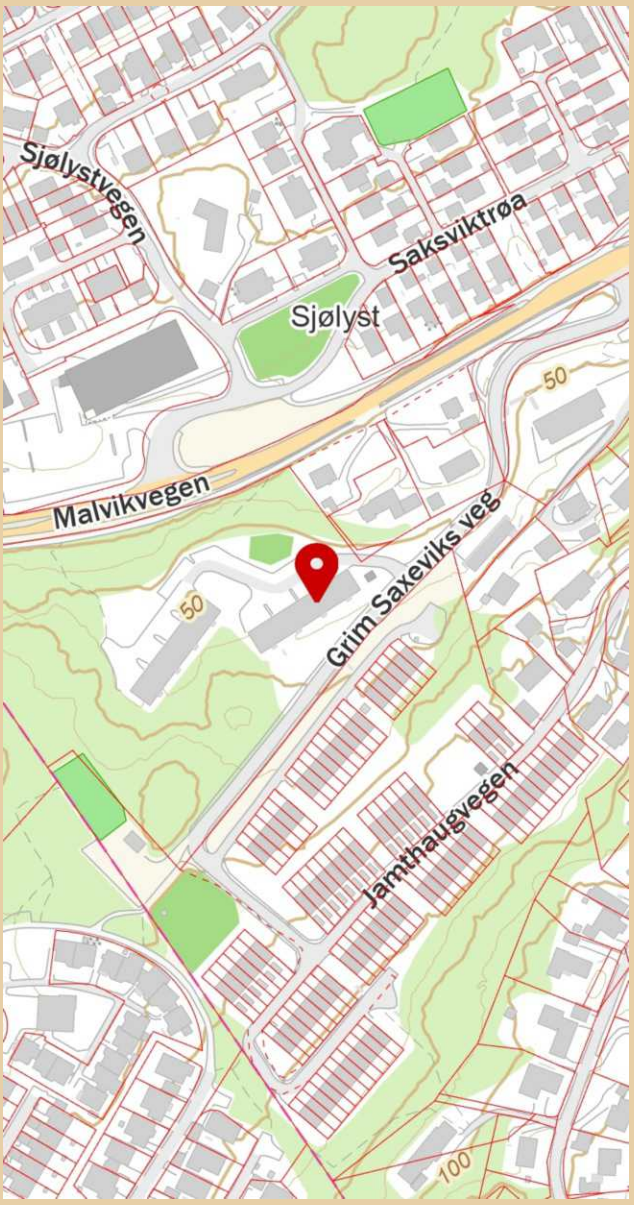
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

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 2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Stjørdal

Oppdragsnr.
311260007

Selger 1 navn
Trabi Sahar Abo

Gateadresse
Grim Saxeviks veg 1B

Poststed	Postnr
SAKSVIK	7562

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidig

Polise/avtalenr.

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: 311260007

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ikke i selve leiligheten men noe arbeid utført av sameie på felles anlegg

Arbeid utført av: Vet ikke

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Monterte 2stikk kontakt på balkong

Arbeid utført av: ES elektor As

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bytte viftene på badet og toalettet

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg har et abonnement hos Aner selskapet

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

Document reference: 311260007

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 311260007

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: 311260007

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sahar Abo trabi	cb8ac4f1d054b66f909db c9f318c0f3244eba526	29.01.2026 14:43:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 311260007

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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Grim Saxeviks veg 1 B

7562 SAKSVIK

5031/1/8/73/0/0

Rapportdato

28.01.2026

TG 0	1
TG 1	5
TG 2	6
TG 3	0
TG IU	0

Befaring utført den 23.01.2026 av:



Ståle Myhren
Aktiva Eiendomstakst AS

Væretrøa 209
7055 TRONDHEIM

+4748480478
post@aktiva-takst.no

Sertifisert takstmann 25 år i faget

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

GRIM SAXEVIKS VEG 1 B - 5031/1/8/73/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

GRIM SAXEVIKS VEG 1 B - 5031/1/8/73/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

GRIM SAXEVIKS VEG 1 B - 5031/1/8/73/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. 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 tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

GRIM SAXEVIKS VEG 1 B - 5031/1/8/73/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Grim Saxeviks veg 1 B , 7562, SAKSVIK

Matrikkel: 5031/1/8/73/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1971

Tomt: 23 160.90 m^2

Hjemmelshaver(e): Sahar Abo Trabi

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand, men enkelte avvik er registrert. Boligen er er oppgradert etter byggeår. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Kjøkken, bad, vinduer, dører og de fleste overflater er oppgradert etter byggeår.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

BRA-i	**BRA-e**	**BRA-b**	**Åpent areal (TBA)**
63 m^2	4 m^2	0 m^2	7 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Stue, kjøkken, bad, toalett, entre, 2 soverom og omkledningsrom	2 boder i kjeller		Balkong

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA
67 m^2

Merknader om areal: I boligen er alle rom og regnes som BRA-I, omkledningsrom inngår i dette arealet. Boligen har to boder i kjeller disse inngår i Bra-e Arealet er målt ved bruk av håndholdt laser måler alle mål er avrundet til hele tall. Boder i kjeller er ikke påvist, da dette er å regne som et nøkkel oppdrag. De bodene som er oppmålt er de bodene som nøklene passet til. Dette er de to innerste bodene i denne kjeller delen.

GRIM SAXEVIKS VEG 1 B - 5031/1/8/73/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

6 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Balkong: Balkongen framstår i god stand, Tg2 er satt på grunn av manglende høyde på rekkverket. Krav i dagens forskrift er minimum 90 cm, rekverket på denne boligen er 80 cm. Dette er normalt en oppgave for sameiet.

Bad/ vaskerom - Totalvurdering av overflater: Tg2 er satt på grunn av: Det er mindre fall i gulvet enn kravet i teknisk forskrift. Rommet fungerer slik det framstår. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett, pass på å holde sluket rent slik at avløpet fungerer godt.

Bad/ vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at det ikke er mekanisk ventilasjons avtrekk, men naturlig avtrekk fra baderommet og at det ikke er etablert lufte spalte under døren. (Dette iht NS 3600 takst forskriften) Selger opplyser at det ikke er tillatt å montere mekanisk avtrekk i bygningen. Sanitærutstyr er: dusjkabinett, baderoms innredning med helstøpt servant og opplegg for vaskemaskin. Dørene på dusjkabinettet går tregt, utover dette framstår sanitær utstyret i bra stand.

Toalett: Toalettet har malte plater/malt betong vegger, malte plater i himling og laminat parkett på gulvet. Montert utstyr er servant og veggmontert toalett. Det er foretatt en enkel funksjons prøving på montert sanitær utstyr, det anmerkes at servant er dårlig festet. Klosett: Fra 2010 ble det krav om etablering av synlig avrenning fra innebygde toalett sisterner. Slik avrenning er ikke etablert. Det er montert luke litt opp på veggen på toalett veggen, dette gir mulighet for å kontrollere men tilfredsstiller ikke kravet om avrenning. Grunnlag for tilstandsgrad 2 Manglende mulighet for avrenning fra toalett sisterne Dårlig festet servant

Kjøkken: Tilstandsgrad 2 settes fordi: Det er ikke ventilator med avtrekk over tak/ ut vegg. Filterløsning vurderes i forskriften som Tg2 Kullfilter reduserer lukt og fett, men er mindre effektivt. Innredning: Front på oppvaskmaskin er dårlig/ feilaktig festet.

Innvendige overflater: Standarden på innvendige overflater er bra, det er normalt aldrings slitasje. Tg 2 er satt på grunn av feil på laminat gulv og at deler av gulvet må repareres eller skiftes. Gulv bordene har glidd fra hverandre på enkelte steder, og det er stedvis topping i skjøter. Jeg vurderer dette til Tg2 fordi det kun en endel av gulvet som må utbedres/ skiftes. Øvrige overflater framstår som noe slitt, det betyr at noe oppgradering må påregnes i årene framover.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

GRIM SAXEVIKS VEG 1 B - 5031/1/8/73/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om når boligen er oppgradert. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Egenerklæring er mottatt 28.01.26

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

Kommentar:
Det er ingen indikasjon på avvik i forhold til røm mningsvei, brannceller, dagslys eller andre forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet.

GRIM SAXEVIKS VEG 1 B - 5031/1/8/73/0/0

3 Vinduer / dører

TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Terrassedør er trekarmsdør. 2-lags glass.
Inngangsdør er metall og fiberplate, ytterdøren har brann og lyd klasse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Terrassedør og vinduer er byttet etter byggeår, fet er registrert datostemplinger fra: 2010 og 2014. Det er usikkert om alle vinduer er byttet i denne perioden. Vinduene framstår i bra stand

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert punkterte vindusglass. Det er foretatt enkel funksjonstest av alle vinduer, det er ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Inngangsdør framstår i normalt god stand, det registreres aldrings slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

Bilde

GRIM SAXEVIKS VEG 1 B - 5031/1/8/73/0/0

4 Balkong

TG 2

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Det er balkong på leiligheten

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Kommentar:
Rekkverket er under dagens krav til høyde, høyde på rekkverket er ca 10 cm. under dagens krav til gelender høyde.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Balkongen framstår i god stand, Tg2 er satt på grunn av manglende høyde på rekkverket. Krav i dagens forskrift er minimum 90 cm, rekverket på denne boligen er 80 cm. Dette er normalt en oppgave for sameiet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

GRIM SAXEVIKS VEG 1 B - 5031/1/8/73/0/0

5 Bad/ vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Det er mdf plater i himling, baderoms plater på vegg og flislagt gulv.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår. Rommet er vurdert iht TEK10 (Teknisk forskrift fra 2010)

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Det er foretatt visuell kontroll av overflatene, det ble ikke registrert synlige avvik.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført kontroll av fall mot sluk. Det registreres mindre fall enn kravet i teknisk forskrift. Baderommet vil fungere på tross av avviket, men ved en lekkasje vil vannet ledes mindre effektivt til sluket.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Tg2 er satt på grunn av:
Det er mindre fall i gulvet enn kravet i teknisk forskrift. Rommet fungerer slik det framstår.
Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett, pass på å holde sluket rent slik at avløpet fungerer godt.

Bilde

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

GRIM SAXEVIKS VEG 1 B - 5031/1/8/73/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Sluket er plassert under dusjkabinettet, det er tilgang for visuell kontroll ved bruk av foto.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Ved kontroll av bekreftes registreres ingen avvik.

Bilde



Bildet av sluket som er plassert under dusj kabinettet.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at membran ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Montert utstyr er dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, koblings skap for vann og innredning med helstøpt servant.

GRIM SAXEVIKS VEG 1 B - 5031/1/8/73/0/0

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablert mekanisk avtrekk fra baderom, her er det kun etablert naturlig avtrekk.
Det anmerkes at det mangler spalte for inntrekk av til-luft i rommet, dette Fører til redusert avtrekks effekt når døren er lukket.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at det ikke er mekanisk ventilasjons avtrekk, men naturlig avtrekk fra baderommet og at det ikke er etablert lufte spalte under døren. (Dette iht NS 3600 takst forskriften) Selger opplyser at det ikke er tillatt å montere mekanisk avtrekk i bygningen.

Sanitærutstyr er: dusjkabinett, baderoms innredning med helstøpt servant og opplegg for vaskemaskin. Dørene på dusjkabinettet går tregt, utover dette framstår sanitær utstyret i bra stand.

Bilde

Levetid:

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vann Innstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er tatt fra tilstøtende rom (toalettet) på baksiden av våtrommets fuktsikring. Indikasjon på utetthet er ikke registrert.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved fuktsøk med hulltaking fra motstående vegg er det ikke registrert indikasjon på fukt

GRIM SAXEVIKS VEG 1 B - 5031/1/8/73/0/0

Bilde



Det ble ikke registrert høye fuktverdier i vegg mot baderommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Det er foretatt visuell vurdering av pipe innvendig i boligen og i sotluke. Det anmerkes at Låse mekanisme på sotluken i defekt.
Ildsted er montert i stuen, det er ikke synlige avvik på ildstedet. Det anmerkes at ildsted ikke er i bruk ved befaringen.
Det forutsettes at bytte av sotluke er et felles anliggende som utbedres av sameiet.

Levetid:

ⓘ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilde



Bildet viser ildstedet

GRIM SAXEVIKS VEG 1 B - 5031/1/8/73/0/0

7 Etasjeskiller

TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det er foretatt en enkel Nivellering på hvert enkelt rom, det blir ikke registrert avvik utover de kra som stilles i teknisk forskrift. (ingen avvik utover 15 mm)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

GRIM SAXEVIKS VEG 1 B - 5031/1/8/73/0/0

Totalvurdering

Kommentar:
Toalettet har malte plater/malt betong vegger, malte plater i himling og laminat parkett på gulvet. Montert utstyr er servant og veggmontert toalett.

Det er foretatt en enkel funksjons prøving på montert sanitær utstyr, det anmerkes at servant er dårlig festet.

Klosett:
Fra 2010 ble det krav om etablering av synlig avrenning fra innebygde toalett sisterner. Slik avrenning er ikke etablert.
Det er montert luke litt opp på veggen på toalett veggen, dette gir mulighet for å kontrollere men tilfredsstiller ikke kravet om avrenning.

Grunnlag for tilstandsgrad 2
Manglende mulighet for avrenning fra toalett sisterne
Dårlig festet servant

Bilde



Servant anbefales festet bedre.

GRIM SAXEVIKS VEG 1 B - 5031/1/8/73/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Kommentar:
Det ble foretatt søk med fukt måler foran kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og benkeskap. Det ble ikke registrert induksjon på lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert avtrekk med kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning
Det er foretatt en enkel fusjon prøving av kjøkkeninnredning det registreres bruksslitasje. det anmerkes at front på oppvaskmaskin ikke er tilstrekkelig festet til maskinen.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Vannstopp system:
Varmtvannsbereder er montert i kjøkkeninnredning, det er etablert vannstopp system slik at ved en eventuell lekkasje fra berederen vil vanntilførselen lukke.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Tilstandsgrad 2 settes fordi:
Det er ikke ventilator med avtrekk over tak/ ut vegg. Filterløsning vurderes i forskriften som Tg2
Kullfilter reduserer lukt og fett, men er mindre effektivt.

Innredning:
Front på oppvaskmaskin er dårlig/ feilaktig festet.

