

Velkommen til

Grim Saxeviks veg 3C, 7562 Saksvik

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Grim Saxeviks veg 3C
7562 Saksvik

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 890 000,-	**BRA/BRA-i**	67 / 64 m²
Omkostninger	kr	74 390,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	2 964 390,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	42 767.22,-	**Eierform**	Eierseksjon
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 007 157,-	**Byggeår**	1971
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 255,-	**Etasje**	4

Energimerke F

Eiendomsmegler 1 ved Morten Løvseth presenterer Grim Saxeviks veg 3C, en pen 2-roms leilighet med ypperlige utsiktsforhold.

Egenskaper verdt å fremheve:
- Lys og romslig stue med utgang til balkong med ypperlig utsikt.
- Stilrent kjøkken med rikelig oppbevaringsplass.
- Praktisk og god planløsning for enkel innredning.
- Romslig soverom.
- Parkering på utvendig felles oppstillingsplass. Muligheter for leie av p-plass i garasje, samt opprette el-ladepunkt.
- Flott beliggenhet med gangavstand til nærmeste butikk.
- Rolig og skjermet beliggenhet.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Morten Løvseth
Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF

+47 901 31 606
morten.lovseth@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Grim Saxeviks veg 3C, 7562 Saksvik

Registerbetegnelse
Gnr. 1, Bnr. 73, Snr. 41, Malvik kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 932 767.22,-
Prisantydning	kr	2 890 000,-
Andel fellesgjeld	kr	42 767.22,-
Omkostninger	kr	74 390,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 964 390,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 007 157,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 017 657,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 73 300,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 74 390,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 2 975,- pr. år 2025
Kommunale avgifter inkluderer:
Eiendomsskatt: kr. 2.975,-

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 255,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Lån avdrag: kr. 160,-
Lån renter: kr. 276,-
Driftskostnader: kr. 3.819,-
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har
inngått.

Sameiets fellesgjeld
Sameiets fellesgjeld er på kr 2 052 826.22,-

Renter og avdrag
Låne ID: Lån 1-1 16367568856
Bank: Dnb Bank ASA
Beskrivelse: Lån 1-1 16367568856
Type lån: Annuitetslån
Gjeldende nom. Rente: 7,57 %
Dato for Innfrielse: 09.08.2038
Terminer pr. år: 12
Sameiets totale restgjeld p.t.: 2 052 826,47.
Seksjonen totale restgjeld p.t.:42 767,22.

Det er blitt informert om fra styret at det må foretas rørfornying i sameiet.

Årsmøtet gir Styret mandat til å ta opp lån for å dekke kostnadene til rørfornying.
Dagens lån i DNB på kr. 2 067 995 pr.22.april 2025 vil da også refinansieres slik at
sameiet får et nytt lån på hele summen.
(Vedlagt innkallingen følger budsjettforslag som viser estimat over hva den enkelte må
betale i månedlige felleskostnader ved låneopptak.)
Beregnet endring i felleskostnad for denne seksjonen vil være ca. kr. 330

Forretningsfører
Bonitas*
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Areal
BRA - i: 64 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 67 m²
TBA: 7 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
4

Parkering
Sameiet har 32 garasjeplasser som administreres av garasjeansvarlig Anita Furuvik. Spørsmål

vedrørende leie av ekstra parkering henvendes til garasjeansvarlig. De som leier p-plass betaler «drift garasje» på p.t kr 290,-. Leie av p-plass følger ikke ved salg. Sameiet har etablert ladeanlegg for lading av elbil. På uteparkeingen er det slik at de som har bevhov for å lade bestiller abonnement fra leverandøren Aneo (tidligere Ohmia Charging). De vil da få tilsendt ladebrikke som kan benyttes på alle laderene ute. Ved garasjene er det etablert strømuttak forseglet med deksel. Ved behov bestilles ladeabonnement fra Aneo og lader og ladebrikke vil sendes. Se vedlagte infoskriv.

Sameiets eiendom
Gnr. 1, Bnr. 73, Malvik kommune.
Tomtestørrelse 23 160 m². Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonering/ og eller sameievedtekter.

Byggeår
1971 ifølge takstmann.

Innhold
Primærrom:
Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.
Sekundærrom: Bod.

Standard
Stue: Laminat på gulv, malt overflate på vegg, malt overflate i himling. Utstyrt med utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv, malt overflate på vegg malt overflate i himling. Innredning med fritthengende avtrekksvifte med kullfilter over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og kjøl/fryseskap.

Soverom: Laminat, malt overflate på vegger, malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv, våtromsplater på vegg, malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje i glassbyggerstein, naturlig ventilasjon, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og veggmontert wc.

Entre: Laminat på gulv, malt overflate på vegg, malt overflate i himling.

Bod: Laminat på gulv, malt overflate på vegger, malt overflate i himling.

Beliggenhet
Ypperlig beliggenhet på Saksvik på et høydedrag som gir en flott og fri utsikt, samt hindrer innsyn. Leiligheten ligger fint til i 4. etasje i et etablert og populært boligfelt på Saksvik, kun ca. 12 min. kjøring fra Trondheim sentrum og ca. 25 min til Værnes flyplass. Saksvik er et rolig boområde med kort vei til nærbutikk (Bunnpris som også har søndagsåpent), barnehage, restaurant og legekontor. Barna i området sokner til Saksvik barneskole som ligger ca. 700 m fra boligfeltet. Vikhammer ungdomsskole og videregående skole ligger ca. 3 km unna. Det er flere barnehager innenfor en radius på ca. 1 km. Saksviktunet har frisør, hudpleie, klesbutikk og café. For et større utvalg til utsalgs- og servicesteder, så ligger Vikhammer ca. 2 km fra boligen. To bussholdeplasser i gangavstand fra bolig.

