PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

# NYGÅRD 7B

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Eiendomskart

Informasjon fra forretningsfører / sameie

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

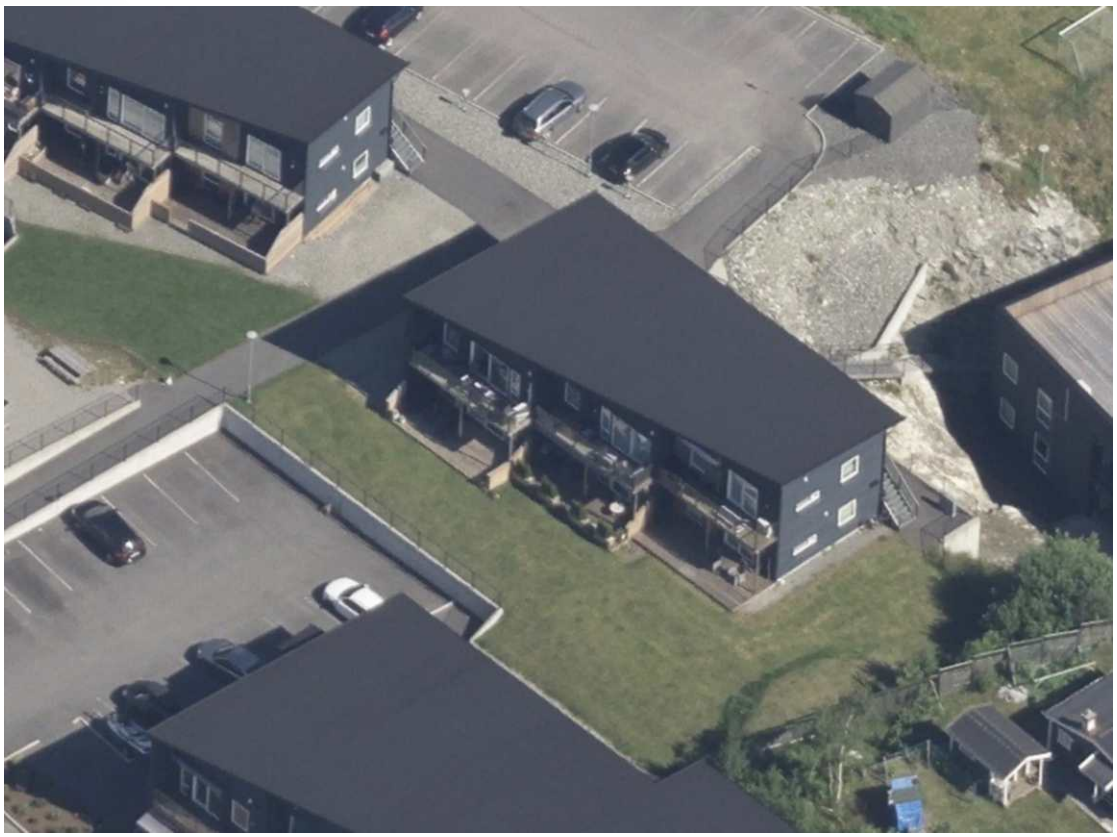
Boligbygg med flere boenheter

Nygård 7 B, 5916 ISDALSTØ

ALVER kommune

gnr. 137, bnr. 203, snr. 15

**Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 55 m²**



**Befaringsdato:** 05.01.2026 **Rapportdato:** 11.01.2026 **Oppdragsnr.:** 19969-1526 **Referansenummer:** IJ1207

**Foretak:** BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS **Takstingeniør:** Torgeir Wiig **Vår ref:** Torgeir Wiig

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# BergenHUS takst og byggteknikk AS (www.bergenhusas.no)

Sentralt godkjent foretak, tiltaksklasse 1 (ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og uavhengig kontroll, våtrom).
Godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (prosjektering og utførelse/ tømrer).
Godkjent energirådgiver, registrert i ENOVAs register.

Medlem av NITO, Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med sine drøyt 115 000 medlemmer.
Byggmester og takstingeniør med bakgrunn som tømrer. I tillegg til skolering fra bl.a. handelshøyskolen BI.

Arbeidsoppgaver:
-Boligtaksering; tilstand, verdi, skader/ reklamasjoner relatert til bygning og naturskade.
-Overtakelse ny bolig (bistand til huskjøper ved forhåndsbefaringen og på selve overtakelsen).
-Uavhengig kontroll av fuktsikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i boliger, og lufttetthet i nye boliger.
-Energirådgivning.
-Kontrollmåling, areal.
-Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan (borettslag og sameier).
-Byggesøknader.



**Rapportansvarlig**

Torgeir Wiig
Uavhengig Takstingeniør
post@bergenhusas.no
476 62 470

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med beliggenhet i 2. etasje. Trappeadkomst.

Utvendig parkering med elbil-lader.

I denne rapporten er fellesområder kun beskrevet.

Det er ikke gjennomført tilstandsvurdering/ satt tilstandsgrader på borettslaget sine fellesområder, hvor seksjonseierne i fellesskap, solidarisk deler på kostnadene (eks: grunnmur, drenering, utvendige fasader, yttertak, takrenner/ nedløp, varmesentral etc.). På fellesområder som vender inn i leiligheten (vinduer og ytterdør) er det satt tilstandsgrad, TG).
På generelt grunnlag anbefales det alle sameier/ borettslag å få utført en tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for fellesområder.

Liggende, dobbelfalset trekledning kombinert med stående trekledning
Pulttakkonstruksjon.

På generelt grunnlag opplyses det at takstingeniøren ikke har mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. Befaringen kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll.
Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

Viser til rapportens enkeltpunkter og egenerklæringsskjema for nærmere informasjon om boligen.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020**

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Vinduene åpner og lukker fint.

Skyvedør i stue med utgang til altan. Døren har helt isolert glassfelt og er montert i trekarmer.
Ytterdør i glatt/ slett utførelse med vertikalt glassfelt.
Dørene åpner, lukker og låser fint.
Utgang til altan, 9,68 m² fra stue.
Terrassebord som dekke. Glassrekkverk.
Belysning og dobbel stikkontakt.

INNVENDIG Gå til side

Kjøkken, bad og vaskerom er beskrevet separat.

Keramiske fliser i gang.
Laminat på øvrige gulv.
Malte platevegger.
Malte platehimlinger.
Lysspotter montert i gang, stue/ kjøkken og i walk-in-closet.
Varme i gulv: gang, stue/ kjøkken.

Trebjelkelag.

Det ble utført stikkmålinger når det gjelder høydemålinger (for å bekrefte høydeforskjeller).
Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved kontrollmålinger.

Det gjøres oppmerksom på at dette ikke er en fullstendig oppmåling.
Glatte/ slette formpressede innerdører.
Skyvedør mellom soverom og walk-in-closet.
Dørene åpner og lukker fint.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Malte platevegger.
Malt platehimling med tradisjonell belysning og ventilasjonsavtrekk.
Keramiske fliser på gulv.
Varme i gulv ok.
Plastsluk.
Vaskemaskin, balansert ventilasjonsaggregat, rørskap/ fordelerskap, varmtvannstank, sikringsskap, beholder og slange til sentralstøvsuger.
3 enkle stikkontakter på vegg ved varmtvannstank.
Balansert ventilasjon med ventilasjonsavtrekk i himling.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft gjennom luftespalte under dør.
Ikke relevant tilkomst, grunnet vegg mot bad, nabo og yttervegg mot det fri.

Bad
Keramiske fliser på vegger.
Platehimling med lysspotter og ventilasjonsavtrekk.
Keramiske fliser på gulv.
Varme i gulv ok.
25 mm fall fra dør til midt på slukrist.