Levetid:

- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

GRIM SAXEVIKS VEG 1 B - 5031/1/8/73/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er etablert rør i rørsystem til kjøkken og toalett, vannkoblings skap er i baderom. Det er etablert avrenning for lekkasjevann til baderomsgulv.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Jeg foretatt enkel prøving ved topping på flere samtidig, det ble ikke registrert vesentlig fall i vanntrykk.

Hvordan type oppvarming har boligen?
Boligen varmes opp ved bruk av elektriske panelovner, vedfyring og varmekabel i baderomsgulv.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkenbenk. Berederen er fundamentert på gulvet.Sikkerhetsventilen er koblet til avløpet under vask. Alder på varmtvanns bereder er ikke kjent. Berederen er 100-120 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp i leiligheten. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ventilasjon er via lufteløp i pipe og spalter i vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

ⓘ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

ⓘ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

GRIM SAXEVIKS VEG 1 B - 5031/1/8/73/0/0

11 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Sikrings skap er ikke tilgjengelig ved befaringen, informasjon om anlegget er gitt av selger. Den vurdering som er gjort er en visuell kontroll innvendig i boligen.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Kommentar:
Selger opplyser at sikringer ikke løser ut. Anlegget fungerer iht. selger tilfredstillende

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Ukjent

Kommentar:
Det har ikke vært brann i eiers eietid.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

GRIM SAXEVIKS VEG 1 B - 5031/1/8/73/0/0

12 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Det finner brannslukker i boligen

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Det er etablert røykvarsler i boligen

13 Innvendige overflater TG 2

Overflater gulv
Det er laminatparkett på gulvene.

Bilde



Overflater vegg / himling
Malte plater/ malte betong vegger

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Standarden på innvendige overflater er bra, det er normalt aldrings slitasje.

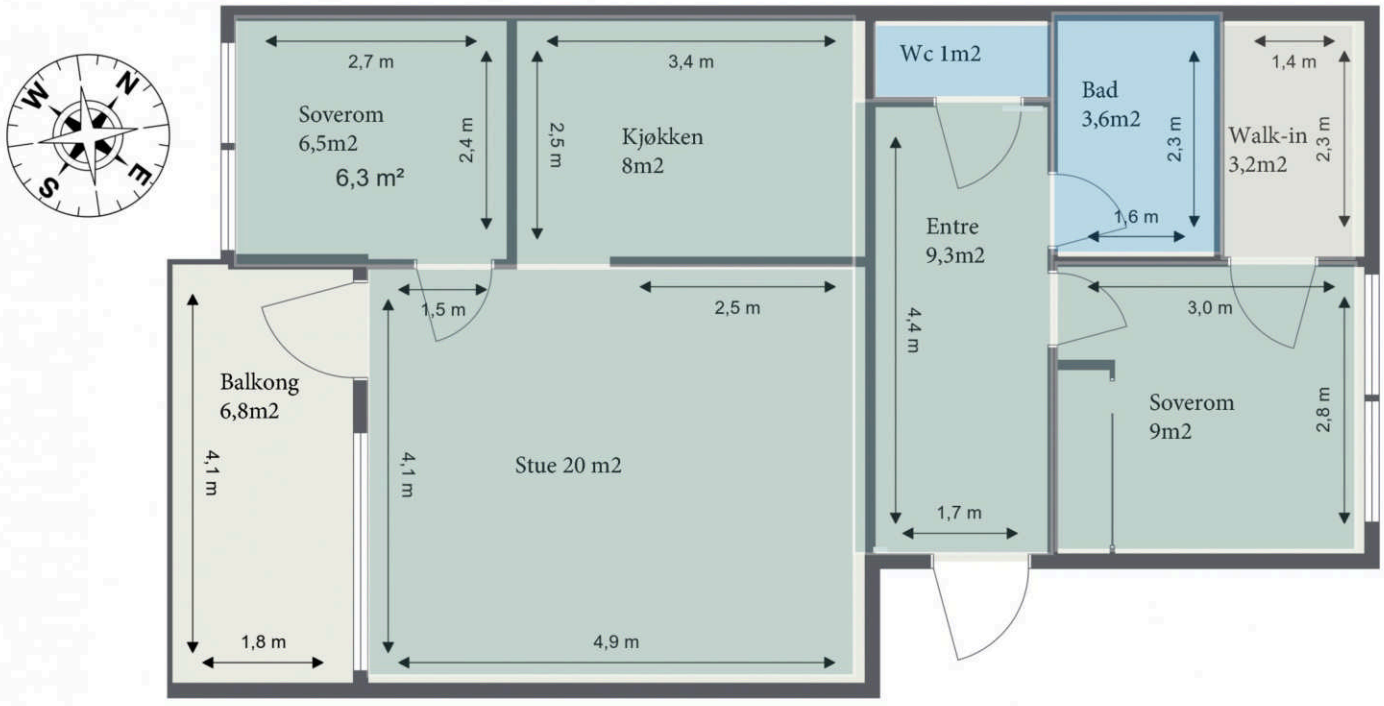
Tg 2 er satt på grunn av feil på laminat gulv og at deler av gulvet må repareres eller skiftes. Gulv bordene har glidd fra hverandre på enkelte steder, og det er stedvis topping i skjøter. Jeg vurderer dette til Tg2 fordi det kun en endel av gulvet som må utbedres/ skiftes.

Øvrige overflater framstår som noe slitt, det betyr at noe oppgradering må påregnes i årene framover.

GRIM SAXEVIKS VEG 1 B - 5031/1/8/73/0/0

Grum Saxeviks v 1b

1. Floor



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert enkelt rom er å regne som cirka areal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal.

enova

Energiattest



Adresse	
Grim Saxeviks veg 1B, 7562 SAKSVIK	
Dato for energimerking **29.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-252731**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **184713802**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **73**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1971**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
220,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
255,32 kWh/m²	**17 312 kWh**

Grim Saxeviks veg 1B, 7562 SAKSVIK

Detaljering

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

Grim Saxeviks veg 1B, 7562 SAKSVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SJØLYST HUNDHAMAREN

- Revidert etter Årsmøte 20.05.2025

§1. BEBOERNES PLIKT

Alle seksjonseiere har ansvar for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og de som gis adgang til leiligheten. Formålet med husordensreglene er å sikre orden, ro og et godt bomiljø.

§2. BRUK AV FELLESOMRÅDER

Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesområder. Alle må medvirke til å holde sameiets fellesområder rent og ryddig.

Kjøretøy, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel, renhold eller vanlig bruk.

Fellesarealet i trappeoppgangene skal ikke brukes til oppbevaring. (Detter gjelder ikke barnevogn) Boder og evt. Garasjer skal brukes til dette. For de som ikke har garasje, kan evt. Sykkel stilles under trappen, eller i bodgangen.

El-sparkesykkel/sykkel skal ikke lagres i trappeoppganger/bodganger med batteri stående i. Dette pga økt brannfare. Batteri må lades på en luftig plass.

Felles dører og porter skal til enhver tid holdes låst. Lufting kan gjøres når en er hjemme, og kan følge med.

Søppel skal legges i anviste beholdere. Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Alt søppel som er for stort til å få inn i søppelcontainere må tas hånd om av den enkelte.

Malvik Gjenvinningsstasjon er åpen for gratis levering av alt avfall. Sameiets søppelcontainere er beregnet for vanlig husholdningsavfall. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall utenfor container eller på fellesarealer. Søppelposene bør kastes innover i containerne, og ikke bare rett ned slik at vi får fylt opp containeren fra midten av. Sjekk alle luker om det ser fullt ut.

Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående

skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av markiser, lykter, skilt, platter, og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Valg av markise trenger ingen søknad, men må følge vedtatt fargevalg som er mørk grå.

Varmepumpe er ikke tillatt. Det er eternittplater på veranda som ikke må borres i pga asbest.

Om noen ønsker å pynte i egen oppgang, må dette avtales med de andre seksjonseierne i oppgangen. Det er ikke tillatt med løse gjenstander i oppgangene. Det skal være frie rømningsveier.

Dør ut til luftebalkongene skal stå ulåst, da dette er en rømningsvei.

Det oransje feltet på veggen mot naboen på verandaen er rømningsvei, og må på ingen måte dekkes til av f.eks. plater og møbler pga en evt. evakuering.

§3. REGLER FOR BRUK AV GRILL PÅ VERANDA OG UTEOMRÅDER

Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Det tillates bruk av elektrisk grill og gassgrill. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde.

Det er viktig at grillen rengjøres mellom hver bruk. Fett som samler seg i bunnen av grillen og i fettoppsamleren under, kan ta fyr og gi en kraftig brann.

Det er viktig at en sjekker koblinger og slanger til gassgrillen jevnlig. Slanger bør byttes minimum hvert tredje år, og regulator bør byttes ut hvert 5.år.

Gassflasken skal ikke settes under grillen ved bruk. Når du griller, bør gassflasken stå ved siden av og i litt avstand fra grillen. Da er det lettere å komme til slik at du kan stenge gasstilførselen ved behov.

Selv om grillen har et eget skap under for oppbevaring av gass, skal gassflaska ikke stå der mens grillen er i bruk. Delvis fordi det blir vanskelig å komme til hvis du plutselig må skru av gassen, og delvis fordi det kan bli så varmt under grillen at slangen blir tørr og sprø.

Husk å sette grillen i trygg avstand fra huset, så ikke kledningen tar fyr om uhellet skulle være ute.

Det er kun tillatt med en gassbeholder på 5kg for å begrense faren ved oppbevaring av gass.

Det er forbudt å oppbevare gassflasker i kjellerboder og garasjer.

Kullgrill kan kun benyttes på uteplassene på fremsiden av blokkene. På baksiden av blokkene er det lufteventiler inn til soverom, så derfor er det ikke lov til å grille der.

§4. RENHOLD/VEDLIKEHOLD

Renhold i oppgangene utføres av eksternt rengjøringsbyrå. Det er viktig at alle personlige ting som f.eks. dørmatter fjernes på vaskedager.

Snømåking, spyling og kosting foran inngangspartiet gjøres etter behov av beboerne.

Snømåking, spyling og kosting foran garasjer, og på parkeringsplassene utføres av de som har garasjeplass, og de som parkerer på parkeringsplassene.

På gjesteparkeringsplasser skal alle beboere hjelpe til å måke.

Rydding av aviser og reklame etc. er også beboernes plikter.

Større rydde- og vedlikeholdsarbeider administreres av styre. Dette vil skje ved dugnad.

Tørking av klær skal foregå på baksiden av blokkene. Det må ikke henges tepper, matter, klær eller lignende over verandarekkverket.

Pisking, risting eller annet renhold som medfører støv, skal foregå på eller ved luftestativet ved enden av blokkene.

Maling inne, og på utsiden av balkonger må kun utføres når det ikke står biler parkert foran garasjene. Dersom det står biler foran garasjene skal en kontakte eiere for å få dem til å flytte bilen før arbeidet settes i gang.

§5. BRUK AV BOLIG OG FELLESOMRÅDER

Boligen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 22.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg , musikkinstrumenter, og annen støy. . Det vil si at feststøy, musikk og bråk fra leilighet, oppgang og fellesområder ikke

skal nå inn til naboleiligheter. Seksjonseier har også ansvar for at gjester overholder dette.

Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.

Alle må overholde helligdagsfreden.

Ved festlige sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles i god tid på forhånd.

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon.

Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tiltak slik at vann og ledninger i boligen ikke fryser.

Friskluftviften skal være avslått på høsten og vinteren grunnet vedfyring. Om den ikke er avslått vil røyk trekke inn i leilighetene. Vifta slås på når det er vår og varmegrader igjen. Dette avtales nærmere i den enkelte oppgangen. Bryteren for friskluftviften står i sikringsskapet i kjelleren.

Alle boenheter skal ha installert kullfilter i ventilatoren sin og ikke være tilkoblet avtrekk. Dette for å unngå at matlukt kommer inn i de andre leilighetene i oppgangen.

Det skal ikke være mekanisk vifte koblet på ventilene på bad og toalett. Dette pga at det er naturligavtrekk i blokkene, og det påvirker naboene negativt om mekaniske vifter er påkoblet.

Eventuelle blomsterkasser må henges på innsiden av verandaen.

Så lenge taket på veranda holdes hvitt, kan man installere spotter i taket. Vanlig (varmt) hvitt lys må benyttes.

Dersom taket, eller gulvet på terrassen dekkes til, må seksjonseier sørge for muligheter til å sjekke om fukt osv. forvitrer betongen. Dette vil om det ikke oppdages være en sikkerhetsrisiko.

Farge som brukes på trevirke rundt vinduer og gelender er Butinox 2 Oljedekkbeis, brunsvart –734

Vinduer samt alt treverk på vindusveggen på terrassen skal males i hvitt. Fargekode NCS S 0502-Y

Det skal ikke borres i eternittplater på veranda, eller andre steder da disse inneholder asbest som er helseskadelig.

§6. PARKERING

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene. Ulovlig hensatt kjøretøy vil bli fjernet fra sameiets fellesområder for eiers risiko og regning.

Det er forbudt å parkere i skraverte felt, og under forbudsskilt.

Det er ikke tillatt å parkere på snuplassen ved 3D, og ved snuplass/vei ved 1D, samt ved søppelcontainere.

Sameiet eier 32 garasjeplasser, hvorav 31 som leies ut til beboerne som har bil. Dette skyldes at en garasje er en vaktmestergarasje med utstyr i. Det er ikke garasjedekning for alle enhetene, derfor er garasjeplassene leid ut etter en prioriteringsliste. Den enkelte som ønsker garasjeplass må melde seg til Styret, slik at en blir satt opp på listen. Det er kun seksjonseiere og leietakere som kan leie garasjeplass. Framleie og utlån av garasjer er forbudt.

Seksjonseierne prioriteres foran leietakere. Den som tildeles plass betaler et depositum på kr.1000,- til sameiets forretningsfører. Leie koster pr. d.d. kr. 290,- pr. mnd som betales sammen med fellesutgiftene

Leietakeren av en garasjeplass er ansvarlig for at den tildelte plassen holdes forsvarlig ved like.

Vask og polering av portene (bilpolish, ikke skuremiddel) er leietakers ansvar. Snømåking og kosting foran garasjen skal foretas av garasjeleieren, selv om garasjen ikke er i daglig bruk.