Adkomst
Følg gamlevegen fra Trondheim i retning Malvik. Etter å ha passert kommunegrensa til Malvik, følg vegen til lysregulert overgang, og ta opp til høyre hvor avkjøringen er skiltet "Sjølyst". Følg vegen rundt en venstre og en høyre sving, og ta deretter til høyre inn Grim Saxeviks vei.

Byggemåte
Leilighet er oppført i en etasje. Bygningen er oppført på grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og trevirke og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille i betong. Vinduer med 2-lags.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 24.09.1971.

Oppvarming
Elektrisk.

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Privat vei, som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 630 884,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 523 537,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Stein Kristian Skånøy

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 4315
Dato: 19.07.1984
BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Obligasjon
Dagboknr.: 5130
Dato: 14.08.1984
Beløp: 20 000
Panthaver: SJØLYST SAMEIE
Orgnr: 2 048 762

Seksjonering
Dagboknr.: 2216
Dato: 17.04.1984
SNR: 41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 50
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

VÅTROM, TAK OG FASADE
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009
Firmanavn: Avviklet firma
Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad
Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Alt ble oppbygd på nytt, inkludert baderomsplater og sluk.

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE
Ingen opplysninger oppgitt.

TEKNISKE INSTALLASJONER
11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: AS rørlegger
Beskrivelse av arbeidet: VVB og tilhørende rør byttet.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet innmat i sikringsskap.

EIENDOMMEN OG OMGIVELSENE
20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Utvidet bad.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
- Ja
Tilstandsrapport av alle leiligheter ble utført 2024.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- Ja
Fellesutgifter kan øke litt i forbindelse med vedlikeholdsarbeid i sameiet.

GENERELT
29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: BN Entreprenør AS
Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt bygget.

Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Følgende kulturminner er registrert på eiendommen:

Røysfelt og gravminne

Kulturminner vil kunne begrense muligheten for utnyttelse av eiendommen, jf. Kulturminneloven. Og eiendommen er automatisk fredet. For nærmere informasjon se www.riksantikvaren.no.

Sameiet viser til et negativt årsregnskap i 2023 på kr. 978.533,-
Sameiet viser til et negativt årsregnskap i 2024 på kr. 202.683,-
Sameiet viser til et positivt budsjettert årsregnskap i 2025 på kr. 92.047,-

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

Boligbygg med flere boenheter
-Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,75 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 17 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 500,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5.482,-
Fotograf kr. 3.980,-
Tilstandsrapport kr. 9.000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 3.290,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.570,-

Andre rettigheter og forpliktelser

Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).
Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Vidar Olsen i Yggdrasil takst AS den 09-07-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK (TG3):
Det foreligger ingen avvik av denne graden.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK (TG2):
Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av betongdekke.
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Baderomsdør har hull på baderomssiden.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater Gulv (bad)
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4mm.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Fra topp slukrist til topp overflate ved terskel er de ca 4mm.
Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sluk, membran og tettesjikt (bad)
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
TG2 settes da utførelsen ikke kan dokumenteres.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det er ingen tegn på at det er svikt i tettesjikt, men da utførelsen ikke kan dokumenteres sammen med alder på bad anbefales det etablering av lukket dusjkabinett.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon (bad)
Det er naturlig ventilering.
Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Det er vedtatt i sameiet at det ikke er lov med mekanisk avtrekk.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater og innredning (kjøkken)
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Enkelte sår og hakk i benkeplate.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak. Skadene er kosmetisk.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk (kjøkken)
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra

kokesonen. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vannledninger
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør
Det er avløpsrør av støpejern.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
Det opplyses om at sameiet har vedtatt å få utført rør fornying.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Overtrykksventil er ikke tilkoblet sluk eller avløp.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg
Se vedlagt tilstandsrapport.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du

oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Egenerklæringsskjema
Datert: 03.07.2025
- Tilstandsrapport
Datert: 09.07.2025
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Byggetegninger
- Situasjonskart
- Vedtekter
- Husordensregler
- Budsjett

- Innkalling til og referat fra siste avholdte Årsmøte
- Seksjonering
- Vedlikeholdsplan

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Morten Løvseth
Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 901 31 606
E-post: morten.lovseth@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Stjørdal
Besøksadresse: Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




3C
3D








VEOY
VEOY




















BOSCH
TASSIMO



















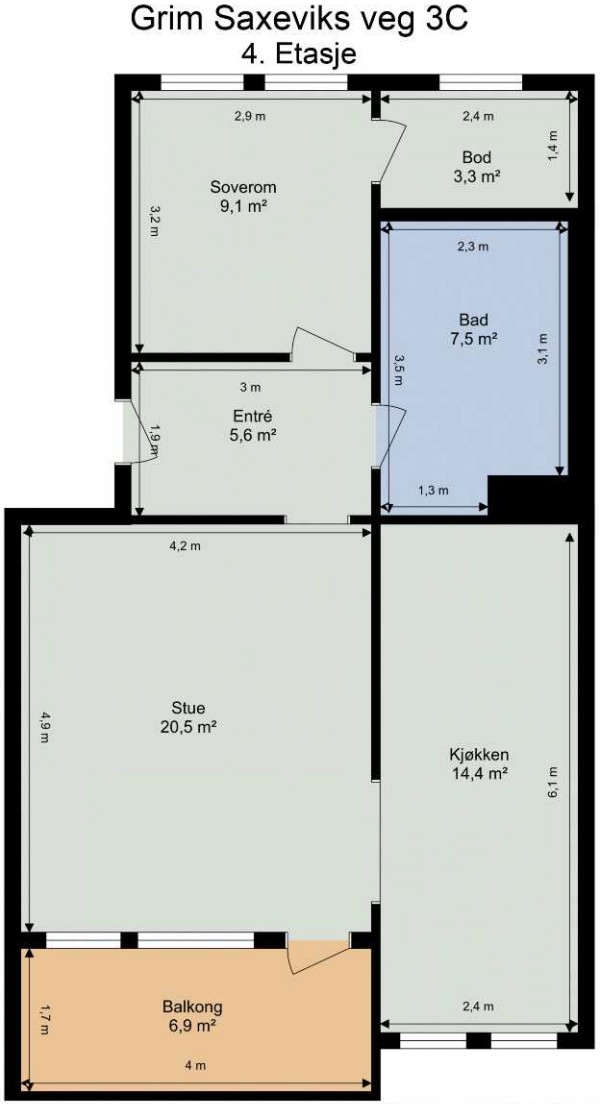







BUNNPRIS

Plantegning



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

GRIM SAXEVIKS VEG 3C

Nabolaget Hundhammeren sør - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Sjølyst	Linje 70, 116	5 min / 0.4 km
Vikhammer stasjon	Linje R60, R70, R71	6 min / 2.8 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min / 11.5 km
Trondheim Værnes		22 min