Plastsluk i dusjsonen.
Håndvask med underskap. Speil over vask.
Vegghengt wc, dusjdører i glass som også vender innover for effektiv plassutnyttelse.
Balansert ventilasjon med ventilasjonsavtrekk i himling.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft gjennom luftespalte under dør.
Ikke relevant tilkomst grunnet kjøkkeninnredning og vegg mot nabo.

KJØKKEN Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med slette/ glatte fronter.
Over/ underskap. Laminerte benkeplater. Kjøkkenhalvøy.
Stekeovn, platetopp. Enkel kjøkkenvask.
Integrerte hvitevarer (oppvaskmaskin, kjøl/ frys).
Mikroovn.
Det ble ikke registrert komfyrvakt over/ rundt platetopp.
Mekanisk avtrekk.
Ok avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plastrør (rør-i-rør).
Rørskap/ fordelerskap montert på vaskerom.
Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Balansert ventilasjon.
Aggregat montert på vaskerom.
Oso varmtvannstank, ca. 200 liter, montert på vaskerom.
Sikringsskap innfelt i vegg på vaskerom.
Automatsikringer.
Antall kurser stemmer med kursfortegnelsen.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil (åpne opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser eller stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.

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

I leiligheten er det ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS), basert på visuell kontroll. Forhold som gjelder felles bygningsdeler og felles tekniske installasjoner, omfattes av sameiets ansvar. For vurdering av sameiets fellesområder anbefales tilstandsrapport med vedlikeholdsplan.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

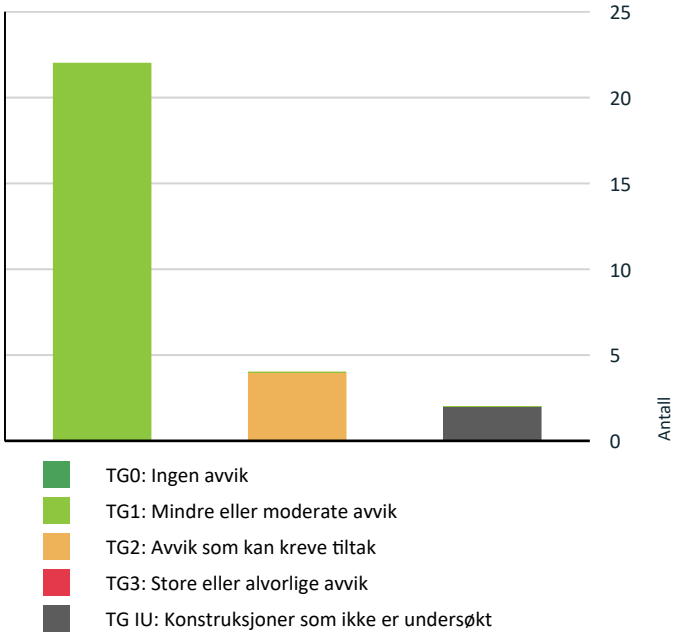
**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger ikke tegninger

Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.

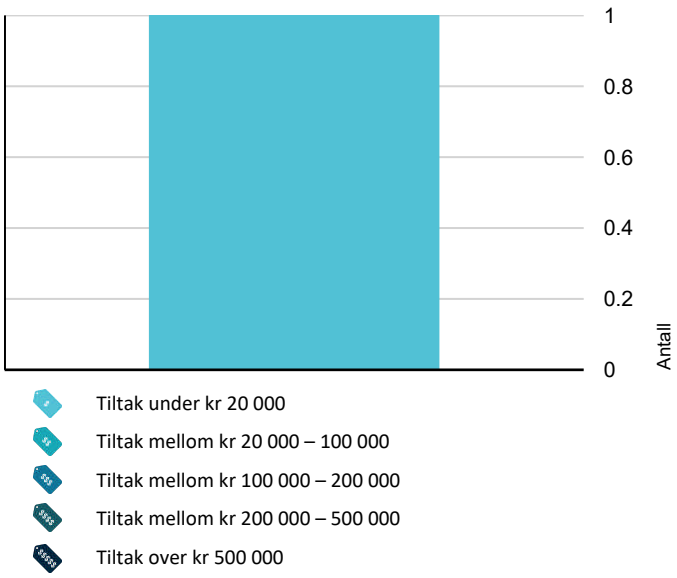
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Dører - 2** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv - 2** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv - 2** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning - 2** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
2020

**Standard**
Normalt god standard på overflater og innredning.

**Vedlikehold**
Leiligheten bærer ikke preg av vedlikeholdsetterslep.

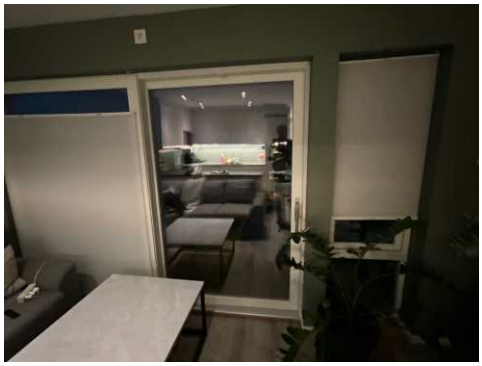
## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Vinduene åpner og lukker fint.

### TG 1 Dører

Skyvedør i stue med utgang til altan. Døren har helt isolert glassfelt og er montert i trekarmer.
Ytterdør i glatt/ slett utførelse med vertikalt glassfelt.
Dørene åpner, lukker og låser fint.



Skyvedør med utgang til altan fra stue.



Ytterdør.

### TG 2 Dører - 2

Ytterdør.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Knust glassfelt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Anbefales å skifte knust glassfelt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Knust glassfelt i ytterdør.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til altan, 9,68 m² fra stue.
Terrassebord som dekke. Glassrekkverk.
Belysning og dobbel stikkontakt.





## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

### TG 1 Overflater

Kjøkken, bad og vaskerom er beskrevet separat.

Keramiske fliser i gang.
Laminat på øvrige gulv.
Malte platevegger.
Malte platehimlinger.
Lysspotter montert i gang, stue/ kjøkken og i walk-in-closet.
Varme i gulv: gang, stue/ kjøkken.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag.

Det ble utført stikkmålinger når det gjelder høydemålinger (for å bekrefte høydeforskjeller).
Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved kontrollmålinger.

Det gjøres oppmerksom på at dette ikke er en fullstendig oppmåling.

### TG 1 Innvendige dører

Glatte/ slette formpressede innerdører.
Skyvedør mellom soverom og walk-in-closet.
Dørene åpner og lukker fint.



## VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Malte platevegger.
Malt platehimling med tradisjonell belysning og ventilasjonsavtrekk.

ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv.
Varme i gulv ok.

ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv - 2

Fallforhold på vaskerom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

15 mm fall i en måleavstand på ca. 2 meter.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag.
Vaskerommet fungerer med avviket.

ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.



Plastsluk.

ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskemaskin, balansert ventilasjonsaggregat, rørskap/ fordelerskap, varmtvannstank, sikringsskap, beholder og slange til sentralstøvsuger.
3 enkle stikkontakter på vegg ved varmtvannstank.

ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med ventilasjonsavtrekk i himling.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft gjennom luftespalte under dør.

ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke relevant tilkomst, grunnet vegg mot bad, nabo og yttervegg mot det fri.

# Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger.
Platehimling med lysspotter og ventilasjonsavtrekk.

ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv.
Varme i gulv ok.
25 mm fall fra dør til midt på slukrist.

ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv - 2

Keramiske gulvfliser.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Hulromslyd/ bomlyd under keramiske fliser i dusjsonen.
Begrenset forekomst av overfladisk svertesopp i dusjsonen. Forholdet anses som normalt for rom med høy fuktpåvirkning.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Rengjøres.
Kan eventuelt refuges.