Leietakeren skal påse at porten til enhver tid er låst.

De som leier garasje skal parkere i, eller utenfor garasjen. Det er ikke nok parkeringsplasser til alle, samt til evt. gjester, så det er viktig at denne regelen overholdes.

Måking av snø på parkeringsplassen gjøres av de som parkerer der. Ta hensyn og fjern

snø foran, og rundt egen bil. Ikke kjør over brøytekanter. Det vil da bli store isklumper som i verste fall skader biler. Fellesparkeringsplasser (gjesteparkeringer) tas i fellesskap. Hensetting av tilhenger, båter, campingbiler, uregistrerte biler, eller biler som ikke er i bruk er ikke tillatt.

Parkeringsplasser med ladebokser er forbeholdt eier av el-bil, og som har ladeavtale med ANEO. Ladekabel skal ikke stå i ladeboksen når det ikke lades. Dersom ladekabel henger igjen på en ledig parkeringsplass med ladeboks, kan den som parkerer der ta den ut for å lade sin bil.

Det er ikke lov til å la bilen stå på tomgang for f.eks. å tine av bilen. Dette er presisert i trafikkreglenes paragraf 16, samt i vegtrafikkloven paragraf 3.

Utleie av garasjene bestyres av Styret.

§7. DYREHOLD

Det skal søkes om dyrehold til styret. Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

Dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område. Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes. Sameiets område skal ikke brukes som luftegård.

Alle hundeeiere/katteeiere plukker opp dyrets fornødende på fellesområdet.

Katteeiere skal samsnakke seg om å holde eiendommen fri for avføring.

Det er etter diskusjoner på årsmøtene når det gjelder kattehold kun innekatter som nå godkjennes.

§8. FRAMLEIE

Det er tillatt for seksjonseiere i sameiet og fremleie sin leilighet. Ved framleie av leilighet i sameiet skal styret straks underrettes om framleiers navn og kontaktinformasjon, samt seksjonseierens bostedsadresse og telefonnummer.

§9. OVERTREDELSER

Klager på andre seksjonseiere for brudd på husordensreglene skal forsøkes tatt opp direkte med vedkommende seksjonseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

Klager som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig til styrets leder. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varselet skal inneholde opplysninger om at fortsatte eller gjentatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter.

Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg etter lov om eierseksjoner § 26.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene, eller mangel på aktsomhet.

Overtredelse av parkeringsbestemmelsen §6 i husordensreglene vil medføre reaksjon, og eventuell borttauing på bileiers regning.

VEDTEKTER FOR SAMEIET SJØLYST HUNDHAMAREN

Fastsatt på ekstraordinært årsmøte 12.11.2009

Endret på: ekstraordinært årsmøte 14.11.2018, ekstraordinært årsmøte 30.10.2023

§ 1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Sjølyst Hundhamaren. Sameiet består av 48 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiet skal ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 1, bnr. 73 i Malvik kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. RÅDERETT

Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine eierseksjoner. Ingen kan erverve mer enn to eierseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23. Boligseksjoner kan ikke overdras til juridiske personer.

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett.

Seksjonseier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt til, adgang til de enkelte bruksenhetene for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfare, etsende eller farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder, garasjer eller andre fellesrom eller utendørs på sameiets eiendom.

Seksjonseieren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

§ 3. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTLEIE

Erverv og utleie av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr fra selger og kjøper.

§ 4. ORDENSREGLER

Årsmøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de ordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes felles forpliktelser overfor sameiet.

§ 5. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av 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 hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer seksjonseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Seksjonseier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndriving av forfalte felleskostnader.

Det er lovbestemt panterett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre seksjonseiernes krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til folketrygdens grunnebeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttes gjennomført. Unnlatelse av å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. lov om eierseksjoner § 38.

§ 6. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Fast inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører (entredør)
- Innvendige flater på balkong
- Fargevalg som brukes på vinduer og trevirke på balkong står oppført i husordensreglene

- For solskjerming til stuevinduer kan seksjonseier velge å installere markiser eller screen inntil vindu i farge mørk grå
- Varmepumpe er ikke tillatt. Dette med bakgrunn i forstyrrende støy, og mangel på avløp for kondensvann. Det er eternittplater på veranda som ikke må bores i pga asbest. Det ikke er lov å fjerne asbestplater uten at styret er informert om dette på forhånd.
- Seksjonseieren har mulighet til å installere pleksiglass innenfor rekkverk på veranda

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Utskiftning skal likevel bekostes av den enkelte seksjonseier når behovet for utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører oppstår.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde leiligheten oppvarmet slik at rør ikke fryser.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet.

Seksjonseieren plikter å melde fra til styret om skade på sameiets eiendom.

Dersom en seksjonseier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge denne å foreta forsvarlig vedlikehold, eller å la vedlikeholdet utføres for seksjonseieren regning.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§ 7. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Boligsameiet skal vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, plasser og fellesinnrettninger av enhver art på sameiets fellesarealer.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.
Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond. Finansiering bestemmes av årsmøtet.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget

inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven §32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

§ 8. ERSTATNINGSANSVAR

Både seksjonseier og sameiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold ihht eierseksjonslovens § 34 og 35.

§ 9. BRANNSIKKERHET

Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og manuelt brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og manuelt brannslokkingsutstyr forefinnes i bruksenheten.
Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje med elektrisk grill og gassgrill. Regler for bruk, og oppbevaring av gass finnes i Husordensreglene §2b.

§ 10. PARKERING

Sameiet eier 32 garasjeplasser som leies ut til beboerne som har bil. Alle som leier garasjeplass skal parkere bilen i garasjen. Leietakeren av en garasjeplass er ansvarlig for at den tildelte plassen holdes forsvarlig ved like. Parkering utenfor inngangspartier er forbudt med unntak av kortere tids-parkering. Det skal til enhver tid være fremkommelig for utrykningskjøretøy, samt andre kjøretøy. Det er forbudt å bruke garasjen til annet enn parkering. Besøkende bør henstilles til å parkere foran garasjen til den de besøker. Den som leier garasje skal parkere eventuelt bil nummer 2 utenfor garasjeporten og bil nummer en i garasjen.

Det er ikke tillatt å henstille kjøretøy, båter, bobiler, hengere o.l. for oppbevaring på fellesområdet.

De som får advarsel og fortsetter å bryte reglene for garasje- og parkeringsbestemmelsene, skal fratas garasjeplassen.
Ved misbruk av parkering, vil bilen bli borttauet for eiers regning.

Parkering er forbudt ved snuplassen ved 3-blokka og snuplass/vei ved 1D. Snuplassen er til for større kjøretøy som utrykningskjøretøy, renovasjon og snørydding. Fysisk sperring vil bli satt ut ved søppelboksene. Der skal det ikke parkeres, men være fremkommelig for tømming av søppelboksene.

Det er etablert ladepunkter på alle parkeringsplasser, og garasjer. Sameiet leier anlegget av ANEO. Beboere som ønsker å lade i sameiet inngår selv abonnement med ANEO.

Alle med bil plikter å følge vedtektene, husordensreglene og garasje- og parkeringsbestemmelser.

§ 11. STYRET OG ANDRE VERV

Sameiet skal ha et styre som skal bestå minst av tre og høyst av fem medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer kan velges også for to år. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Sameiet velger garasjeansvarlig på årsmøte. Vedkommende som blir valgt har en funksjonstid på to år og har ansvaret for driften av garasjeutleien.

Sameiet velger også en valgkomité bestående av to medlem og en leder. Valgkomitéen velges for to år av gangen og fremmer sin innstilling til styret innen 1. mars hvert år. Innstillingen bør ta sikte på kontinuitet og om mulig en gradvis fornyelse av styret.

§ 12. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter seksjonseierne og tegner sameiets navn. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

§ 13. STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle faste styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares av styreleder eller sekretær.

§ 14. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Forslag til saker som ønskes behandlet på det ordinære årsmøtet må skriftlig leveres styret innen 1. mars. Styret vil minne om fristen for innmelding av saker minst 14 dager før fristen utgår.

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

§ 15. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Dersom et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 16. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

a) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
b) Valg av styremedlemmer og garasjeansvarlig
c) Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 17. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

a) endring av vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,

g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene. Samtykke fra den enkelte kreves dersom beløpet utgjør mer enn ½ G (grunnbeløpet) på beslutningstidspunktet.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever samtykke fra samtlige seksjonseiere. Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gå visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 18. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Valg av forretningsfører tilhører styrets oppgaver. Forretningsføreren sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og utfører de tjenester som nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 20. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Sameiets revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Lov av 14. Mars, nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 21. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdiforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

I tillegg hvor tap, skade eller andre direkte utlegg omfattes av både sameiets og seksjonseiers forsikringsdekning, skal seksjonseiers forsikring benyttes først. Ved skade eller forsømmelse bevisst eller uaktsom, ansvaret gjelder både eier, medlemmer av dennes husstand og andre eier har gitt adgang til eiendommen(eks.leietager).

§ 22. TAUSHETSPLIKT

Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysinger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

§ 23. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Salgspålegg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt.

Medfører seksjonseiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 24. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.
Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 25. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (i kraft fra 01.01.2018) kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET SJØLYST HUNDHAMAREN

Tid: 20.05.2025 – kl. 18:00
Sted: Ytre Malvik Samfunnshus, Malvikvegen 303, 7560 Vikhammer

Styret innkaller med dette til ordinært årsmøte.
Saksliste etter følgende dagsorden:

1. Konstituering
- valg av møteleder
- registrering av frammøtte
- valg av sekretær
- valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
- godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsregnskap for 2024

a) Godkjenning av regnskap
Styret godkjente og signerte regnskapet for 2024 i styremøte 08.04.2025.

b) Gjennomgang av revisors beretning

c) Godkjenning av styrehonorar for regnskapsåret 2025
På årsmøtet 2024 ble det fremmet forslag om å øke styrehonoraret. Med bakgrunn i at det var lite seksjonseiere tilstede på årsmøtet, foreslo styret at dette forslaget utsettes og fremmes på årsmøtet 2025.
Vedtaket på årsmøtet 2024 var som følgende: Styrehonorar for 2024 på kr. 75 456,- + arbeidsgiveravgift ble vedtatt. Det ses på en evt. endring av styrehonorar på årsmøtet 2025.

Styrets innstilling; Styret har ingen innstilling på denne saken pga dette gjelder styret. Her er det årsmøtet som må innstille på en evt. økning med begrunnelse.

d) Gjennomgang av informasjon fra styret inkl. gjennomgang av vedlikeholdsplan.

3. Gjennomgang av husordensreglene og samlet plan
Husordensreglene og Samlet plan gjennomgås ved hvert møte i Sameiet.
Dette for at de skal være kjent, og følges.

Følger vedlagt.

3.1 Husordensregler
Styret har gjennomgått husordensreglene, og foreslår noen endringer/presiseringer.
Se vedlagte forslag til endring av husordensregler. Endringer er merket i rød tekst.

Styrets innstilling; Styret foreslår at fremlagte endringer tas inn i husordensreglene.

4. **Tilstandsrapporter etter gjennomgang av vedlikehold i de enkelte seksjonene.**
Alle leiligheter har fått sin tilstandsrapport, med beskjed om hva som må utbedres, og hva det må følges med på. Frist for utbedringer ble satt til utgangen av januar, og det har vært få tilbakemeldinger på utbedret arbeid. Styret har sendt påminnelse sammen med foreløpig innkalling til årsmøtet, og forslagsfrist.

Styrets innstilling; Styret ber alle om å utføre det arbeidet som er varslet, og sende inn dokumentasjon på at arbeidet er utført.

5. **Evaluering – vintervedlikehold**
Det har denne vinteren vært lite snø, men kraftig snøfall når det først kom noe. Det viser seg at det også i år er de samme som er ute og måker, imens andre kjører over brøytekanter for å flytte bilen til en plass som er måket av andre. Slik kan vi ikke ha det. Her må vi enten leie inn noen som måker for oss, eller ta ansvar for egen inngang, plass og fellesskapet.

Styrets innstilling; For å holde kostnadene nede ønsker styret at vi fortsetter å ta dette på dugnad, men at det settes strengere krav til deltakelse.

6. **Rørfornying, og finansiering**
Det har flere ganger vært informert om at vi må gjennomføre en rørfornying i sameiet. Levealder på rør er 40-50 år, og våre er nå over 50 år. Forsikringen dekker ikke kostander på skader dersom vedlikehold ikke er utført. Vi må ta dette før store skader skjer.

Prisen på en slik rørfornying vil beløpe seg opp til ca. kr. 3 000 000. Sameiet har ikke midler til å dekke kostnaden for rørfornying av oppsparte midler.

Styret har mottatt 3 tilbud på rørfornying, og har satt i gang prosessen med å få en ekstern vurdering av tilbudene før vi lander på leverandør for utførelse av rørfornyingen.

Årsmøtet må vedta hvordan rørfornyingen skal finansieres:

a) <u>Låneopptak</u>
Årsmøtet gir Styret mandat til å ta opp lån for å dekke kostnadene til rørfornying. Dagens lån i DNB på kr. 2 067 995 pr.22.april 2025 vil da også refinansieres slik at sameiet får et nytt lån på hele summen.
(Vedlagt innkallingen følger budsjettforslag som viser estimat over hva den enkelte må betale i månedlige felleskostnader ved låneopptak.)

b) <u>Engangsinnbetaling</u>
Kostnadene dekkes via en engangsinnbetaling fra hver seksjon på inntil kr. 62 500 pr. seksjon.

Styrets innstilling; Rørfornyingen finansieres ved låneopptak. Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr. 3 000 000 for å finansiere rørfornyingen, samt refinansiere dagens lån i DNB.

7. Økning av fellesutgiftene

Som følge av mye vedlikehold som står foran oss, samt økning i kostnader i alle ledd ser styret det som nødvendig å øke felleskostnadene. Styret kan sette opp felleskostnadene når dette er nødvendig, men ønsker en diskusjon på dette for å få innspill på hva seksjonseiere tenker.

Styrets innstilling; Styret ønsker en bred diskusjon på dette punktet for å sikre at alle kan komme med innspill før styret evt. gjør nødvendige endringer.