SKOLER

Saksvik skole (1-7 kl.)	285 elever, 16 klasser	21 min / 1.5 km
Vikhammer ungdomsskole (8-10 kl.)	280 elever, 22 klasser	5 min / 2.8 km
Malvik videregående skole	400 elever	5 min / 2.6 km
Lukas videregående skole	80 elever, 8 klasser	10 min / 9 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

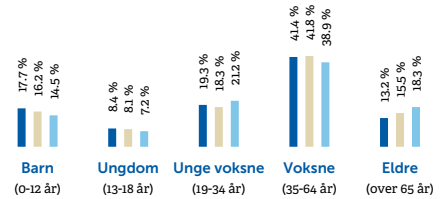
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Sjølyst Fus barnehage (1-5 år)	61 barn	7 min / 0.5 km
Saksvik barnehage (1-5 år)	99 barn	17 min / 1.2 km
Vikhammer barnehage (0-5 år)	102 barn	6 min / 3.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Hundhamaren	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min / 0.6 km
Rema 1000 Vikhammer		4 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

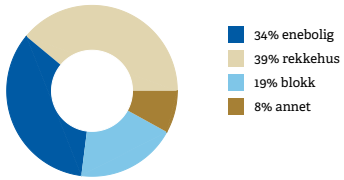
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

SPORT

Væretrøa kunstgressbane 5èr	Fotball	12 min / 0.8 km
Saksvik skole	Ballspill, fotball	21 min / 1.5 km
Fitnesspoint Malvik		6 min
Sport og Trim		7 min

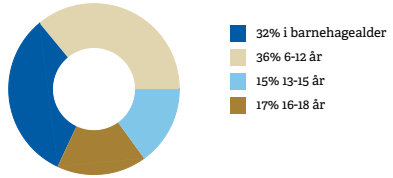
BOLIGMASSE



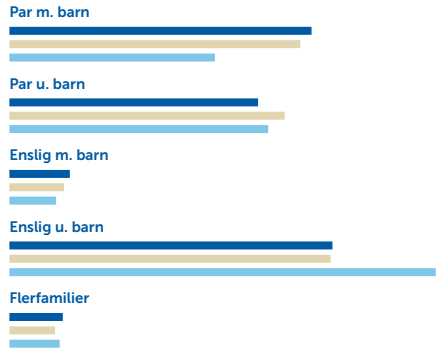
VARER/TJENESTER

Sirkus Shopping	9 min
Apotek 1 Malvik	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