Mindre overfladisk svertesopp i dusjsonen. Dette er normalt for våtrom.

ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsonen.



ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Håndvask med underskap. Speil over vask.
Vegghengt wc, dusjdører i glass som også vender innover for effektiv plassutnyttelse.

ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med ventilasjonsavtrekk i himling.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft gjennom luftespalte under dør.

ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke relevant tilkomst grunnet kjøkkeninnredning og vegg mot nabo.

## KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette/ glatte fronter.
Over/ underskap. Laminerte benkeplater. Kjøkkenhalvøy.
Stekeovn, platetopp. Enkel kjøkkenvask.
Integrerte hvitevarer (oppvaskmaskin, kjøl/ frys).
Mikroovn.
Det ble ikke registrert komfyrvakt over/ rundt platetopp.

# Tilstandsrapport









ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning - 2

Ref. komfyrvakt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det ble ikke registrert komfyrvakt over/ ved platetopp.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Komfyrvakt er et anbefalt brannsikringstiltak og er i dag påkrevd ved nyinstallasjon eller vesentlig endring av elektrisk anlegg. For eksisterende anlegg uten endringer foreligger det normalt ikke krav om ettermontering.





ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk.
Ok avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør).
Rørskap/ fordelerskap montert på vaskerom.
Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.

# Tilstandsrapport



Røopplegg under kjøkkenvask.



Lekkasjesikring under kjøkkenvask.



Røroppegg under håndvask, bad.

## TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Aggregat montert på vaskerom.



## TG 1 Varmtvannstank

Oso varmtvannstank, ca. 200 liter, montert på vaskerom.

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap innfelt i vegg på vaskerom.
Automatsikringer.
Antall kurser stemmer med kursfortegnelsen.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil (åpne opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser eller stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2020**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?
**Nei**

**Generelt om anlegget**

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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




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

### Helse, miljø og sikkerhet

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

I leiligheten er det ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS), basert på visuell kontroll. Forhold som gjelder felles bygningsdeler og felles tekniske installasjoner, omfattes av sameiets ansvar. For vurdering av sameiets fellesområder anbefales tilstandsrapport med vedlikeholdsplan.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

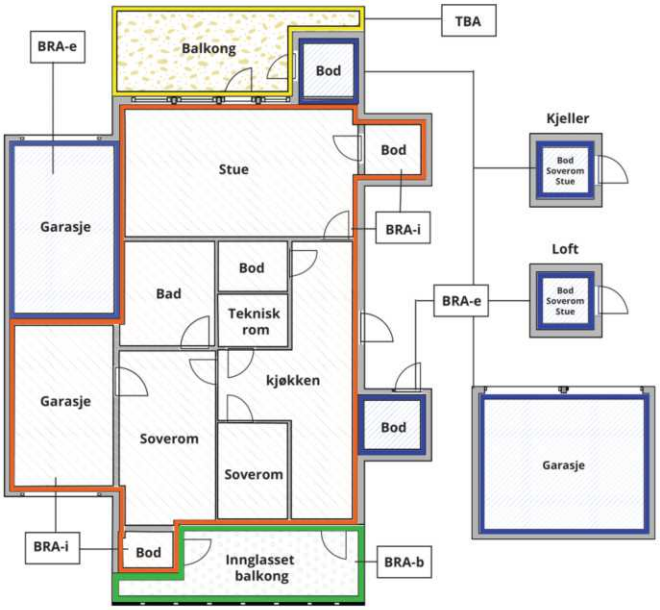
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | 55 | | | 55 | 10 |
| **SUM** | **55** | | | | **10** |
| **SUM BRA** | **55** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje | Gang, soverom, vaskerom, bad, soverom 2, walk-in closet, stue/kjøkken | | |

**Kommentar**

Areal rom for rom ført opp med benevnelsen m²:
I arealoppmålingen for hvert enkelt rom er ikke arealet som opptar innervegger tatt med. Det vil si at det totale bruksarealet (BRA-i), ref. arealskjema, er høyere totalt sett.

Gang: 4,87

Soverom: 7,81

Vaskerom: 3,91

Bad: 5,48

Soverom 2: 6,91

Walk-in closet: 3,36

Stue/kjøkken: 20,03

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 55 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 05.1.2026 | Torgeir Wiig | Takstingeniør |
| | Julie Birkeland Haugsdal | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4631 ALVER | 137 | 203 | | 15 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Nygård 7 B

**Hjemmelshaver**
Haugsdal Julie Birkeland

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggenhet i tettstedet Knarvik, Alver kommune, 1,5 km. til Amfi Knarvik (et godt utbygget kjøpesenter).
Barnehage, barne- og ungdomsskole og flerbrukshallen Alverhallen i området.
Forøvrig er det Knarvik som huser administrasjonssenteret. En god del næringslivsbedrifter er også lokalisert i området.
26,7 km. til Bergen sentrum (Bystasjonen).
45 km. til Bergen Lufthavn (BGO), Flesland.

### Adkomstvei

Tilkomst fra privat vei (Nygård).

### Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

### Om tomten

Felles eiet tomt, 11 144,5 m²-
Opparbeidet med plenpartier, beplantninger, parkeringsplasser, interne veier.
Noe av tomten er naturtomt.

### Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag anbefales det å sjekke grunnboken. Grunnboken er et offentlig register, som viser tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendom.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Opplysninger fra eiendomsmegler | 22.12.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Opplysninger fra eier | 05.01.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 05.01.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Offentlig eiendomsinformasjon | 05.01.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Bildedokumentasjon fra befaringen | 05.01.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 11.01.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

# Forutsetninger

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

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

Egne forutsetninger:

Takstingeniøren har ikke mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. En visuell befaring kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll.

Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

**PERSONVERN**

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Nordhordland |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 195251014 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Julie Birkeland Haugsdal |

| Gateadresse |
| --- |
| Nygård 7B |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| ISDALSTØ | 5916 |

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

**Er det salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

År: 2023

**Hvor lenge har du eid boligen?**

Antall år: 2

Antall måneder: 5

**Har du bodd i boligen siste 12 måneder?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?**

Forsikringsselskap

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

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Tilstandsrapport

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

Tilleggskommentar

ref. punkt om radonmåling, det er ukjent for meg om det er foretatt radonmåling.

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.

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Julie Haugsdal | 9fcf47b409ee258ad2943 2ff3258254e55476c5e | 08.01.2026 14:38:09 UTC | Signer authenticated by One time code |

- 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

# Nygård 7B

Nabolaget Kvamsvåg/Tveiten/Alver - vurdert av 27 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Nordhordland Kristne grunnskole (1... | 20 min | |
| 105 elever, 12 klasser | 1.8 km | |
| Alversund skule (1-7 kl.) | 4 min | |
| 318 elever, 18 klasser | 2.4 km | |
| Knarvik barneskule (1-7 kl.) | 5 min | |
| 227 elever, 13 klasser | 2.6 km | |
| Knarvik ungdomsskule (8-10 kl.) | 20 min | |
| 391 elever, 1 klasse | 1.6 km | |
| Knarvik vgs - avd. Juvikstølen | 20 min | |
| 300 elever | 1.7 km | |
| Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane | 5 min | |
| 950 elever | 2.5 km | |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Hordasmia | 3 min | |
| Linje 300, 302, 320, 326 | 0.3 km | |
| Arna stasjon | 29 min | |
| Linje F4, L4, R40 | 26 km | |
| Jernbanestasjonen i Bergen | 32 min | |
| Linje F4, L4, R40 | 29.7 km | |
| Bergen Flesland | 46 min | |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Trollskogen barnehage Ikenberget (... | 9 min | |
| 93 barn | 0.8 km | |
| Alversund barnehage (1-5 år) | 17 min | |
| 59 barn | 1.5 km | |
| Juvikstølen barnehage (0-5 år) | 20 min | |
| 88 barn | 1.6 km | |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Spar Isdalstø | 9 min |
| Kiwi Ikenberget | 13 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Knarvik Senter | 23 min |
| Apotek 1 Promenaden | 23 min |
| Knarvik Vinmonopol | 5 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Ikenberget | 10 min |
| Nordhordlandshallen | 21 min |
| Studio Nor Knarvik | 6 min |
| Fitnesspoint Knarvik | 6 min |