8. Aneo – El bil lading

Aneo som leverandør av lading for bil i sameiet har endret sin lademodell. Dette medfører en økning av pris på ladeabonnement. Styret har fått fremforhandlet en reduksjon i pris på ladeabonnementet, fra 299 til 269. Vi har også fått sikret at etableringskostnadene skal betales kun en gang. Selv om en flytter fra lading Fri Flyt på parkeringsplassene til garasje og omvendt.

Styret tar en gjennomgang av tilbud ifra andre leverandører på EL-bil lading for å sikre at vi til enhver tid har den beste løsningen.

Styrets innstilling; Styret opprettholder en dialog med Aneo, samt sjekker tilbud fra andre leverandører for evt. bytte til noe som er bedre for sameiet og beboere med ladeabonnement.

9. Valg – det skal velges:

Styremedlem for 2 år	På valg, Ann Hege Nyquist
Varamedlem for 2 år	På valg, Tobias Løhre
Valgkomitemedlem for 2 år	På valg, Linda Kesanen
Garasjeansvarlig for 2 år	På valg, Anita Furuvik

Styret foreslår her at rollen som garasjeansvarlig overføres til det sittende styre som i fellesskap innehar denne jobben. Dette er det mest praktiske og mest riktig, da det er styret som må ta avgjørelser rundt dette, og må ha dokumentasjonen på leieavtalene.

Valgkomiteens innstilling fremlegges i årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. På årsmøtet har hver seksjonseier en stemme.

En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig

fullmakt. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om eierseksjoner § 45 i samsvar med § 43 fjerde ledd og § 44.

Trondheim 08.05.2025
SAMEIET SJØLYST HUNDHAMAREN
for styret

Årsregnskap 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter
* Revisjonsberetning

Sameiet Sjølyst Hundhamaren Org.nr. 991937560

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Sjølyst Hundhamaren

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader drift		1 980 864	1 823 040	1 980 609	2 199 679
Felleskostnader renter		198 720	46 656	198 429	158 834
Felleskostnader avdrag		81 792	59 328	81 614	92 047
Parkering/Garasje		109 040	93 960	104 400	107 880
Energi		11 650	6 900	6 000	6 000
Andre inntekter	1	144 304	5 098	0	0
Sum inntekter		**2 526 370**	**2 034 982**	**2 371 052**	**2 564 440**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	91 498	116 771	86 095	86 095
Drifts- og serviceavtaler	3	134 023	65 741	143 650	140 400
Forretningsførsel	4	117 080	115 067	108 880	124 900
Revisjon	5	15 708	10 250	10 800	11 600
Andre konsulenttjenester		0	-12 500	0	0
Forsikring		168 244	151 017	162 400	178 700
Eiendomsavgifter		568 876	462 640	509 000	597 000
Renovasjon		240 084	202 440	222 700	252 000
Strøm		47 392	62 042	72 800	50 400
Renhold		73 920	82 130	73 900	77 600
Vakthold/Alarm		4 900	0	0	0
Kabel-TV		332 504	307 695	336 384	336 384
Vedlikehold	6	622 797	1 288 210	204 400	275 880
Vedlikeholdsavsetning	13	137 600	137 600	137 600	157 600
Kontorkostnader		23 995	13 926	8 900	14 500
Andre kostnader	7	58 520	26 948	13 500	10 500
Avskrivinger		52 668	0	0	0
Sum kostnader		**2 689 809**	**3 029 977**	**2 091 009**	**2 313 559**
Driftsresultat		**-163 439**	**-994 995**	**280 043**	**250 881**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		132 964	110 904	0	0
Rentekostnader		172 209	94 441	198 429	158 834
Sum finans	**8**	**-39 244**	**16 463**	**-198 429**	**-158 834**
Resultat	**15**	**-202 683**	**-978 533**	**81 614**	**92 047**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		-202 683	-978 533	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Påkostning bygning		404 394	0
Lekeplass/uteområde		166 443	141 848
Sum anleggsmidler	**9**	**570 837**	**141 848**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		11 848	13 396
Andre fordringer		38	38
Forskuddsbetalte kostnader		227 064	204 518
Sum fordringer	**10**	**238 949**	**217 952**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**11**	**2 006 110**	**2 804 344**
Sum omløpsmidler		**2 245 059**	**3 022 295**
Sum eiendeler		**2 815 896**	**3 164 143**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-50 480	928 052
Årets resultat		-202 683	-978 533
Sum opptjent egenkapital		**-253 163**	**-50 480**
Sum egenkapital	**15**	**-253 163**	**-50 480**
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	2 098 209	2 180 538
Sum langsiktig gjeld		**2 098 209**	**2 180 538**
Avsetning vedlikehold	13	679 410	585 010
Sum avsetninger		**679 410**	**585 010**
Leverandørgjeld		96 753	183 650
Kortsiktig gjeld til det offentlige		0	725
Forskudd fra kunder		57 704	61 800
Skyldige lønnskostnader		0	5 141
Påløpte renter		9 981	11 130
Påløpte kostnader	14	125 301	122 329
Annen kortsiktig gjeld		1 700	64 301
Sum kortsiktig gjeld		**291 440**	**449 076**
Sum egenkapital og gjeld		**2 815 896**	**3 164 143**

Hundhamaren__/__2025,
Sameiet Sjølyst Hundhamaren

Anita Furuvik	Ann Hege Nyquist	Stein Kristian Skånøy
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Sjølyst Hundhamaren

Samlet plan

for bygningsmessige endringer, installasjoner og vedlikehold

Innhold

Generelt 1
Solskjerming 1
Varmepumpe 1
Balkong/Veranda 1
Fargevalg 2
Våtrom 2
Bærende konstruksjon 2
Stenging av vann 2
Brannvarsling og fuktvarsling 3
Forsikring 3
Vedlikeholdsplan 4

Generelt

Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. I dette dokumentet er alle bestemmelser om endringer og installasjoner samlet og kan brukes som oppslagsverk for beboerne.

Solskjerming

For solskjerming til stuevinduer kan seksjonseier velge å installere markiser eller screen inntil vindu. Vedtatt fargevalg er mørk grå.

Varmepumpe

Varmepumpe er ikke tillatt. Dette med bakgrunn i forstyrrende støy, og mangel på avløp for kondensvann. Det er eternittplater på veranda som ikke må bores i pga asbest. Det ikke er lov å fjerne asbestplater uten at styret er informert og har godkjent dette.

Balkong/Veranda

Seksjonseieren har mulighet til å installere pleksiglass innenfor rekkverk på veranda.

Eventuelle blomsterkasser må henges på innsiden av verandaen.

Så lenge taket på veranda holdes hvitt, kan man installere spotter i taket. Vanlig (varmt) hvitt lys må benyttes.

Montering av lykter, skilt og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret.

Dersom taket, eller gulvet på terrassen dekkes til, må seksjonseier sørge for muligheter til å sjekke om fukt osv. forvitrer betongen. Dette vil om det ikke oppdages være en sikkerhetsrisiko.

Det skal ikke borres i eternittplater på veranda, eller andre steder da disse inneholder asbest som er helseskadelig. Platene skal heller ikke fjernes uten samtykke ifra styret. Kyndige folk skal behandle platene slik at de ikke ødelegges, og helseskadelig asbest spres i sameiet.

Beboere er pliktig til å vedlikeholde tak, gulv og innsiden av treverk på sin veranda.

Ved bytte av treverk på balkongen utløses det en egenandel på 20% for seksjonseier.

Fargevalg

Farger på treverk og vinduer skal være iht. bildet.
Fargekoder: Butinox 2 Oljedekkbeis, brunsvart – 734 og Fargekode NCS S 0502-Y.



Våtrom

Ved rehabilitering av bad/våtrom skal det leveres dokumentasjon på fagmessig utførelse til styret. Dokumentasjonen skal gi nok informasjon til at fagperson eller takstperson kan forstå hvordan gulvene og vegger er bygget opp, og hvordan det vanntette sjiktet, samt bytte av sluk er utført/påført.

Det skal ikke være mekanisk vifte koblet på ventilene på bad og toalett. Dette pga at det er naturlig avtrekk i blokkene, og det påvirker naboene negativt om mekaniske vifter er påkoblet.

Bærende konstruksjon

Alle vegger av mur i leiligheten er bærende konstruksjon. Inngrep i disse er ikke tillatt.

Stenging av vann

Ved stenging av vann ved lekkasje og lignende skal dette i hovedsak gjøres i egen leilighet. Det skal finnes stoppekran på kjøkken og toalett.

Ved større lekkasjer, eller planlagt stenging pga vedlikehold, stenges vannet med stoppekran inne i følgende garasjer;

Blokk 1: Garasje 2 (venstre side i 1A) Garasje 4 (høyre side 1A og venstre side 1B) Garasje 8 (høyre side 1B og venstre side 1C) Garasje 12 (høyre side 1C og venstre side 1D) Garasje 16 (høyre side 1D)

Blokk 3: Garasje 18 (venstre side 3A) Garasje 20 (høyre side 3A og venstre side 3B) Garasje 24 (høyre side 3B og venstre side 3C) Garasje 28 (Høyre side 3C og venstre side 3D) Garasje 32 (høyre side 3D) Det er viktig at det er lett tilgang til stoppekranen oppe til høyre innerst i garasjene.

Hoved-vannkran blokk 1 befinner seg inne i Garasje nr. 16
Hoved-vannkran blokk 3 befinner seg inne i venstre bodgang i 3A
Nøkler for tilgang til Hoved-vannkran fås ved å kontakte styret.

Brannvarsling og fuktvarsling

Sameiet har installert seriekoblet brannvarsling, samt fuktvarsler fra Elotec Ajax.

Branndetektorer er plassert i alle leiligheter (gang), fellesområder som trappeoppgang, fellesboder, samt i garasjer. Fuktmåler er installert i alle leiligheter plassert under kjøkkenskap for vask.

Dersom en brannvarsler går av i leiligheten vil det etter 2 minutter kobles videre til alle branndetektorer i oppgangen. Dersom alarmen skyldes matos, røykos fra ovn og lignende kan man bruke avstillerknappen som er passert ved ytterdøren. Dette må evt. gjøres før det har gått 2 minutter. Luft godt, og få fjernet røykosen fra detektoren. Dersom det fortsatt er røykos i leiligheten etter 10 minutter vil alle branndetektorer automatisk utløses i oppgangen.

Brann skal varsles til 110 av beboere. Det er ikke automatisk oppringing av brannvesenet ved alarm.

Styrets medlemmer vil få alarm om brann via tilgang til Elotec Ajax appen, og der se hvor alarmen er utløst. Styret skal ikke agere på denne utover å evt. ta kontakt med beboere for å gi beskjed om hvor alarmen/brannen startet. Dette for nyttig informasjon til brannvesenet om beboer ikke er hjemme.

Ved brann skal hele oppgangen evakueres, og møte på samlingsplass mellom lekeplass og søppelcontainere.

Fuktmåleren er pr. dags dato ikke koblet opp mot alarmen, men styret vil via Elotec Ajax appen få varsel om registrert fukt. De vil da ta kontakt med beboer for å avklare om dette er en reell lekkasje, eller søling av vann. Detektoren for fukt ligger på gulvet under kjøkkenvasken, og kan være vanskelig å nå for å tørke opp ved søling av vann, slik at det er vanskelig å evt. få fjernet vannet før det har gått 10 minutter og alarmen går hos alle i oppgangen. Dette kan vi endre på om det er ønskelig, men pr. dags dato er dette løsningen som er valgt.

Det er viktig å gjøre seg kjent med hvor stoppekraner inne i leiligheten er, gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til sin del av oppgangen er (i garasjer), samt hvor stoppekranen hovedvannledningen for blokken er.

Forsikring

Sameiet er forsikret hos Gjensidige Forsikring via Forsikringsmegler Søderberg & Partners.
Ved forsikringsskade i leilighetene skal egenandelen belastes seksjonseier på skader som kunne ha vært unngått med godt vedlikehold, og sjekk i egen seksjon. Dagens egenandel er på kr. 10 000.

VEDLIKEHOLDSPLAN SAMEIET SJØLYST HUNDHAMAREN

Tiltak	År for gjennomføring	Estimert beløp	Finansiering	Kommentar
Tak	2016/2017 (1c, 1d og 3b	Kr. 950 000,-	Låneopptak	Gjennomført av Kaas Bygg AS
Tak	2000-2002			Alle tak byttet av Tecknotak
Ytterdører/porttelefoner	Ca. 2015		Oppsparte midler	Gjennomført
Leilighetsdører B30	Frist var 31. januar 2023	Ca.kr.15000,-	Bekostes av seksjonseier	Alle skal nå ha satt inn minimum B30 dør
Drenering-begge blokkene	2023	1 230 000,-	Låneopptak	Gjennomført av BN Entreprenør
Vinduer	Ikke fastsatt, men skiftes ved behov		Bekostes av seksjonseier	Skiftes ved behov Alder og tilstand ble sjekket ved gjennomgang av takstmann, og tilstandsrapport sendt seksjonseiere
Maling fasade	Sommeren 2025 fremsiden 2025 baksiden	Utføres på dugnad på fremsiden, men med ekstern hjelp på baksiden pga at det er vanskelig å komme til med lift Ca kr 200 000,-	Kostnader ved ekstern bistand dekkes av oppsparte midler/vedlikeholds fond	Sameiet stiller med stillas/lift, samt maling.
Terasser	Fortløpende i prioritert rekkefølge etter tilstandsrapport	Ca. kr. 15 000,-	Vedlikeholds-fond	Terassebord byttes der det er behov. Egenandel 20% Tilstand ble sjekket på vedlikeholdsrunden i 2024
Brannvarslingssystem	Gjennomført februar 2024	kr. 251 600	Oppsparte midler	Gjennomført av EL-Partner
Belysning oppganger	Gjennomført feb /mars 2024	Kr. 189 558,-	Vedlikeholds- fond	Gjennomført av EL-Partner
Ventilasjon	Ikke fastsatt	Ca.kr.810 000,-		Settes på vent pga andre store kostnader på vedlikehold

Oppussing fasade/Isolering		5-6 mill kr.		Må utføres ved evt. krav ifra myndighetene EU-Krav
Rehabilitering piper	Ikke fastsatt	Ca kr. 70 000,-	Vedlikeholds - budsjett	Begge pipeløp i 1D ble rehabilitert i slutten av 2024
Taksikring	Utføres i 2025 pga at det er pålagt med sikring	Ca. kr.250 000,-	Oppsparte midler	Utføres av Takråd AS som har serviceavtalen på taket vårt
Bytte av takstiger	Utføres 2026	Ca.kr.150 000,-	Vedlikeholdsfond	Utføres av Takråd
Ventilasjonshetter	Byttes ved behov	Ca kr.25 000,- pr stk	Vedlikeholdsfond	Utføres av Takråd
Service Tak	Hvert år	Ca Kr.20 000,-	Vedlikeholdsfond	Utføres av Takråd
Rørfornying	Ikke fastsatt, men de gamle rørene har en levetid på 40-50 år og har allerede gått over denne tiden	Ca. kr. 3. mill.	Finansiering må avklares	Stor jobb, som krever ca 14 dagers arbeid i hver oppgang

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

SAMEIET SJØLYST HUNDHAMAREN

Tid: 20.05.2025 -kl.18.00

Sted: Ytre Malvik Samfunnshus, Malvikvegen 303, 7560 Vikhammer

Til stede fra styret:

Anita Furuvik, Ann Hege Nyquist, Stein Kristian Skånøy og Tobias Løhre

I tillegg møtte Kirsti Sandstad fra Bonitas Eiendomsforvaltning for gjennomgang av regnskapet.