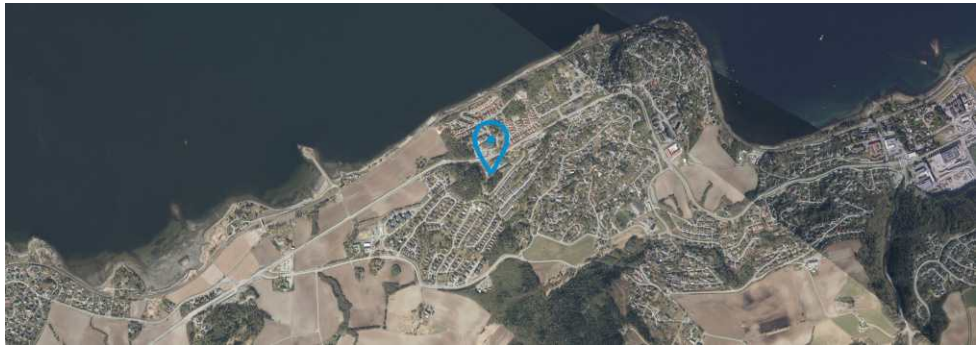
FAMILIESAMMENSETNING

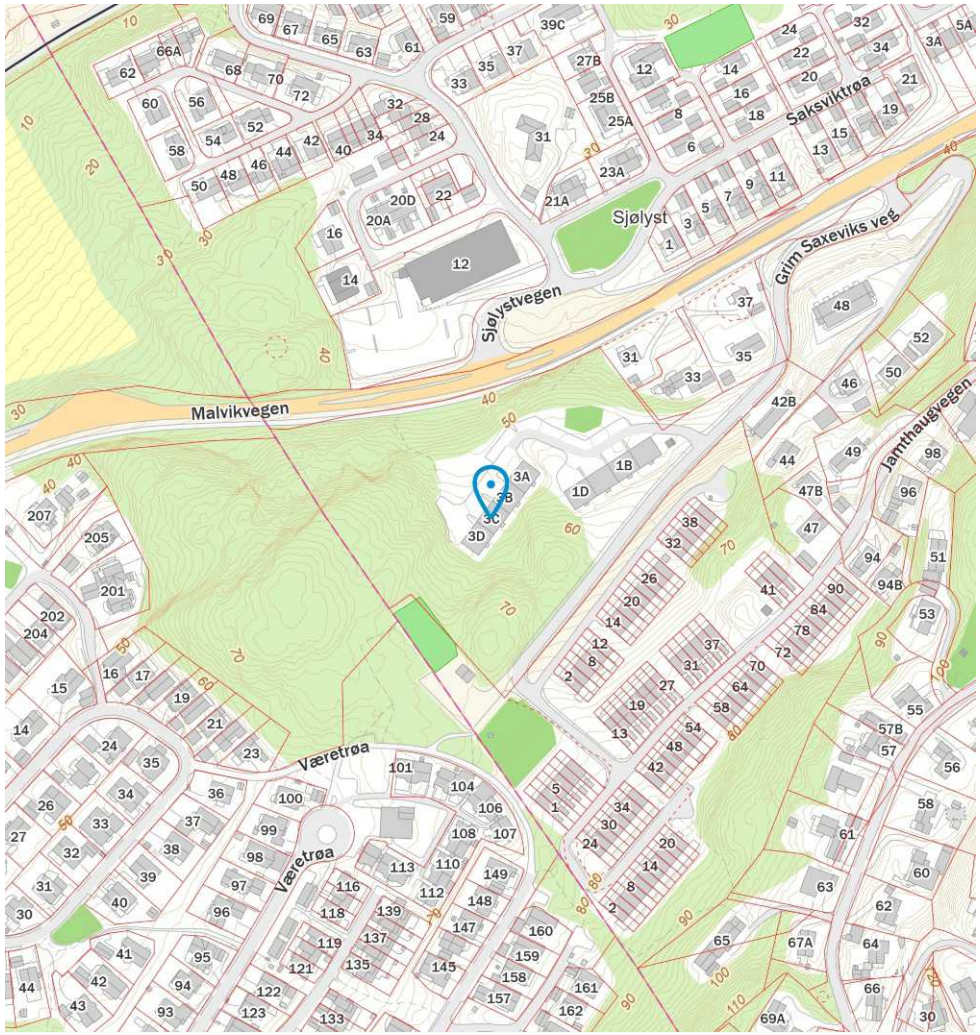


SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

bankID SIGNERT 03.07.2025 Skånøy, Stein Kristian

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Stein Kristian Skånøy

Boligen

Grim Saxeviks Veg 3C
7562 Saksvik

5031-1/73/0/41

- Boligen ble kjøpt 2009
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009
   Firmanavn: Avviklet firma
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt ble oppbygd på nytt, inkludert baderomsplater og sluk.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: AS rørlegger
   Beskrivelse av arbeidet: VVB og tilhørende rør byttet.

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet innmat i sikringsskap.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Utvidet bad.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Tilstandsrapport av alle leiligheter ble utført 2024.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Ja**

Fellesutgifter kan øke litt i forbindelse med vedlikeholdsarbeid i sameiet.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: BN Entreprenør AS
   Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt bygget.

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Grim Saxeviks veg 3C , 7562 SAKSVIK
MALVIK kommune
gnr. 1, bnr. 73, snr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 07.07.2025 **Rapportdato:** 09.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22169-1036 **Referansenummer:** BK1294

Autorisert foretak: Yggdrasil takst as **Vår ref:**

YGGDRASIL TAKST AS

Medlem av NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Yggdrasil takst as



Rapportansvarlig

Vidar F. Olsen

post@yggdrasiltakst.no
411 91 616

BVN GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

YGGDRASIL TAKST AS

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 (Hjem-iVerdi).

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

Grim Saxeviks veg 3C , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 73
5031 MALVIK

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Balkong med utgang fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Pusset og malt betong i himling.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringsskap er plassert i felles gang/trapperom og inneholder automatsikringer
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.
Tilstands graden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse.
En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.
Det er ikke forelagt foreligger branntekniske dokumentasjon for byggverket

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

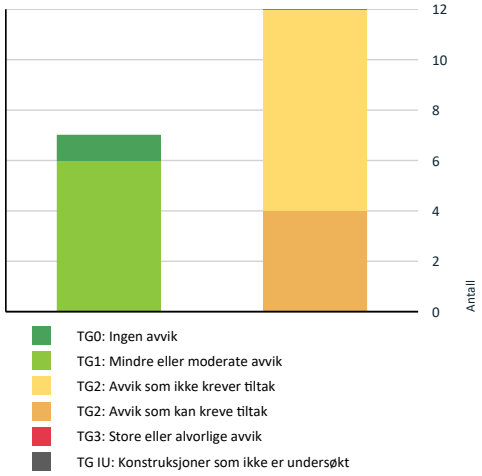
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Grim Saxeviks veg 3C , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 73
5031 MALVIK

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

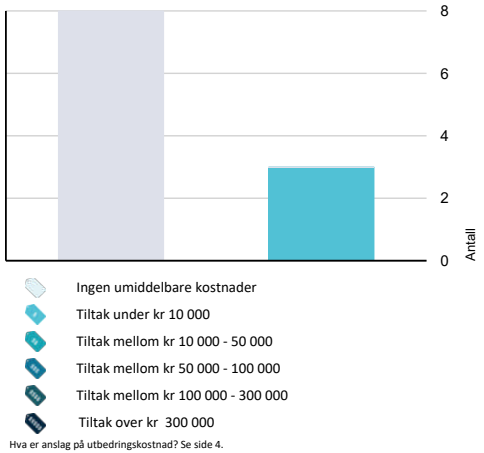
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Kjøkken > 4 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 4 Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 4 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1971

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales etablering av rekkverk med en høyde på 1 meter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Pusset og malt betong i himling.