«Kjekt sted å bo for alle :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

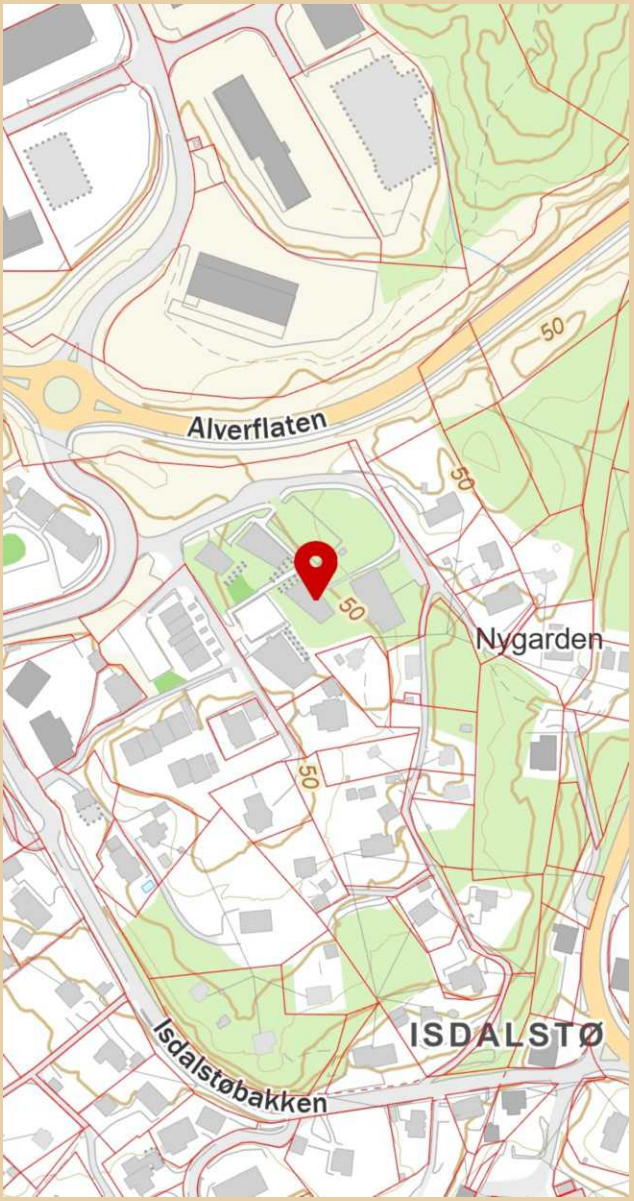
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

**Støynivået**
Lite støynivå 82/100

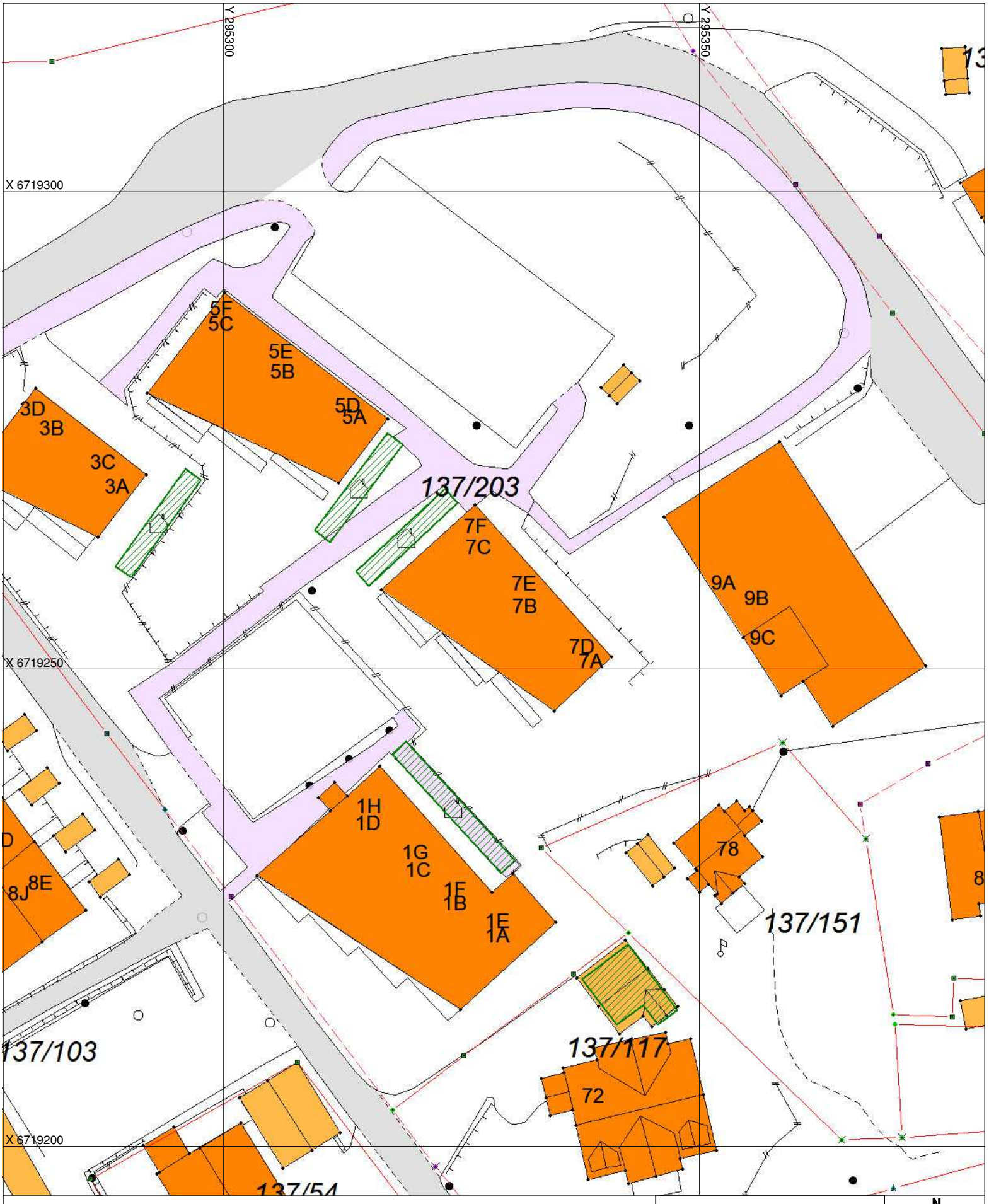
**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 81/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




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




Bygningar

- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

Matrikkelkart

- Målt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense

Arealføremål

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

# Reguleringskart

## Alver Kommune

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 137/203/0/15

Målestokk: 1:500

Dato: 05.01.2026

UTM sone 32 EUREF89

N

# V E D T E K T E R

**for**

Sameiet «Gnr.137, bnr.203 – Sundeheim»
Org.nr.924 519 150

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på ekstraordinært årsmøte 19.10.2025.