1. **Konstituering**
   Til møteleder ble valgt: Kirsti Sandstad
   Antall fremmøtte stemmeberettigede: 13
   Antall fullmakter: 8
   Totalt antall stemmer: 21
   Til sekretær ble valgt: Anita Furuvik
   Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Ann Hege Nyquist

   Det var ingen bemerkninger til innkallingen, og møtet ble lovlig satt.

2. **Årsregnskap for 2024**
   a) Godkjenning av regnskap
   Styret godkjente og signerte regnskapet i styremøte 08.04.2025
   Kirsti Sandstad gjennomgikk regnskapet, og informerte om avvik på de ulike postene.

   Vedtak: Årsmøtet godkjente årsregnskap for 2024 – enstemmig vedtatt

   b) Gjennomgang av revisors beretning
   Kirsti Sandstad leste opp revisors beretning

   Vedtak: Revisors beretning ble tatt til orientering

   c) Godkjenning av styrehonorar for regnskapsåret 2025
   Det ble på årsmøtet 2024 fremmet forslag på økning av styrehonoraret, men med bakgrunn i at det var lite seksjonseiere representert ønsket styret at dette forslaget og behandling ble utsatt til årsmøte 2025, slik at alle vet at forslaget kommer, og har mulighet til å være med i behandlingen av dette.
   Saken ble diskutert, og forslaget om økning skyldes at arbeidsmengden til styret har økt de siste årene. Styret orienterte om fordelingen av styrehonoraret etter ønske fra seksjonseiere. Styret beslutter selv hvordan honoraret fordeles innad i styret, men alle styremedlemmer får utbetalt styrehonorar. Styreleder har et større honorar enn styremedlemmene, men det fordeles etter arbeidsmengde. Styret endret i 2022 måten styrehonoraret utbetales pga at styreledere før sittende styreleder fikk utbetalt sitt styrehonorar i månedlige utbetalinger, og at restbeløpet ble fordelt på de andre styremedlemmene. Styrehonoraret skal etter

Transaksjon 09222115557549068535 Signert KS, AHN

reglene utbetales i sin helhet etter hvert årsmøte, etter fordeling gjort av styret i fellesskap. Styreledere hadde også tidligere fått dekket telefon/kontorutgifter. Dette ble også endret til ingen utbetaling i 2022, da en har fri telefon/sms i alle abonnement nå.
Størrelsen på økningen ble diskutert, og det kom forslag på å øke styrehonoraret til kr. 2000 pr seksjonseier + Arbeidsgiveravgift. Summen indeksreguleres som vanlig.

Vedtak: Styrehonorar for regnskapsåret 2025 økes til kr. 96 000 + arbeidsgiveravgift. Beløpet indeksreguleres hvert år. Enstemmig vedtatt av seksjonseierne. Styret valgte å stemme blankt.

d) Gjennomgang av informasjon fra styret inkl. gjennomgang av vedlikeholdsplan
Ann Hege Nyquist orienterte om styrets arbeid i året som har gått, og Anita Furuvik gikk igjennom vedlikeholdsplanen.
Det kom frem spørsmål til vedlikehold, og kostnadene vi har fremfor oss, og om at styret må ta tak i muligheten for å evt. selge tomt. Styret har sjekket med utbygger om det er en tomt som kan være attraktiv å kjøpe, og hva som må gjøres for å evt. få dette godkjent. Om tomten kan selges for utbygging kreves det 100% oppslutning fra seksjonseierne.
Årsmøtet ber styret om å få fortgang på prosessen for å sjekke mulighetene her, og forklare skikkelig hva dette innebærer i forhold til økonomien og konsekvensene for sameiet før seksjonseierne gir sin tilslutning.
Informasjonsskriv ifra styret, samt vedlikeholdsplan vedlegges protokollen.

Vedtak: Årsmøtet tok orienteringen ifra styret, og gjennomgangen av vedlikeholdsplanen til orientering.

3. Gjennomgang av husordensreglene og samlet plan
Anita Furuvik gjennomgikk Husordensreglene, og forslag til endringer.
Når det gjelder endringen i § 2 Bruk av fellesområder,
ble det i det nye punket om at *ikke EL sparkesykler/sykler skal lagres i trappeoppganger/bodganger med batteri stående i. Pga økt brannfare* ble det nevnt at lading av batterier må skje på en plass med lufting. Det vil ved evt skader/feil på batteri sive ut farlig gass, noe som igjen kan skape brann med de konsekvenser dette kan utgjøre. I tillegg til fremlagte forslag ifra styret tas det inn at en må lade batteriet på en plass med god lufting.
Under § 3 Regler for bruk av grill på veranda, ble det foreslått at overskriften også omfatter uteområder pga at det viser seg at seksjonseiere griller med kullgrill/ gassgrill på baksiden på blokkene noe som fører til at røyk og stekos kommer inn i lufteventilene på soverom. Det ble også nevnt at man må ta hensyn til naboene ved grilling og røyking på balkongene.
Det ble også påpekt at en ved salg av leilighet påpeker ovenfor kjøpere reglene for dyrehold, slik at evt ny kjøper er kjent med at det kun tillates innekatter og må kvitte seg med sin katt om de har utekatt.

Vedtak: Endringene i husordensreglene, samt innspill til endringer fremkommet i møtet inntas i reviderte Husordensreglene fra Årsmøtet 20.05.2025.

Transaksjon 09222115557549068535 Signert KS, AHN

4. **Tilstandsrapporter etter gjennomgang av vedlikehold i de enkelte seksjonene**
   Styret orienterte om takstrapportene, og mangel på tilbakemelding og dokumentasjon på de punktene som hver seksjon har fått beskjed om å utbedre innen utgangen av januar 2025. Dette gjelder for de fleste kjøkkenvifter koblet på fellesventilasjonen, mekanisk vifte på bad og branndør inn til leiligheten.
   Noen nye eiere har ikke fått tilstandsrapporten for sin leilighet, så styret videresender denne til dem.

   Vedtak: Årsmøtet tar redegjørelsen om tilstandsrapportene til orientering, og ber seksjonseiere sende inn tilbakemelding og dokumentasjon til styret så snart som mulig.

5. **Evaluering av vintervedlikehold**
   Styret informerte om hvordan vintervedlikeholdet har vært i vinter, samt kostnaden om vi setter bort arbeidet med snømåking av parkeringsplasser og foran inngangspartiet. Det vil etter de tilbudene styret har mottatt bli en økt kostnad på ca. kr. 50 000 ifra dagens kostnad, og det vil ikke være mulig å måke parkeringsplasser når det står biler der. Snørydding av parkeringsplasser må evt. tas for hånd, og da vil timesprisen for dette arbeidet komme i tillegg til kostnadene i tilbudet.
   Det ble diskutert hvordan få flere til å bidra med snømåking. Seksjonseiere må påpeke til naboer om at de må bidra, og f.eks ikke gå ut å flytte bilen til en allerede måket plass, slik at den som har måket parkeringsplassen ved utkjøring må måke ny plass når hen kommer tilbake. Styret sender melding ved snøfall til seksjonseiere om at eierne må ut å hjelpe til med snømåking.

   Vedtak: For å holde kostnadene nede blir snømåkingen tatt på dugnad til vinteren også, men styret og seksjonseiere kan påpeke når seksjonseier ikke bidrar med snømåking.

6. **Rørfornying, og finansiering**
   Styret informerte om prosessen rundt rørfornyingen. Styret har som tidligere nevnt hatt befaring med 3 leverandører og fått tilbud ifra dem. Styret har sendt tilbudene til ekstern vurdering av erfarne folk som har kunnskap om slike tilbud og jobber.
   Dette er en omfattende og kostbar rehabilitering, som vi må sikre at blir gjennomført på skikkelig måte til en god pris. Det vil være et stort prosjekt, som vil medføre at seksjoner vil være uten vann, og toalett/dusj i 7-14 dager. Det vil bli satt opp en brakke med dusj og toalettfasiliteter. En og en oppgang vil bli tatt.
   Når det gjelder hvordan vi finansierer rehabiliteringen av rør i sameiet, ble dette diskutert av årsmøtet. Det forelå to muligheter:
   Ene forslaget var at hver seksjonseier foretar en engangsinnbetaling inntil kr. 62 500.
   Andre forslaget var å ta opp et lån på inntil kr. 3 millioner for å dekke disse vedlikeholdskostnadene. Dette vil medføre inntil kr. 417 i økte felleskostnader pr. mnd. med dagens lånerente.
   Det ble foreslått en engangsinnbetaling av halvparten og resten som lån. Årsmøtet diskuterte forslaget og de kom fram til at dette ikke var en god løsning for sameiet. Det kom frem at den beste løsningen for de fleste er å finansiere rehabiliteringen med låneopptak.

Transaksjon 09222115557549068535 Signert KS, AHN

Vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr. 3 millioner til arbeidet med rørfornying i sameiet, og evt. refinansiere eksisterende lån. Styret kommer tilbake til valg av leverandør og oppstart av prosjektet.

7. **Økning av fellesutgifter**
   Styret informerte ved gjennomgang av vedlikeholdsplan i tidligere sak, økning av driftsutgifter, samt låneopptak for rørfornyingen at det vil være behov for en økning av fellesutgiftene. Sameiet kan ikke drives med underskudd hvert år, og en bør ha mulighet til å sette av mere til vedlikeholdsfondet. Styret kan ved behov sette opp fellesutgiftene uten årsmøtevedtak, men ønsker her å diskutere hva som kan være en grei oppgang. Årsmøte diskuterte hvor mye de så som en grei økning, som styret kan ta med seg som en pekepinn på hvor en bør legge seg fremover.
   Dugnadspengene på kr. 1200 foreslås ikke utbetalt for 2025, og fremover.
   Årsmøtet mente at en økning på inntil kr. 1 000 inkl. låneopptaket kan være en ok sum.

   Vedtak: Årsmøtet vedtok at dugnadspengene på kr.1 200 ikke utbetales for 2025, og fremover. Styret tar årsmøtet sine synspunkter med seg inn i en evt diskusjon om økning av fellesutgiftene.

8. **Aneo-El-bil lading**
   Styret informerte om endring av avtale med Aneo, og styrets arbeide med å finne den beste løsningen for sameiet på dette området. Styret har fremforhandlet en redusert pris på leie. Fra 299 pr. mnd. til kr. 269 pr. mnd. Vi har også sikret at etablerings-kostnadene ikke skal betales mere enn en gang, selv om en bytter ifra Fri flyt parkering på uteparkering til en garasje og omvendt. Det er også satt opp flere ladebokser til oss, slik at en slipper å vente på lader. Vi har pr i dag 4 laderer utenfor blokk 1, 2 ladere på parkeringen ned mot containerne, og 4 ladere utenfor blokk 3.
   Styret er i en dialog med andre leverandører på El-bil lading for å sikre at vi har den til enhver tid beste løsningen for sameiet. Det er avtalt møte med annen leverandør i neste uke.

   Vedtak: Styret opprettholder en dialog med Aneo, samt sjekker tilbud fra andre leverandører for evt. bytte til noe som er bedre for sameiet og beboere med ladeabonnement.

9. **Valg – det skal velges**:
   Styremedlem for 2 år — På valg Ann Hege Nyquist
   Varamedlem for 2 år — På valg Tobias Løhre
   Valgkomitemedlem for 2 år — På valg Linda Kesanen
   Garasjeansvarlig for 2 år — På valg Anita Furuvik

   Styret foreslår at rollen som garasjeforvalter går bort, og at styret i fellesskap tar denne jobben. Dette er mest praktisk da det er styret som må ta avgjørelser rundt dette, samt ha dokumentasjonen på leieavtalen, og dialogen med Bonitas som krever inn leie, samt styret depositumkontoen.