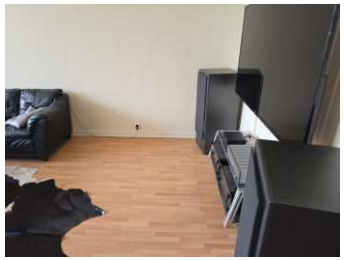
TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Baderomsdør har hull på baderomssiden.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Grim Saxeviks veg 3C , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 73
5031 MALVIK

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Tilstandsrapport

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4mm.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

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

Fra topp slukrist til topp overflate ved terskel er de ca 4mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



4 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 settes da utførelsen ikke kan dokumenteres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ingen tegn på at det er svikt i tettesjikt, men da utførelsen ikke kan dokumenteres sammen med alder på bad anbefales det etablering av lukket dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det er vedtatt i sameiet at det ikke er lov med mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



4 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12%.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Enkelte sår og hakk i benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Skadene er kosmetisk.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det opplyses om at sameiet har vedtatt å få utført rør fornying.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grim Saxeviks veg 3C , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 73
5031 MALVIK

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Overtrykksventil er ikke tilkoblet sluk eller avløp.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 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.

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

Sikringsskap er plassert i felles gang/trapperom og inneholder automatsikringer

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.
   1971
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?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann.
En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 **Branntekniske forhold**

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.
Tilstands graden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse.
En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.
Det er ikke forelagt foreligger branntekniskdokumentasjon for byggverket

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Grim Saxeviks veg 3C , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 73
5031 MALVIK

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

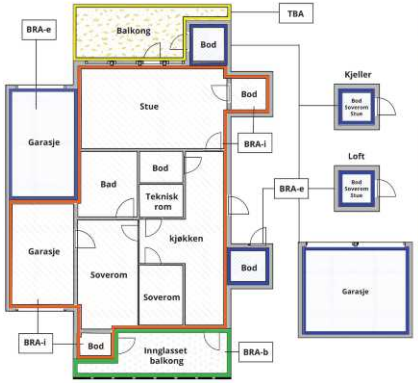
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om 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)**
4 Etasje	64	3		67	7
SUM	**64**	**3**			**7**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 Etasje	Entré, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Bod	Bod 2	

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.
Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bad totalrenovert i 2009.
Kjøkken renovert i 2014.
Vinduer byttet i 2014.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	61	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.
Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen.
Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Grim Saxeviks veg 3C , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 73
5031 MALVIK

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2025	Vidar F. Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5031 MALVIK	1	73		41	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grim Saxeviks veg 3C

Hjemmelshaver
Skånøy Stein Kristian

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 300 000	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	27.06.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	27.06.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.07.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	07.07.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

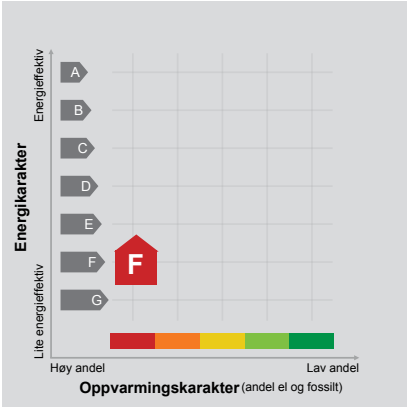
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

ENERGIATTEST

Adresse	Grim Saxeviks veg 3C
Postnummer	7562
Sted	SAKSVIK
Kommunenavn	Malvik
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	73
Seksjonsnummer	41
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184712008
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-145022
Dato	09.07.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/lister-til-energimerking).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Enhet: Feieavdelingen
Saksansvarlig: Jorunn Sandvik
Telefon: +4741667000
Dato: 01.07.2025

Ambita AS
Infoland

OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET

Eiendom

Navn	Adresse	GnrBnr	Kommune
Skånoy Stein Kristian	Grim Saxeviks Veg 3 C	5031.1.73.0.41	Malvik kommune

Merknader til bolignr i adresse: Det forste tallet beskriver etasje, det andre beskriver leilighet fra venstre. (U=Underetasje, H=Hovedetasje, L=Loft. Eks. H0102, Hovedetasje, første etasje, leil nr 2 fra venstre.)

Tilsyn	Bolignr	Status	Dato
Siste tilsyn utført	H0301	Utført	19.04.2022

Feiing	Skorsteins Nr	Status	Dato
Siste feiing utført	2067	Utført	16.07.2020

Skorstein ikke i bruk iflg eier. Ingen ovn registrert i boenheten.

Historiske avvik eldre enn 8 år følger ikke med i denne rapporten.

Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg
Se gjeldende gebyrregulativ: Fakturering - Trøndelag brann- og redningstjeneste (tbrt.no)

Feieavdeling gjør oppmerksom på følgende
Siste besøk er basert på siste registrerte feiing og/eller tilsyn.

Feieavdelingens tilsyn er utført visuelt i forbindelse med feiing og/eller tilsyn. Feieavdelingen kan utføre en utvidet vurdering av skorsteinens tilstand ved å foreta en videokontroll, tetthetsmåling eller røykprøving. Dette er tjenester som bestilles hos feieavdelingen som en betalingstjeneste.

Feieavdelingens opplysninger er basert på et visuelt tilsyn. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler, samt mangler i rom/steder vi ikke har fått tilgang til. **Eventuelle avvik som ikke er avdekket, er eiers ansvar.**