## 1. Navn

### 1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er «Gnr.137, bnr.203 – Sundeheim». Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.01.2020.

### 1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 32 boligseksjoner på eiendommen gnr. 137, bnr. 203 i Alver kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- parkeringsplasser (garasjekjeller i bygg 5)
- private uteplasser
- annet

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

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Dette er i tråd med eierseksjonsloven § 24 femte ledd, som setter grensen til 90 døgn.

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

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon.

(5) Sameiet har godkjent bygging av boder. Resterende seksjonseiere kan søke styret om å bygge bod, og skal da bygges like som eksisterende boder. Seksjonseier må selv betale for boden, og får da bruksrett til boden. Ved salg av en seksjon følger boden med.

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Etter 01.07.22 skal det søkes til styret om å montere varmepumpe. Varmepumper som er montert før denne dato skal fortsatt innrette seg etter påfølgende regler, men styret prøver å være imøtekommende så lenge den ikke er til sjenanse for naboer. Søknad om varmepumpe skal inneholde forslag til plassering, type og beregning av utvendig lydnivå. Synlige varmepumper skal ha varmepumpehus, dette skal bygges i samme stil som de andre i sameiet og males i samme farge som husveggen. Alle kostnader betales av søker, og ved salg må selger gjøre ny eier oppmerksom på sameiet sine regler. Kun godkjent firma skal brukes til montering.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(7) Utbygging av terrasser i 1.etasje i bygg 1,3,5 og 7: Terrassene skal bygges ihht kommunale regler. Skillevegger skal ha maskhøyde på 180 cm og bygges i lik stil på alle bygg. Nygård 1 (BK01) er godkjent for utbygging av terrasse frem til mur ved vegg. Nygård 3 (BK02), Nygård 5 (BK03), Nygård 7 (BK04) er godkjent for utbygging av terrasse frem mot gresspartiet av fellesområdene (med maks utbygging på 160 cm og maks 10 cm over gresspartiet). Fravikelse må søkes om til styret.

### 3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 4. Parkering

### 4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer totalt 51 parkeringsplasser:

- 14 utenfor bygg 1, 8 brukes av eiere i bygg 1 og 6 av disse er gjesteparkering

- 24 utenfor bygg 5, 16 brukes av beboere i bygg 3,5 og 7 og 8 av disse er gjesteparkering
- I garasje anlegget til bygg 9 er det 8 plasser, som kun kan benyttes av seksjonseiere i dette bygget. På utsiden av bygg 9 er det 5 gjesteparkeringer

Hver leilighet har kun 1 fast parkeringsplass, og denne er merket med leilighetsnummer.

Det er mulig å søke styret om 1 ekstra parkeringsplass. Frist for å søke er 1. november hvert år, gjeldende for påfølgende år. Det søkes for 1 år om gangen. Kr 5000,- innbetales forskuddsvis. Forutsetningen er at det er ledige plasser. Styret vurderer dette.

**4-2 Vedlikehold**
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av parkeringsplassene ute.

**4-3 Vedlikehold og kostnader for garasjeanlegg**
Seksjonseiere i bygg 9 er ansvarlig for vedlikehold av garasjeanlegg i bygg 9. Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne i bygg 9.

**4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.**
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

**4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen. Dersom en seksjonseier har el-bil lader på sin parkeringsplass og blir pålagt et slikt bytte, skal seksjonseieren som krever byttet stå ansvarlig for eventuelle kostander for å flytte laderen til ny tildelt parkeringsplass. Styret er ansvarlig for at ingen seksjonseiere mister sine ladepunkt i en slik byttehandel.

**5. Vedlikehold**

**5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

b) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

c) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

d) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) Innen 1.mai hvert år skal alle ha ryddet og kostet rundt sin naturlige del av fellesområdet. Årsmøtet kan vedta fordeling av arbeidsoppgaver for vedlikehold av fellesområder i Sameiet. Hver seksjonseier melder fra hvis oppdraget er utført ihht. instruks og innen fristen, og alle som har utført sine arbeidsoppgaver får et vederlag på kr 1000,- i slutten av året. Det er selvsagt lov å hjelpe hverandre og/eller bytte oppgaver innbyrdes.

(11) Seksjonseier er ansvarlig for at sin seksjon er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, som røykdetektorer og brannslukningsapparat, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Egenkontroll skal utføres årlig.

(12) Seksjonseier skal sørge for å holde enheten varm slik at rør ikke fryser.

(13) For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningspliktig for, skal seksjonseiers forsikring brukes så langt den rekker, før Sameiet sin forsikring. Hvis Sameiet sin forsikring brukes, skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale egenandelen, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i husstanden, eller personer som seksjonseier har gitt adgang til seksjonen.
Hvis Sameiet sin forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedring etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, betaler denne egenandelen.

(14) Sameiet sine bygg skal males i fjellblå, fargekode 0730/7707-R96B. Fjellblå males på store deler av ytterveggene, og en variant av trefarge på kontrastveggene på midten av noen bygg. Terrassevegger/spiler, trappen, bjelke under trapp og bjelker under terrasser males i fjellblå. Gulvet på terrassene velger hver og en, så lenge det ikke er til sjenanse for andre. All maling skal foregå i riktig malevær, og dårlig arbeid kan kreves at blir tatt på nytt på eiers regning.

**5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Sameiet er pliktig til å vedlikeholde avfallsområdet. Se egne regler for søppelsortering i ordensreglementet.

**6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

**6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Kostnader som kun gjelder bygg 9 skal dekkes av seksjonseiere i bygg 9:

- kostnader til drift og vedlikehold av heis, sprinkelanlegg, brannvarsling, osv.

Det føres et eget underregnskap for kostnadene, og kostnadene fordeles etter sameiebrøk på 8 seksjonseiere i bygg 9.

**6-2 Betaling av felleskostnader**
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

**6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

**6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

**7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

**7-1 Mislighold**
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

**7-2 Pålegg om salg**
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

**7-3 Fravikelse**
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

**8. Styret og dets vedtak**

**8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 medlemmer (leder, kasserer og sekretær), og 1 varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger hvem som skal være sekretær og kasserer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

**8-2 Styremøter**
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

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

**8-3 Styrets oppgaver**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**8-4 Styrets beslutningsmyndighet**
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**8-5 Inhabilitet**
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8-6 Styrets representasjonsadgang**
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

## 9. Årsmøtet

**9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

**9-3 Innkalling til årsmøte**
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

**9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

**9-6 Møteledelse og protokoll**
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

**9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

**9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

**9-12 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

**10. Forholdet til eierseksjonsloven**
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Vedtektene er godkjent på ekstraordinært årsmøte 19.10.2025 av følgende boligseksjonseiere.

| | | |
|---|---|---|
| 1A | Marius Frotjold Valdersnes | _____ |
| 1B | Yacob A Tesfamariam | _____ |
| 1C | Markus Monsen | _____ |
| 1D | Morten Kjønsvik | _____ |
| 1E | Alver Kommune | _____ |
| 1F | Sissle Lygresten | _____ |
| 1G | Elisabeth Helland | _____ |
| 1H | Alfred og Inger Isdal | _____ |
| 3A | Adrian O Elvik | _____ |
| 3B | Mathias H Våge | _____ |
| 3C | Tone O Eide | _____ |
| 3D | Tommy Andre Lillehauge | _____ |
| 5A | Mustafa Akran | _____ |
| 5B | Ammar Salim Abboud | _____ |
| 5C | Ida H Nævdal | _____ |
| 5D | Jorunn-Mari Nottveit | _____ |
| 5E | Stian B Tjore | _____ |

| | | |
|---|---|---|
| 5F | Kristin H Nævdal | _____ |
| 7A | Lena F Grindheim | _____ |
| 7B | Julie B Haugsdal | _____ |
| 7C | Pamela Nævdal | _____ |
| 7D | Yvonne F Grindheim | _____ |
| 7E | Gheorghe Deselnicu | _____ |
| 7F | Linn-Kristin Mathisen | _____ |
| 9AH0101 | Catharina Svanevik | _____ |
| 9BH0102 | Patricia K Lusigi | _____ |
| 9CH0101 | Henrik F Nyheim | _____ |
| 9CH0102 | Alver kommune | _____ |
| 9CH0201 | Bjørnar Stusdal | _____ |
| 9CH0202 | Mahmoud Jarour, Hawraa Mtan | _____ |
| 9CH0203 | Robert Romarheim | _____ |
| 9CH0204 | Lars A Fjelltveit | _____ |

# HUSORDENSREGLER FOR GNR. 137, BNR. 203 - SUNDEHEIM

Vedtatt på årsmøte 22.02.2024

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å

sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

**Pkt. 1 BEBOELSE**

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

For å hindre sklifare ved snø/is har hvert bygg ansvar for å strø egne fortau/innganger.