Transaksjon 09222115557549068535 Signert KS, AHN

Valgkomiteens innstilling til valget ble lest opp av møteleder.
Forslaget til valgkomiteen:
Styremedlem for 2 år: Ann Hege Nyquist – gjenvalg
Varamedlem for 2 år: Tobias Løhre – gjenvalg
Valgkomitemedlem for 2 år: Linda Kesanen – gjenvalg
Garasjeansvarlig for 2 år utgår i samsvar med styrets innstilling

Vedtak: Forslaget ifra valgkomiteen ble vedtatt enstemmig med applaus.
Etter valget består styret av:
Styreleder for 1 år: Anita Furuvik
Styremedlem for 2 år: Ann Hege Nyquist
Styremedlem for 1 år: Stein Kristian Skånøy
Varamedlem for 2 år: Tobias Løhre

Etter valget består valgkomiteen av:
Medlem for 1 år: Solrun Moen
Medlem for 2 år: Linda Kesanen

Møtet hevet kl. 20.50

Protokollen signeres digitalt

_____ _____
Møteleder Protokollvitne

Transaksjon 09222115557549068535 Signert KS, AHN

Budsjett 2026

Sameiet Sjølyst Hundhamaren

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06 i år	Budsjett 2025	Budsjett 2026	Budsjett Endring	Endring i Fellesutgifter
INNTEKTER						
Felleskostnader drift	1 980 864	1 099 872	2 199 679	2 781 636	581 957	26,5 %
Felleskostnader rentedel	198 720	79 488	158 834	141 785	-17 049	-10,7 %
Felleskostnader avdrag	81 792	46 080	92 047	102 562	10 515	11,4 %
Parkering/Garasje	109 040	51 620	107 880	87 000	-20 880	-19,4 %
Energi	11 650	1 550	6 000	6 000	0	0
Andre inntekter	144 304	39 703	0	0	0	0
SUM INNTEKTER	**2 526 370**	**1 318 313**	**2 564 440**	**3 118 983**	**554 543**	**21,6 %**
KOSTNADER						
Lønnskostnader	91 498	54 768	86 095	109 536	23 441	
Drifts- og serviceavtaler	138 923	90 929	140 400	141 000	600	
Forvaltningskostnader	117 080	62 220	124 900	123 300	-1 600	
Revisjon	15 708	7 081	11 600	12 200	600	
Forsikring	168 244	85 801	178 700	220 000	41 300	
Eiendomsavgifter	808 960	436 916	849 000	869 200	20 200	
Strøm	47 392	16 893	50 400	57 300	6 900	
Renhold	73 920	38 625	77 600	80 300	2 700	
Kabel-TV/Bredbånd	332 504	182 524	336 384	379 500	43 116	
Vedlikehold	622 797	43 169	275 880	698 500	422 620	
Vedlikeholdsavsetning	137 600	78 800	157 600	157 600	0	
Kontorkostnader	23 995	0	14 500	10 700	-3 800	
Andre kostnader	58 520	6 634	10 500	15 500	5 000	
Avskrivinger	52 668	31 175	0	0	0	
SUM KOSTNADER	**2 689 809**	**1 135 535**	**2 313 559**	**2 874 636**	**561 077**	
DRIFTSRESULTAT	**-163 439**	**182 778**	**250 881**	**244 347**	**-6 534**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	132 964	41 154	0	0	0	
Rentekostnader lån 1	172 209	77 833	158 834	141 785	-17 049	
SUM FINANS	**-39 244**	**-36 678**	**-158 834**	**-141 785**	**17 049**	
RESULTAT	**-202 683**	**146 099**	**92 047**	**102 562**	**10 515**	
Avdrag	82 328	45 383	92 047	102 562	10 515	
RESULTAT ETTER AVDRAG	**-285 011**	**100 716**	**0**	**0**	**0**	

		Felleskostnader:			
Type leil. / Kvm	**Seksjon**	**Driftskostnader**	**Renter**	**Avdrag**	**Totale felleskostnader**
60	1-48	4 829	246	178	**5 253**
2880		**231 803**	**11 815**	**8 547**	**252 165**

	Endring pr seksjon:			
Seksjon	**Driftskostnader**	**Renter**	**Avdrag**	**Totale felleskostnader**
1-48	1 010	-30	18	999

MALVIK INGENIØRVESEN
HOMMELVIK

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Blokk II

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr.
24.9.1971

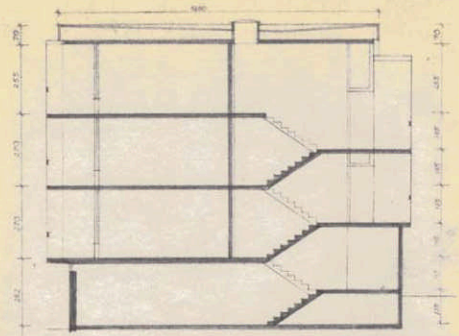
Arbeidssted	Gnr. 1, bnr. 73
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligblokk med 24 leiligheter og 16 garasjer
Byggherre	A/L Ungdommens Egen Heim, Trondheim
Byggemelder	A/L Ungdommens Egen Heim, Trondheim
Ansvarshavende	Boligbygg A/S, Trondheim O. Lenes A/S, Trondheim.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

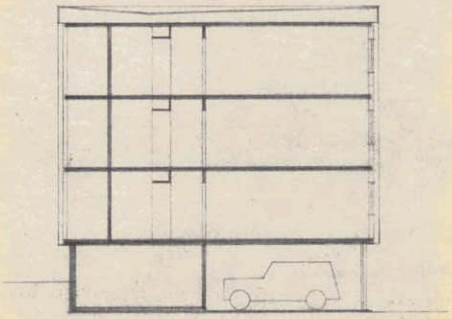
Merknader :

Hommelvik den 24. september 1971

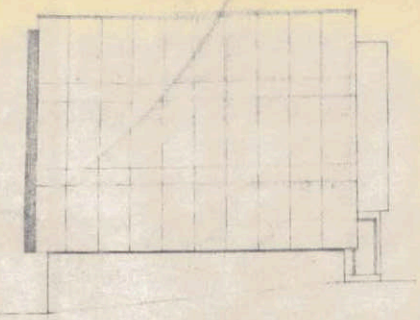
Olav Aursand
bygn.kontr.

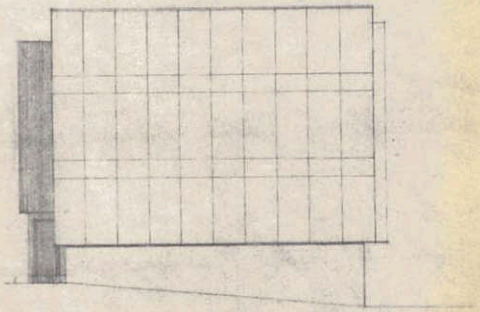


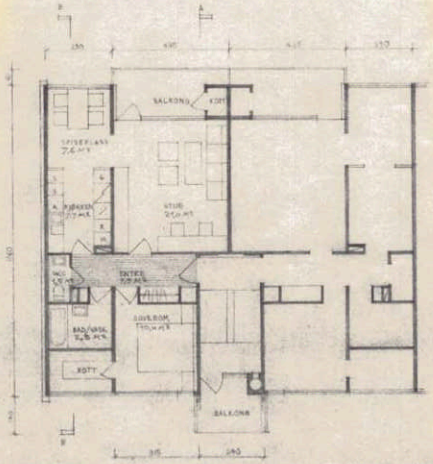
SNITT A-A



SNITT B-B

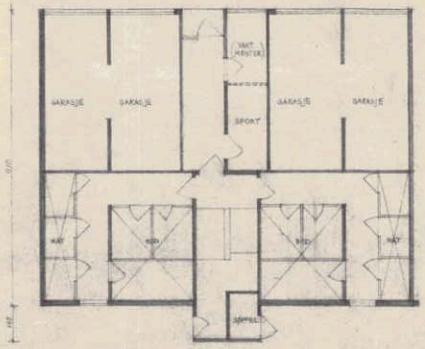






1,2,3 ETG

TOTAL BOLIGFLATE 68,5 M²
KOTT 4,0
LEILIGHETER nr 1 72,5 M²



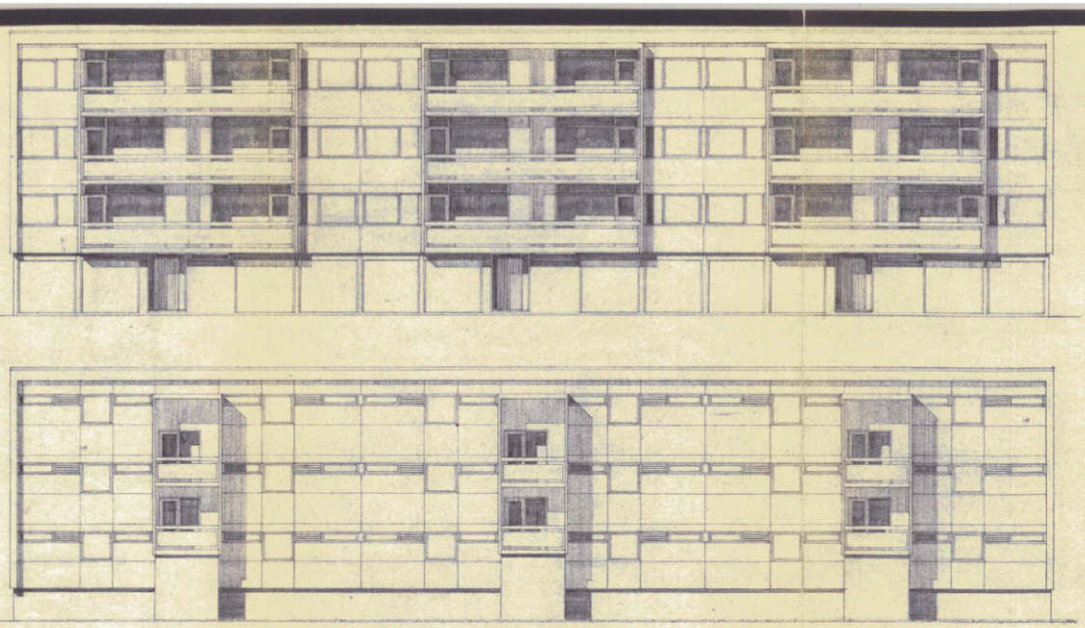
KJELLER

KNUT-HENRIK ANDERSEN ARKITEKT MNAL
OLAV TRYGGVASONS GT. 24 TRONDHEIM TLF. 24420

SJØLYSTMARKEN
MALVIK SLUEN
SNITT, FASADER OG PLANER

M/L 1:100
OKTOBER 1967 E.K.

S5-205



KNUT - HENRIK ANDERSEN ARKITEKT MNAL
OLAV TRYGGVASONS GT. 24 TRONDHEIM TLF: 24620

MÅL: 1:100

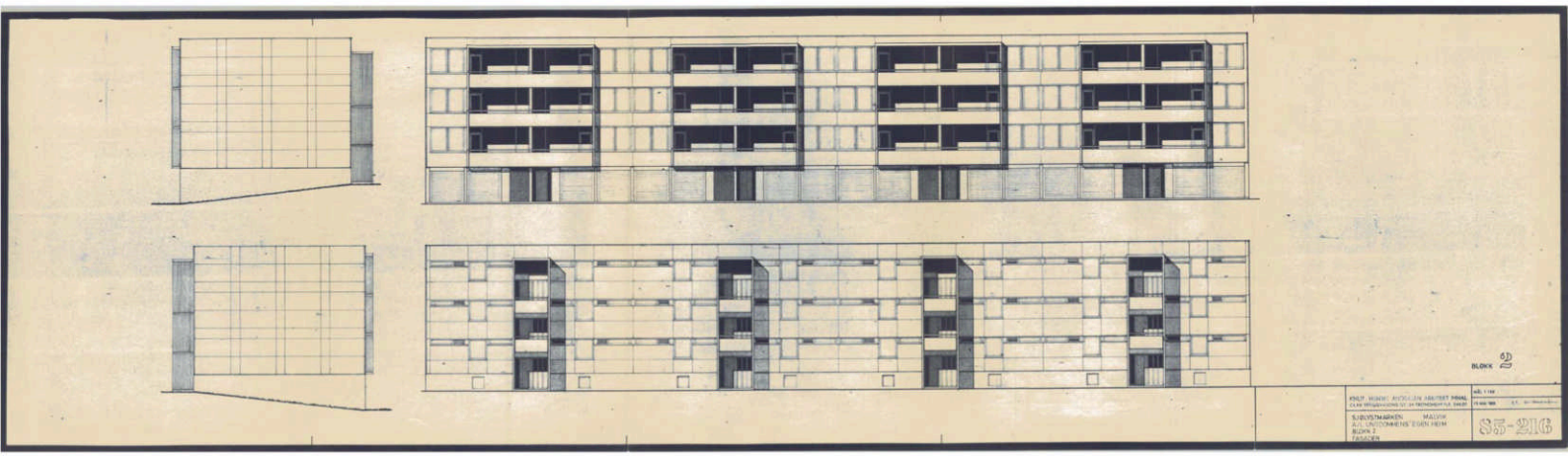
OKTOBER 1967 E.E.

SJØLYSTMARKEN

MALVIK NORGE

FASADER

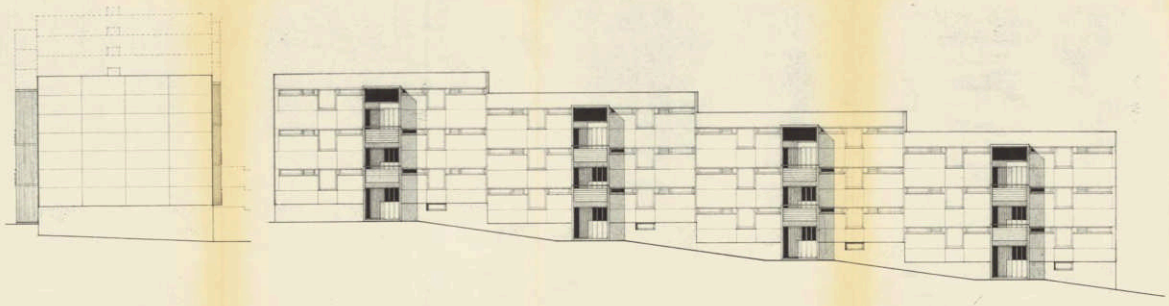
S.D. 206



BLOKK 2

SJØSYSTHAGEN MAJORSTUA
A/L UNDOMMENS EGEN HJEM
BLOKK 2
FASADER

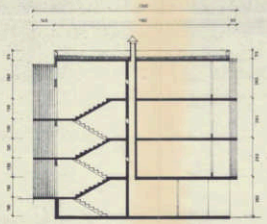
85-216

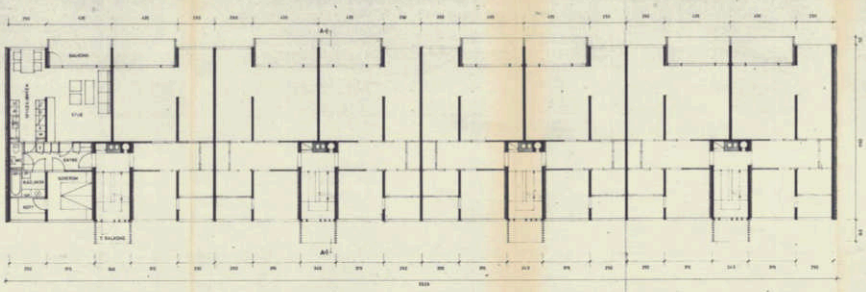


BLOKK II og III

Rett ifølge nr. 78.	KNUT HENRIK HANSSEN'S ARKITEKT KNAL MARSTEIN KLUNE 1960 HORDVIKEN - NA MARS	MÅL 1:100
	SJØLYSTMARKEN MALVIK A/L UNGDOMMENS EGEN HEIM BLOKK 10&12 FASADER NORD OG ØST	DATO 16.APRIL 1963 S5-216