Med hilsen

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, feieavdeling

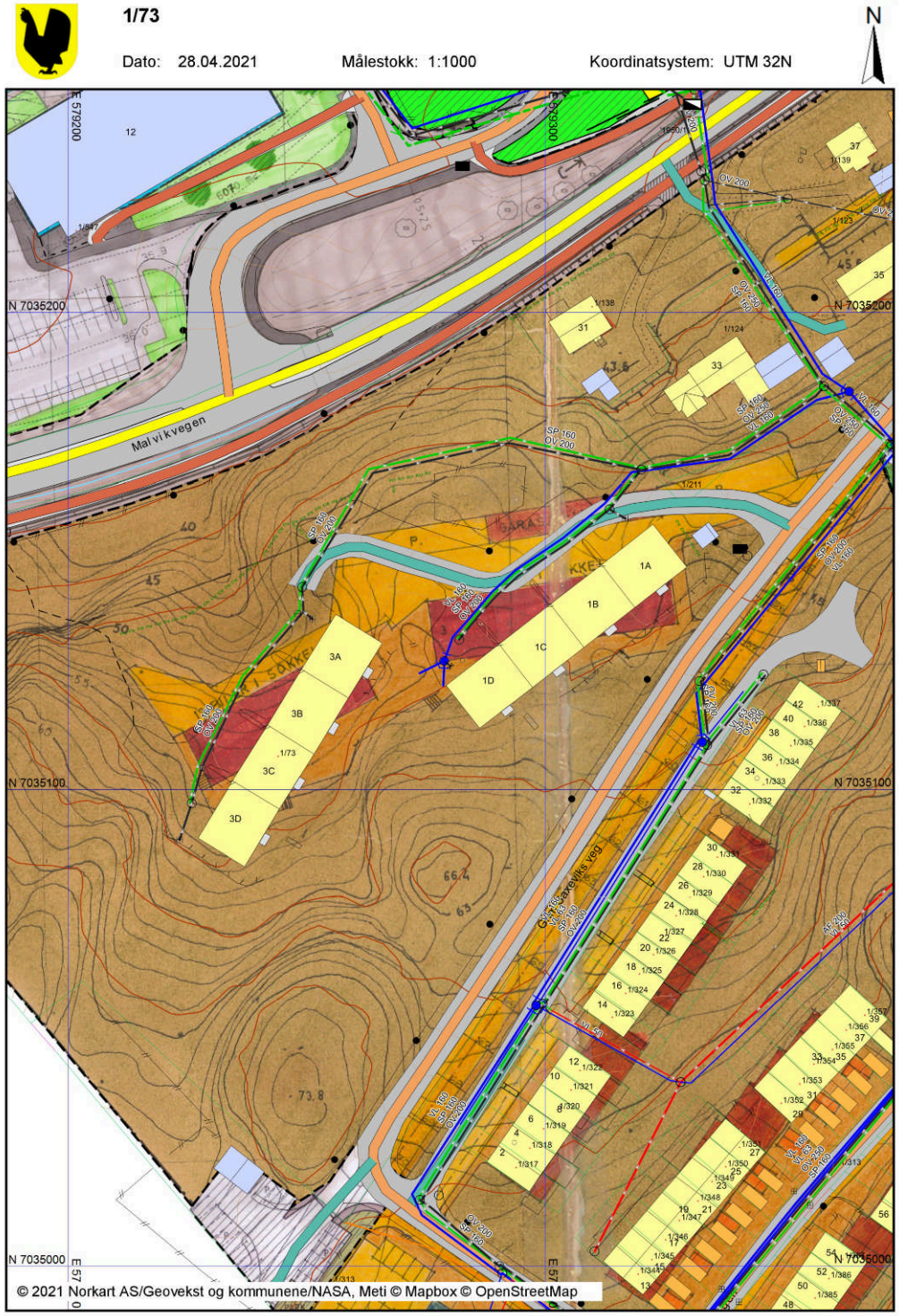
Postadresse
Sluppenvegen 18
7037 TRONDHEIM

Besøksadresse
Se hjemmesiden:
www.tbrt.no

Epost feier@tbrt.no
Orgnr. 992 047 364
Telefon +47 72547600

Trygghet for alle - hver dag

@brannogredningstjenesten



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Bolig/Forretning

Reguleringsplan PBL 2008
- Boligbebyggelse
- Veg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Hjelpelinje veg
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje vannkant
- Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
- Nøyaktig måling - <= 10 cm
- Middels nøyaktig måling - <= 30 cm
- Mindre nøyaktige målinger - < 200 cm
- Mindre nøyaktige grenser og grenser fra ØK - < 500 cm
- Lite nøyaktige grenser >= 500 cm
- Abc Gatenavn
- FV (Fylkesveg) - Vegsenterlinje
- KV (Kommunal veg) - Vegsenterlinje
- KV (Kommunal veg) - Kjørebane, -felt
- PV (Privat veg) - Vegsenterlinje
- SV (Skogsbilveg) - Vegsenterlinje
- GV(Gang- og sykkelveg) - Vegsenterlinje
- Abc Vegsperring

TraktorvegSti
- Traktor/Kjerreveg midt
- Sti

VEG
- Veg
- Fortauskant
- Annet vegareal
- Midtdeler/Trafikkøy
- Avgrensning mot annet vegareal
- Avgrensning mot avkjørsel
- Gang/Sykkelveg
- Parkeringsplass kant
- Autovern
- Vegdekkekant
- Gang/Sykkelveg kant i undergang
- Gang/Sykkelveg kant
- Gangvegkant
- Gangfeltavgrensing
- Traktor/Kjerreveg kant
- Vegskulderkant
- Veggrøft åpen
- Vegbom
- FartsdemperAvgrensning

Matrikkel Bygning
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, uten Bygningspunkt

Ledningsnett EL
- Fordelingsskap
- Høyspentledning
- Mast Liten stolpe
- Mast Stor stolpe
- Mast
- Masteomriss
- Belysningspunkt

Høydeinformasjon
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m
- Toppunkt