**Pkt. 2 STØY**

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på søndag til torsdag, og fredag og lørdager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i

tidsrommet kl. 2200 til 0800.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 20.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Lek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

**Pkt. 3 SKADER OG FORSIKRING**

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader (gjelder felles garasjeanlegg BK05 Nygård 9)

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

**Pkt. 4 BRUK AV BALKONGER**

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.

Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

**Pkt. 5 BRANNVERN**

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

*Det holdes avstand til vegg og brennbart materiale under grilling med åpen flamme, og engangsgriller skal stå på et underlag som ikke er brennbart eller leder varme. Brukte engangsgriller skal kjøles ned over minst et døgn før de kastes i avfallet.*

Det oppfordres til bruk av batteridrevne stearinlys.

**Pkt. 6 SØPPEL**

Søppel skal sorteres slik:

- Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere og lokk skal lukkes.
- Papir/papp og plast legges i respektive kasser/sekker.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort. Overfylte dunker kan medføre økning i fellesutgifter.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks.

sigarettstumper, oljet avfall, kjemikalier, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre ildsfarlige væsker.

**Pkt. 7 PLENKLIPP OG VASK**

Trappeoppganger, kjellerrommene og gangene skal vaskes etter oppsatte lister.

(gjelder BK05 Nygård 9)

**Pkt. 8 DYRE HOLD**

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

**Pkt. 9 PARKERING**

Hver boenhet har sin garasje/parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Påse for øvrig at garasjedøren alltid er lukket.

Gjesteplassene er beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere.

**Pkt. 10 BRUDD PÅ ORDENSREGLENE**

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

**Pkt. 11 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE**

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

# Årsregnskap 2024
# Gnr. 137, Bnr. 203 - Sundeheim

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Org.nr.: 924 519 150

# Resultatregnskap
## Gnr. 137, Bnr. 203 - Sundeheim

| **Driftsinntekter og driftskostnader** | **Note** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|---|
| Annen driftsinntekt | | 403 540 | 380 280 |
| **Sum driftsinntekter** | | **403 540** | **380 280** |
| | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 6 390 | 38 338 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | 9 864 | 0 |
| Annen driftskostnad | 3 | 296 118 | 278 110 |
| **Sum driftskostnader** | | **312 372** | **316 448** |
| | | | |
| **Driftsresultat** | | **91 168** | **63 832** |
| | | | |
| **Finansinntekter og finanskostnader** | | | |
| Annen renteinntekt | | 35 | 0 |
| Annen finansinntekt | | 688 | 0 |
| Annen rentekostnad | | 5 | 17 |
| **Resultat av finansposter** | | **718** | **-17** |
| | | | |
| Resultat før skattekostnad | | 91 886 | 63 815 |
| **Resultat** | | **91 886** | **63 815** |
| | | | |
| **Årsresultat** | | **91 886** | **63 815** |
| | | | |
| **Overføringer** | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | 91 886 | 63 815 |
| **Sum overføringer** | | **91 886** | **63 815** |

# Balanse
## Gnr. 137, Bnr. 203 - Sundeheim

| Eiendeler | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Felles bod | 4 | 88 738 | 0 |
| **Sum varige driftsmidler** | | **88 738** | **0** |
| **Sum anleggsmidler** | | **88 738** | **0** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Kundefordringer | | 4 320 | 1 534 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 15 935 | 17 859 |
| **Sum fordringer** | | **20 255** | **19 393** |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 224 654 | 212 666 |
| **Sum omløpsmidler** | | **244 909** | **232 058** |
| **Sum eiendeler** | | **333 647** | **232 058** |

# Balanse
## Gnr. 137, Bnr. 203 - Sundeheim

| Egenkapital og gjeld | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 291 881 | 199 995 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **291 881** | **199 995** |
| **Sum egenkapital** | **5** | **291 881** | **199 995** |
| **Gjeld** | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 40 250 | 29 567 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 0 | 790 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 516 | 1 707 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **41 765** | **32 063** |
| **Sum gjeld** | | **41 765** | **32 063** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **333 647** | **232 058** |

Styret i Gnr. 137, Bnr. 203 - Sundeheim

Tone Olsvoll Eide
styreleder

Robert Romarheim
styremedlem

Yvonne Floen Grindheim
styremedlem

Barish Mozfar
styremedlem

# G.nr 137, Bnr.203 - Sundeheim
# Noter til regnskapet 2024

## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

**Driftsinntekter og kostnader**
Fellesinntekter inntektsøfres i den perioden de er opptjent. Kostnader medtas etter sammenstillings-prinsippet , det vil si at kostnader medtas i samme periode som tilhørende fellesinntetker er inntektsført.

**Anleggsmidler/langsiktig gjeld**
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

**Klassifisering og vurdering av omløpsmidler**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

## Note 2 Andelshavere/eierseksjoner, fordeling av felleskostnader, skatt

Sundeheim er et eiersaksjonsameie. Alle seksjoner gir samme rettigheter og alle betaler lik andel av felleskostnader. Skattlegging skjer ved likning av sameierne.
Sameiet består av 32 seksjoner pr 31.12.2024.
Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om andelskapital.

## Note 3 Lønnskostander og ansatte

Det er utbetalt kr 5 600 i godtgjørelse til styret i 2024. Sameiet har ingen ansatte.
Det er utbetalt kr 19 000 i godtgjørelse for dugandsarbeid.

## Note 4 Varige driftsmidler

| | Felles bod |
|---|---|
| Anskaffelseskost 01.01.2024 | - |
| Tilgang 2024 | 98 602 |
| Anskaffelseskost 31.12.2024 | 98 602 |
| Årets avskrivning | 9 864 |
| **Bokført verdi 31.12.2024** | **88 738** |
| Økonomisk levetid | 10 år |

**Note 5 Egenkapital**

| | Egenkapital |
|---|---|
| Egenkapital 01.01.2024 | 199 995 |
| Årets resultat | 91 886 |
| **Sum egenkapital 31.12.2024** | **291 881** |

# ÅRSMELDING FRA STYRET I SAMEIE SUNDEHEIM 2024

**Styret**

Tone Olsvoll Eide, Robert Romarheim, Barish Mozfar og Yvonne Grindheim har vært i styret i år. Barish flyttet og gikk ut av styret på sommeren.

**Antall styremøter**

Vi har hatt 3 styremøter i 2024.

I tillegg har vi snakket mye på messenger og mail.

**Viktige saker gjennom året 2024.**

Bygging av boder.

Veiretter, hvem har bruksrett til vei over vår eiendom. Info kommer på årsmøtet.