SNITT A-A





ROM	AREAL M²	LYSFLATE M²
stue	22,07	5,97
spisestue	11,07	3,72
soverom	8,08	1,58
hall/trapp	7,76	
wc	1,65	
kjøk	5,50	0,50
vestib	4,01	
TOTAL BRUKSFLATE	59,9 M²	
T. BOD	2,5 M²	
GR.AREAL	62,4 M²	

BLOKK 2D

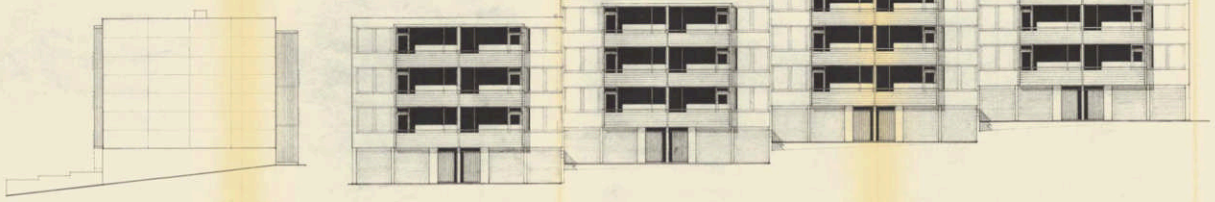
DELP. HENRIK ANDERSEN ARKITEKT MNAL
SIVILINGENIØRENE GT. M. TRONDHEIM FLÅ BANEN

SJØBYSTMARKEN MALVIK
A/L UNGDOMMENS EIGEN HEIM
BLOKK 2
PLAN 1,2 & 3 ETG og SNITT

MÅL 1:100

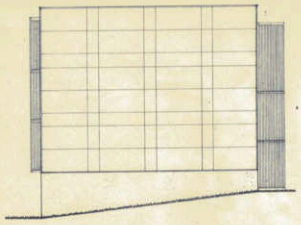
15 MAI 1964

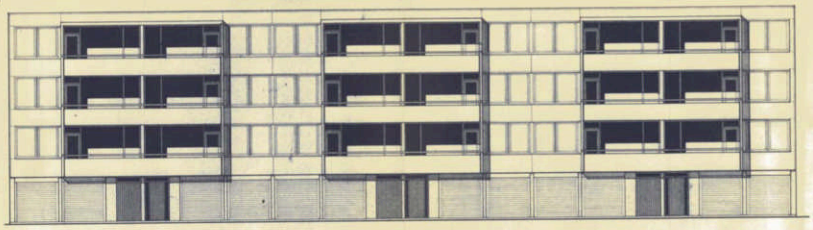
S5-211.4

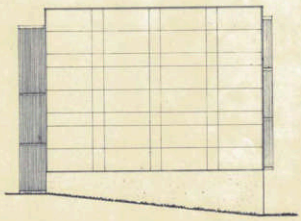


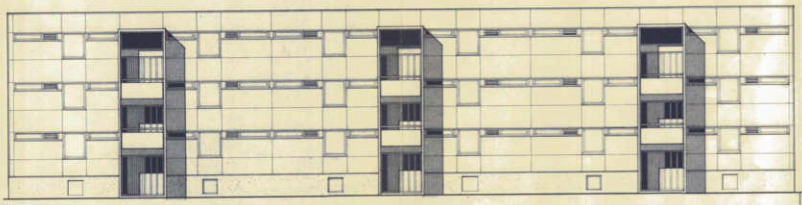
BLOKK II 00 37

		M.: 1:100
		DATO: 16. JAN. 1964
		35-213









BLOKK II

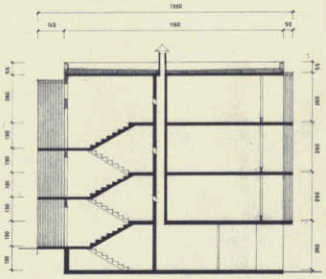
KNUT - HENRIC ANDERSEN ARKITEKT MNAL
OLAV TRYGGVASONS GT. 24 TRONDHEIM TLF. 24630

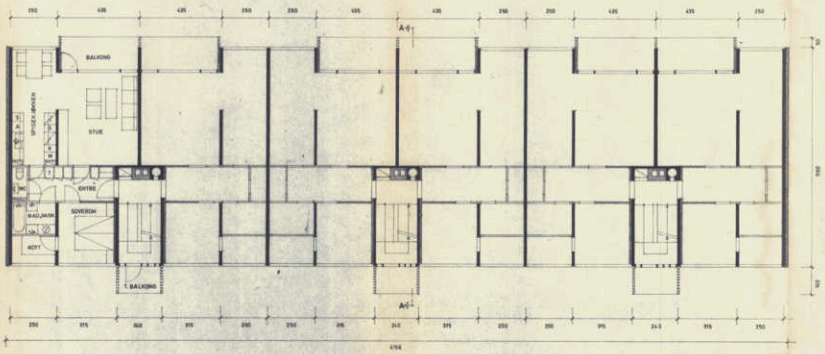
MÅL: 1:100

SJØLYSTMARKEN MALVIK
A/L UNGDOMMENS EGEN HEIM
BLOKK I
FASADER

S5-213

SNITT A-A





ROM	AREAL m²	UTSPLATE m²
stue	23,37	1,80
spise/arbeidsplass	10,10	2,10
soverom	9,38	1,98
bad/vask	3,76	-
wc	1,44	-
vask	0,92	0,92
entre	8,20	
TOTAL BOLIGFLATE	63,5 m²	
+ KOTT	5,5 m²	
LEIE AREAL	69,0 m²	

BLOKK II

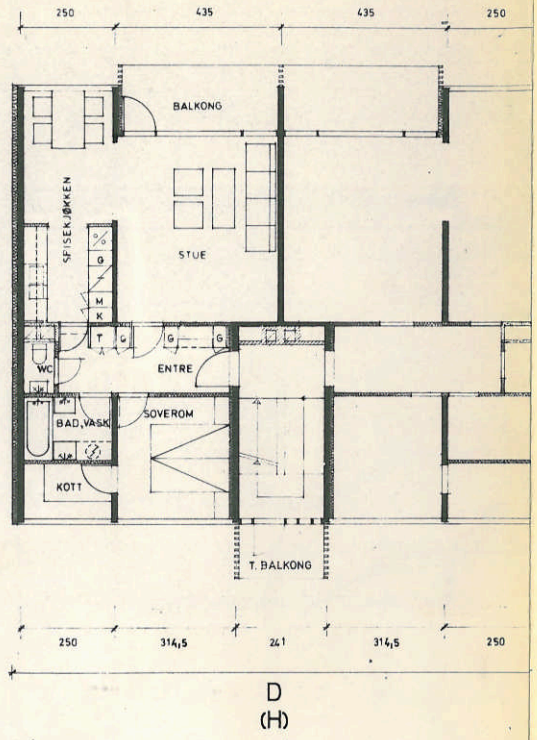
KNUT-HENRIK ANDERSEN ARKITEKT MNAL
OLAV TRYGGVASONS GT. 24 TRONDHEIM TLF. 24930

MÅL 1:100

15 MAI 1985 S.S.

SJØLYSTMARKEN MALVIK
A/L UNGDOMMENS EGEN HEIM
BLOKK 1
PLAN 1,2 & 3 ETG og SNITT

85-211



D
(H)

ROM	AREAL M²	LYSFLATE M²
stue	20,37	5,80
spisekjøkken	14,10	2,70
soverom	9,28	1,58
bad/vask	3,75	-
w.c.	1,44	-
kott	3,52	0,32
entre	8,20	-
TOTAL BOLIGFLATE	63,5 M²	
÷ KOTT	3,5 M²	
LEIE AREAL	60,0 M²	

BLOKK 1 OG 2

REV. 27.08.1968. TEA.
REV. 10.04.1969. ØH.
REV. 8. MAI 69. TEA.
REV. MÅL 25. JUNI - 69. ØH.

HAVSTEIN VESTRE - 7000 - TRONDHEIM - TLF. 57410

MÅL 1:100

15 MAI 1968 B.R.

SJØLYSTMARKEN MALVIK
A/L UNGDOMMENS EGEN HEIM
BLOKK 2
PLAN 1,2 & 3 ETG og SNITT

S5-214

MALVIK KOMMUNE

SITUASJONSKART

Adresse: Grim Saxeviks veg 1B **Gnr/Bnr: 1/73//8**

Målestokk 1:500

0 5 10 15 20 m

KUN ORGINAL BRUKES

Dato: 28.11.2017

Sign:

TEGNFORKLARING

VEG
- Veg
- Annet vegareal

Høydeinformasjon
- Høydekurve 1m

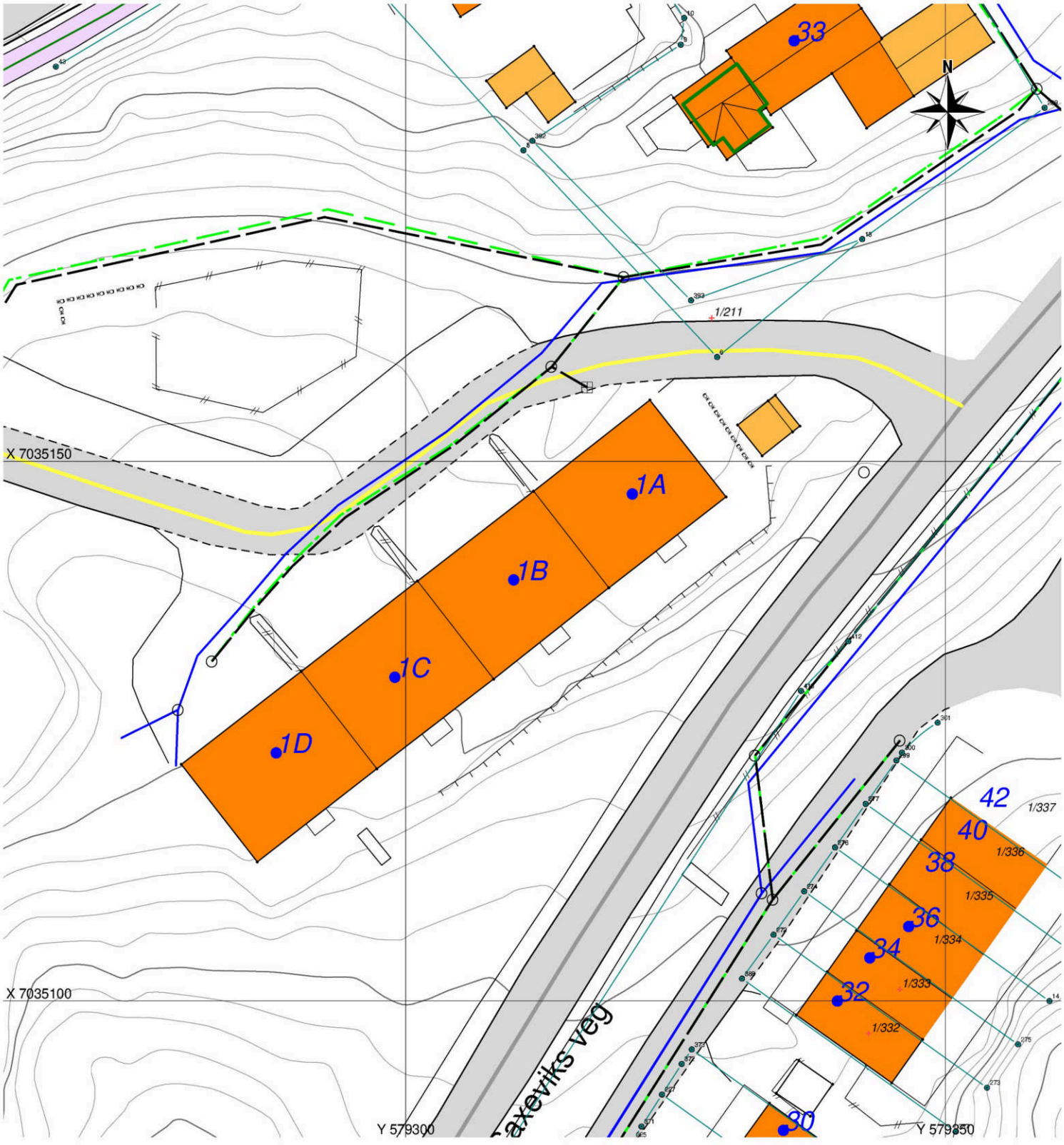
Annen naturinformasjon
- Hekk

Bygninger
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg

Bygningsmessige anlegg
- Annet gjerde
- Lodrett forstøtningsmur

Ledningsnett Vann og avløp
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Kum
- Sluk m/sandfang