Eiendomsinformasjon
- Abc Gårds- og bruksnummer

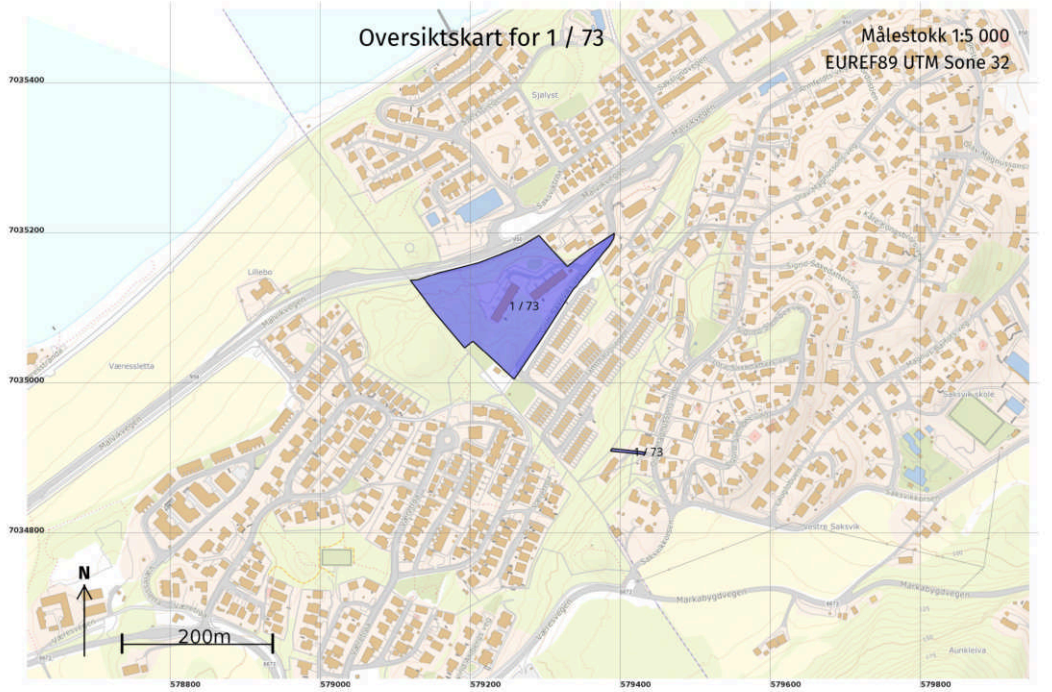
Annen naturinformasjon
- Hekk

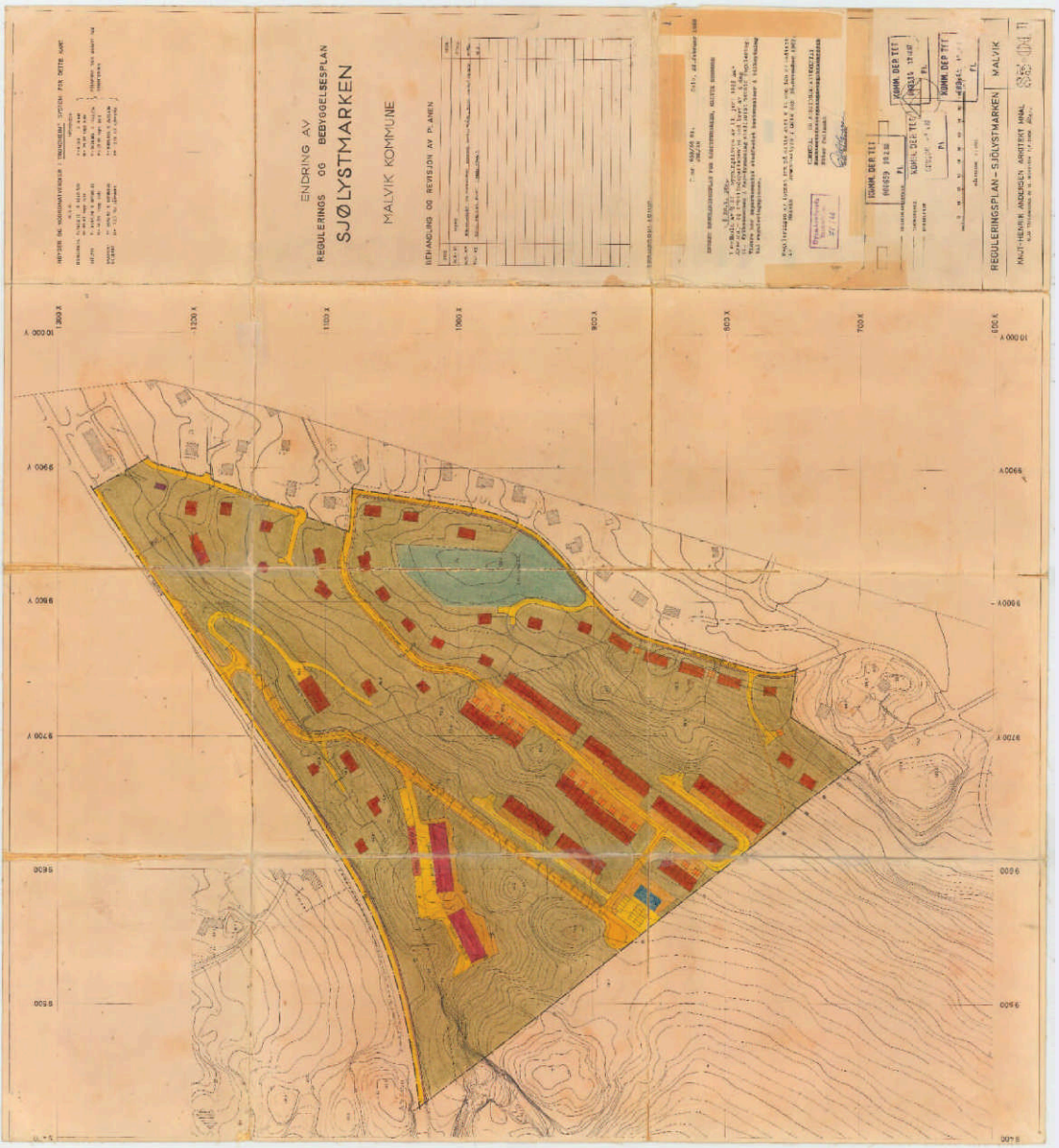
Bygningsmessige anlegg
- Annet gjerde
- Flaggstang
- Frittstående trapp
- Frittstående trapp kant
- Fundament kant
- Idrettsanlegg
- Kai/Brygge
- Kai/Brygge kant
- Frittstående mur
- Lodrett forstøtningsmur
- Rørgate
- Steingjerde
- Vegg frittstående
- Skjerm støy
- Bru
- Bruavgrensning