Vi har også i år brukt en del tid på å få utbygger Bolig og Eiendom til å jobbe med utbedringer etter 1-års befaring.

Internkontroll.

**Viktige saker å jobbe med i 2025**

Trafikksikring.

Veiretter, opprette veglag for å dele på kostnader som brøyting.

Skape et positivt bomiljø.

Fortsette med arbeid på uteområdene våre.

Henge på Bolig og eiendom for å utbedre feil og mangler, spesielt i garasjeanlegg bygg 9.

**Dugnad**

I 2024 fikk vi langt flere med på felles arbeid. Rydding av busker, planting av påskeliljer, plenklipping osv. Alfred er flink til å trekke i trådene her. Inger og Jorunn-Mari er skikkelige arbeidsjern. Tusen takk. Håper flere stiller opp til felles glede i 2025.

Februar 2025,

Hilsen Yvonne, Robert og Tone

# GNR. 137, BNR. 203 – SUNDEHEIM org nr 924 519 150

## Referat årsmøte 27.02.2025

**Møtested: Klubbhuset Nordhordland Ballklubb, 1.etasje (rødt bygg bak gressbanen i Knarvik).**

1. **Åpning av møtet ved styreleder.**

- Oppfordrer til å framsnakke sameiet,og opprettholde ein trivlig og posetiv atmosfære i sameiet vårt vårt.

2. **Registrering av fremmøtte og antall stemmeberettigede.**

- 10 stemmeberettige møte opp.
- seksjoner som møte:1E,1H,3C,3D,5C,5D,7D,9CH00102,9CH0203 og 9 CH0204.

3. **Valg av møteleder og protokollunderskriver (minst én person i tillegg til møteleder).**

- Møteleder: Tone Eide.
- Protokollunderskriver: Yvonne Floen Grindheim.

4. **Godkjenning av innkalling og agenda.**

- Enstemmig godkjent

5. **Gjennomgang og godkjenning av årsmelding 2024 fra styret. Se eget vedlegg.**

- Enstemmig godkjent

6. **Gjennomgang og godkjenning av årsregnskap for 2024. Se eget vedlegg.**

- Enstemmig godkjent

7. **Gjennomgang og godkjenning av fordeling av arbeidsoppgaver for vedlikehold av fellesområder. Se vedlegg.**

- Enstemmig godkjent

8. **Saker fra styret: Ingen**

9. **Innkomne forslag:**

   A. Bygging av bygg rundt søppelplass. Se vedlegg 1.

   B. Bedre skilting til bygg 9. Se vedlegg 2.

- 9-A.Tommy og Yvonne påtar seg ansvaret for overbygg bossplass – dvs å snakke med både kommune og Kupaleitet og evt sette i gang med dette.
- 9-B.styre utarbeider skilting for heile sameiet
- Punkt 9-A og 9-B Einstemmig godkjent.

**10.** Fastsetting av felleskostnader 2025; Styret foreslår ingen endring. Altså 820,-/ 1770,-

- Einstemmig godkjent.

**11.** Gjennomgang og godkjenning av budsjett 2025. Se eget vedlegg.

- Einstemmig godkjent.

**12.** Valg av styre: Barish og Robert går ut av styret. Valgkomite foreslår gjenvalg på Tone Eide, 1 år. Marius F Valdersnes og Lena F Grindheim er foreslått for 2 år. Yvonne F Grindheim har 1 år igjen i styret. Videre ønsker valgkomiteen at Alfred Isdal fortsetter som dugnadsansvarlig. Jorunn-Mari Nottveit og Inger Isdal er foreslått til valgkomite i 2025.

- Tone fortsetter som styreleder i 1 år til, Yvonne har 1 gjenstående år i styret.
  Marius Valdersnes og Lena Grindheim trer inn i styret og skal sitte i 2 år.
  Robert Romarheim trer av. Barish Mozfar har flytta og har dermed tredd av.
  Ingen innvendinger.
  Einstemmig godkjent

**13.** Gjennomgang av HMS- rapport. Se vedlegg.
Tommy går i gjennom HMS-rapport.

- Alle har sjølv ansvar for egenkontroll og må sjølv gi beskjed om dei trenger ekstra hjelp i forhold til evakuering (mtp brann osv).

**14.** årsmøte er avsluttet

**15.** Diverse info og uformell prat- ordet fritt.

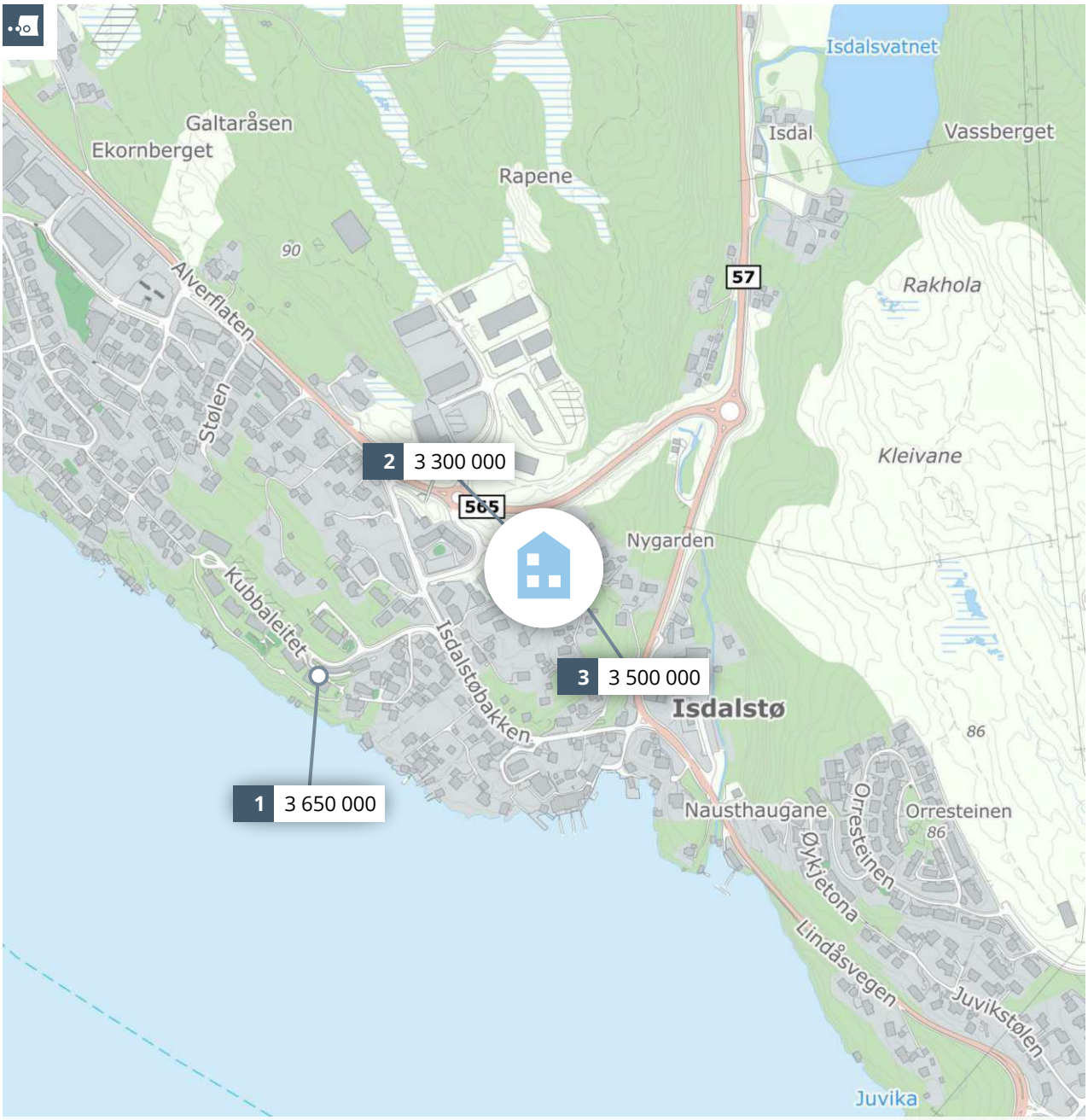
Underskrift fra protokollskrivere

13/3-25 Tone Eidl

Protokollskriver 1

13/3-25 Yvonne F. Grindheim

Protokollskriver 2




# Meglers verdivurdering

# NYGÅRD 7 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 21.01.2026

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: Ørjan Tredal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Nygård 7 B, 5916 ISDALSTØ