Vegtype
- KV (Kommunal veg) - Vegsenterlinje
- PV (Privat veg) - Vegsenterlinje





HØYDER OG KOORDINATVERDIER I TRONDHEIM SYSTEM FOR DETTE KART

ENDRING AV
REGULERINGS OG BEBYGGELSESPLAN

SJØLYSTMARKEN

MALVIK KOMMUNE

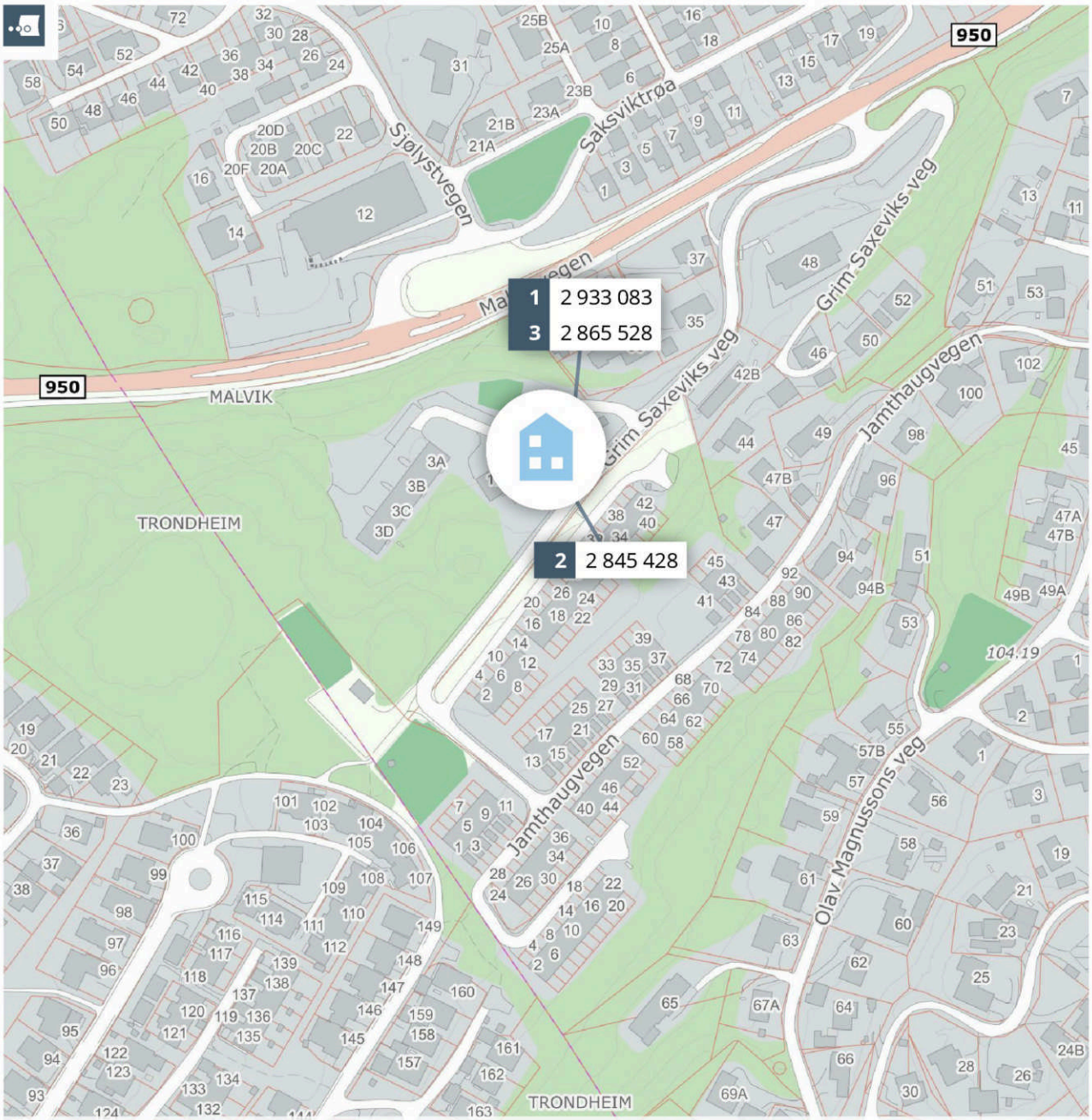
BEHANDLING OG REVISJON AV PLANEN

KOMM. DEP. TET
PL

REGULERINGSPLAN – SJØLYSTMARKEN | MALVIK

KNUT-HENRIK ANDERSEN ARKITEKT MNAL

S5-01



Meglers verdivurdering

GRIM SAXEVIKS VEG 1 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Stjørdal den 03.02.2026

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: Tomas Woldseth.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grim Saxeviks veg 1 B, 7562 SAKSVIK

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 1 BNR 73 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 5031 MALVIK GRUNNKRETS SJØLYST SYD

Verdivurdert til

2 850 000

41 613	2 891 613	45 899
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	63 m²	- m²	4 m²	7 m²	67 m²	- m²
Byggeår						1971

Fellesutgifter	5 253
Formue	40 700
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grim Saxeviks veg 1 A 63 m²	1971	1. etg	2 sov	15.05.2025	2 890 000	**2 890 000**	43 083	2 933 083	**46 557**
2	Grim Saxeviks veg 1 B 63 m²	1968	3. etg	1 sov	30.01.2025	2 890 000	**2 800 000**	45 428	2 845 428	**45 166**
3	Grim Saxeviks veg 1 A 63 m²	1971	4. etg	2 sov	11.03.2025	2 850 000	**2 820 000**	45 528	2 865 528	**45 485**

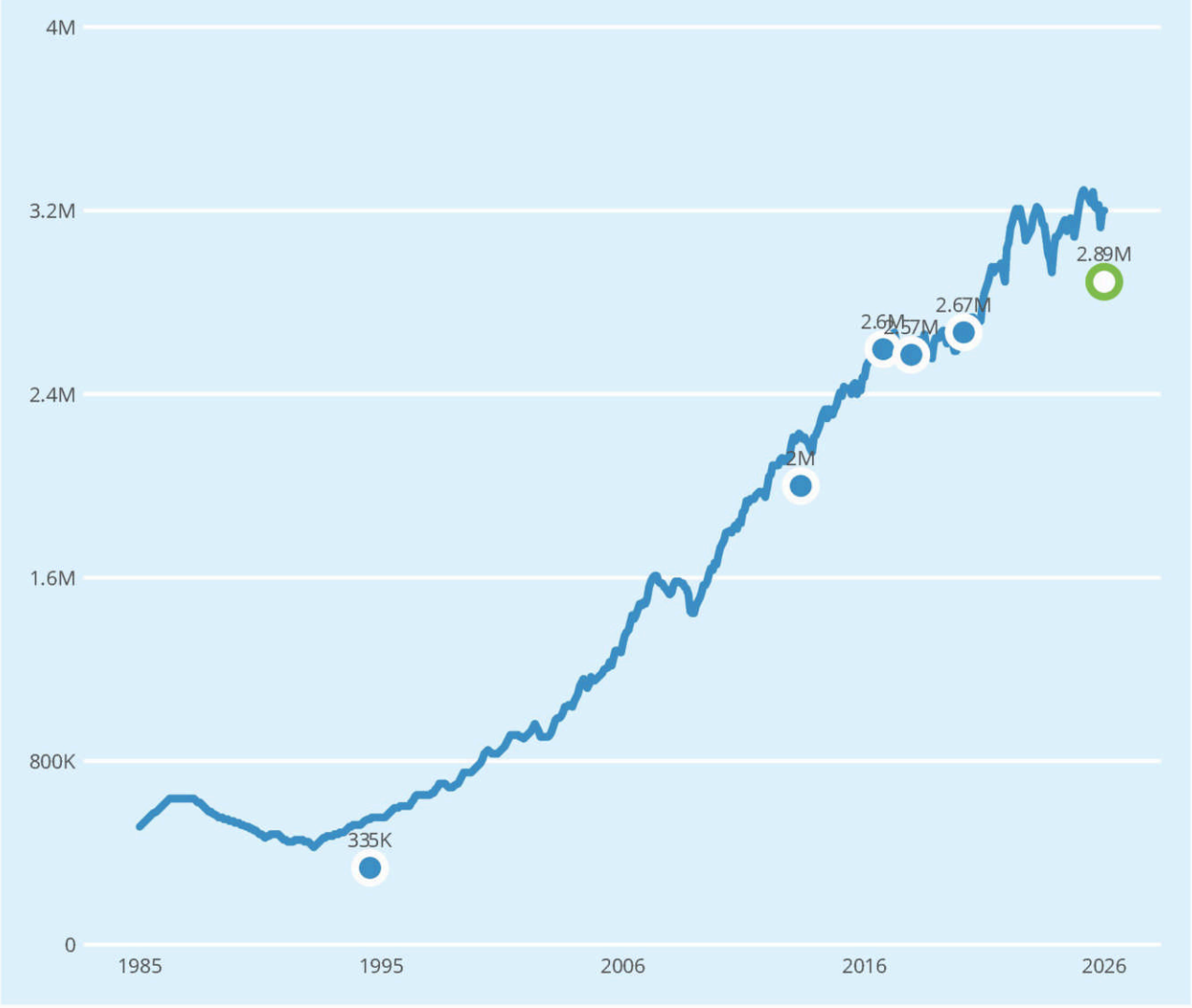
Pen og innbydende leilighet med spektakulær utsikt over Trondheimsfjorden.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.04.2020	16.04.2020	17.06.2020	2 750 000	2 650 000	18 920	2 668 920	
17.01.2018	31.01.2018	21.02.2018	2 600 000	2 550 000	19 986	2 569 986	
26.10.2016	01.11.2016	13.12.2016	2 390 000	2 600 000	0	2 600 000	
24.06.2013		24.06.2013	-	2 000 000	-	2 000 000	
27.06.1995		27.06.1995	-	335 000	-	335 000	
05.09.1986		05.09.1986	-	400 000	-	400 000	2

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

Leiligheter til salgs i SJØLYST SYD grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

3.7M
3.6M
3 468 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3.3M
3.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
159
dager

Leiligheter solgt i SJØLYST SYD grunnkrets siste 12 mnd

12
leiligheter solgt

3.0M
2 958 000 Prisantydning i snitt
2 920 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
80
dager

for 1.4% under prisantydning

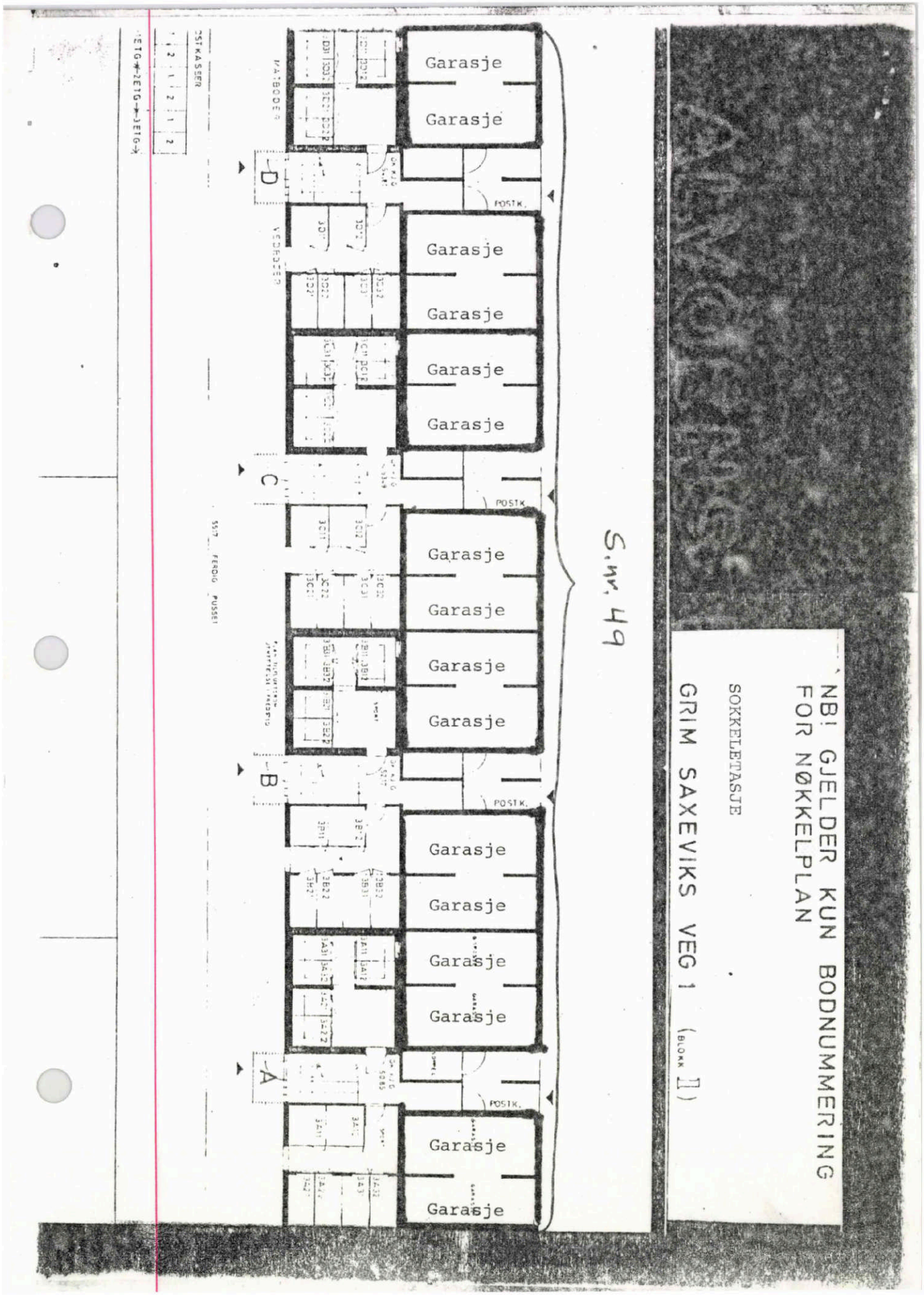
Analyse m²-priser

51 601 MALVIK kommune i snitt siste 12 mnd

45 899 Grim Saxeviks veg 1 B
Totalpris 2 891 613

43 733 SJØLYST SYD grunnkrets i snitt siste 12 mnd

LEILIGHETSNR. FOR NØKKELPLAN
2. ETASJE
GRIM SAXEVIKS VEG 1 (BLOKK II)
S.nr. 21
S.nr. 22
S.nr. 15
S.nr. 16
S.nr. 9
S.nr. 10
S.nr. 3
S.nr. 4
D
C
B
A
SJØLYSTMARKEN A/L UNGDOMMENS EGEN HEIM
BLOKK
PLAN 1 2 3 ETG og SNITT
S5-025


NB! GJELDER KUN BODNUMMERING
FOR NØKKELPLAN
SOKKELETASJE
GRIM SAXEVIKS VEG 1 (BLOKK II)
S.nr. 49
Garasje
POSTK.
A
B
C
D

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Grim Saxeviks veg 1B, 7562 Saksvik
Gnr. 1, Bnr. 73, Snr. 8, Malvik kommune.

Oppdragsnummer:
311260007

Meglerforetak: PrivatMegleren Stjørdal

Saksbehandler: Ingrid Sveian Hansen

Telefon / Mobil: 74 82 10 00 / 480 63 119

E-post: ingrid.hansen@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.