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 137 BNR 203 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS ALVER

Verdivurdert til

**3 000 000**

| - | 3 000 000 | 54 545 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 55 m² | - m² | - m² | 10 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2020 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 650 |
| Formue | 9 121 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 2 |

Balkong Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Kubbaleitet 70 D<br>69 m² 2020 | 1. etg | 2 sov | | 30.09.2024 | 3 790 000 | **3 650 000** | 0 | 3 650 000 | **52 899** |
| 2 | Nygård 5 E<br>55 m² 2020 | 1. etg | 2 sov | | 25.04.2025 | 2 690 000 | **3 300 000** | 0 | 3 300 000 | **60 000** |
| 3 | Nygård 9 C<br>94 m² 2020 | 2. etg | 3 sov | | 03.07.2024 | 3 650 000 | **3 500 000** | 0 | 3 500 000 | **37 234** |

Nyere og moderne 3- roms leilighet fra 2020 med sentral beliggenhet i Isdalstø, under fem min. kjøretur unna Knarvik AMFI. Leiligheten ligger i byggets andre etasje hvor man har muligheten til å nyte gode solforhold samt noe sjøutsikt. Området er veletablert og trivelig. Fra leiligheten har man gangavstand til bussholdeplass samt dagligvarebutikker som Kiwi og Eurospar. Det er videre fine turområder i nærområdet med bl.a. kyststi, populær badeplass ved Garveriet og "Damp og dypp".

Kort oppsummert:

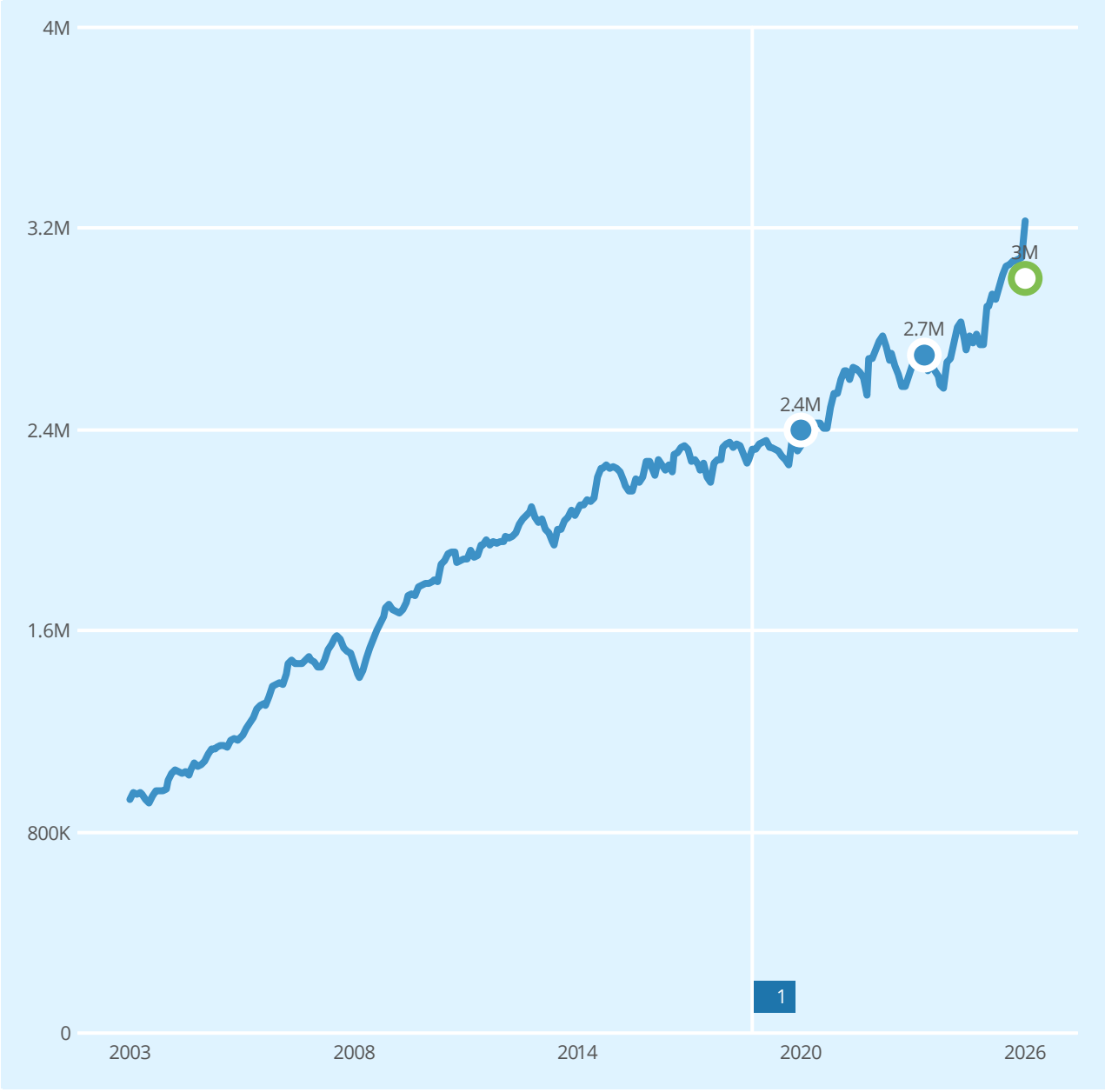
Elbil lader
Balansert ventilasjon
Rør i rør vannsystem
Kjøkken med integrerte hvitevarer
Helfliset baderom
Separat vaskerom
Sentralstøvsuger
Downlights i himlinger

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 Andre småhus

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 29.05.2023 | 15.06.2023 | 31.07.2023 | 2 600 000 | 2 700 000 | 0 | 2 700 000 | 2 |
| 24.04.2020 | | 24.04.2020 | - | 2 397 000 | - | 2 397 000 | |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Markedsrelatert

# Leiligheter til salgs i 5916 ISDALSTØ nå

1
leiligheter til salgs

6.9M
6.7M
**6 390 000** Prisantydning i snitt
6.1M
5.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
6
dager

# Leiligheter solgt i 5916 ISDALSTØ siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

4.2M
4.0M
**3 905 000** Salgspris i snitt
**3 604 000** Prisantydning i snitt
3.4M
3.2M
3.0M

Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 10.1% over prisantydning

# Analyse m²-priser

**54 545** Nygård 7 B Totalpris 3 000 000
**52 268** Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
**46 895** ALVER kommune i snitt siste 9 mnd

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Nygård 7B, 5916 Isdalstø
Gnr. 137, Bnr. 203, Snr. 15, Alver kommune.

**Oppdragsnummer:**
195251014


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Nordhordland

**Saksbehandler:** Ørjan Tredal

**Telefon / Mobil:** 55 55 97 97 / 928 06 271

**E-post:** orjan.tredal@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---