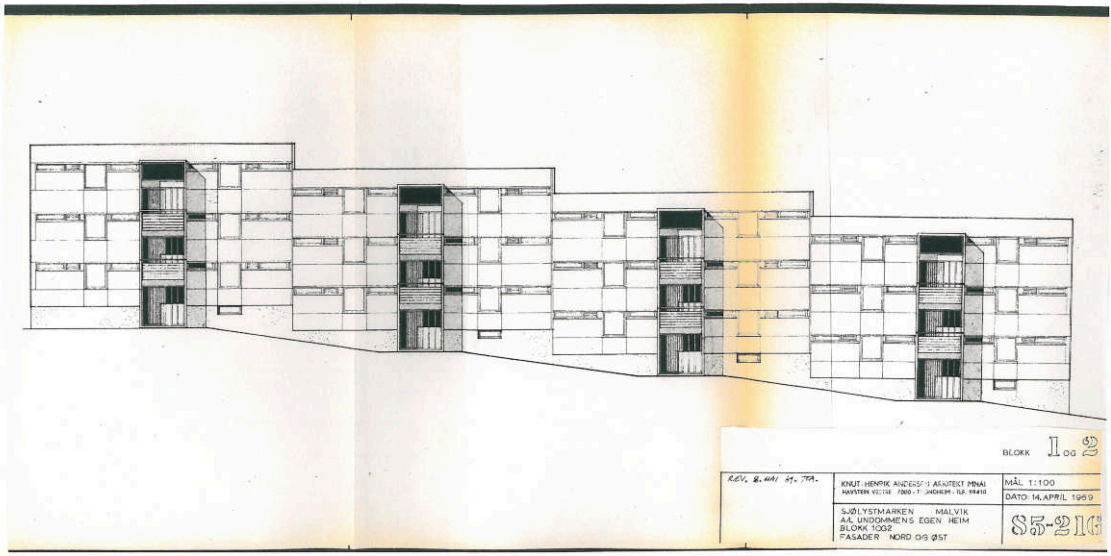
Adresser
- Abc Gateadresse
- Abc Adressepunkt tekst

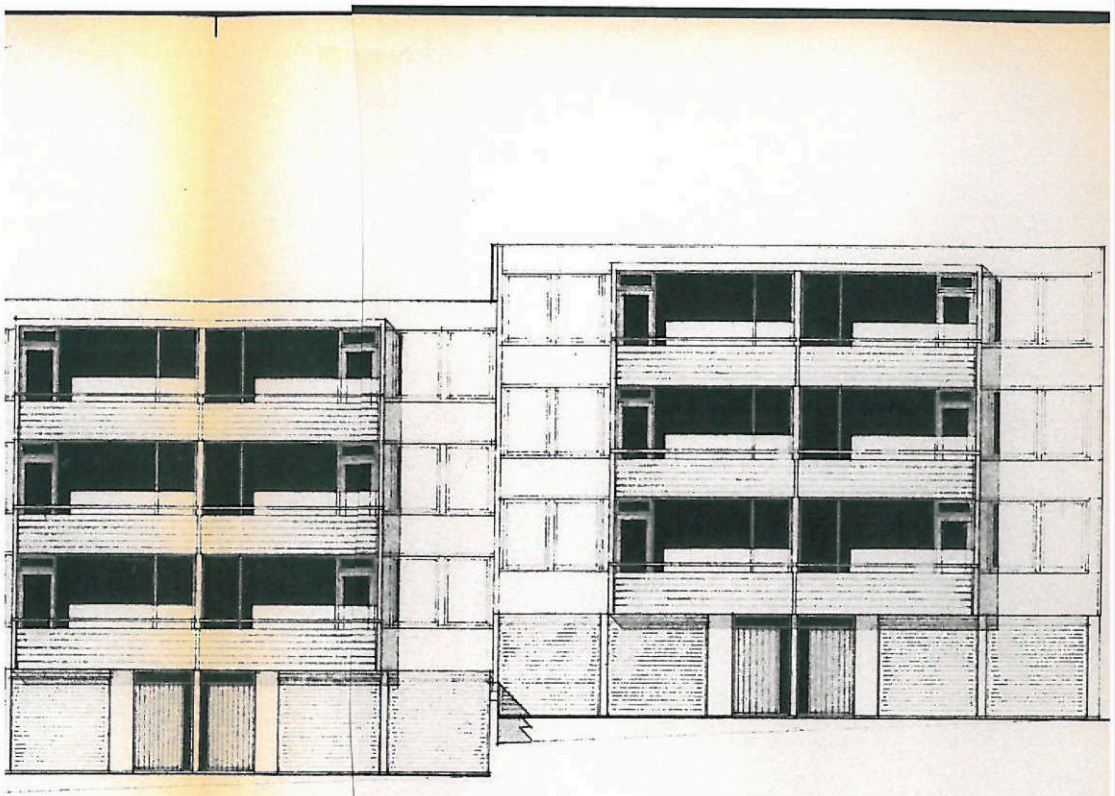
Jernbanedata
- Jernbane spormidt

Bygninger
- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje




ENDRING AV
REGULERINGS OG BEBYGGELSESPLAN
SJØLYSTMARKEN
MALVIK KOMMUNE
BEHANDLING OG REVISJON AV PLANEN
REGULERINGSPLAN - SJØLYSTMARKEN MALVIK
KNUT-HENRIK ANDERSEN ARKITEKT MNAL
S5-01


BLOKK 1 OG 2
KNUT-HENRIK ANDERSEN ARKITEKT MNAL
MÅL 1:100
DATO: 14. APRIL 1969
SJØLYSTMARKEN MALVIK
A/L UNDOMMENS EGEN HEIM
BLOKK 1002
FASADER NORD OG ØST
S5-21C



BLOKK 1 OG 2

REV. 3. MAI 69. TEA.

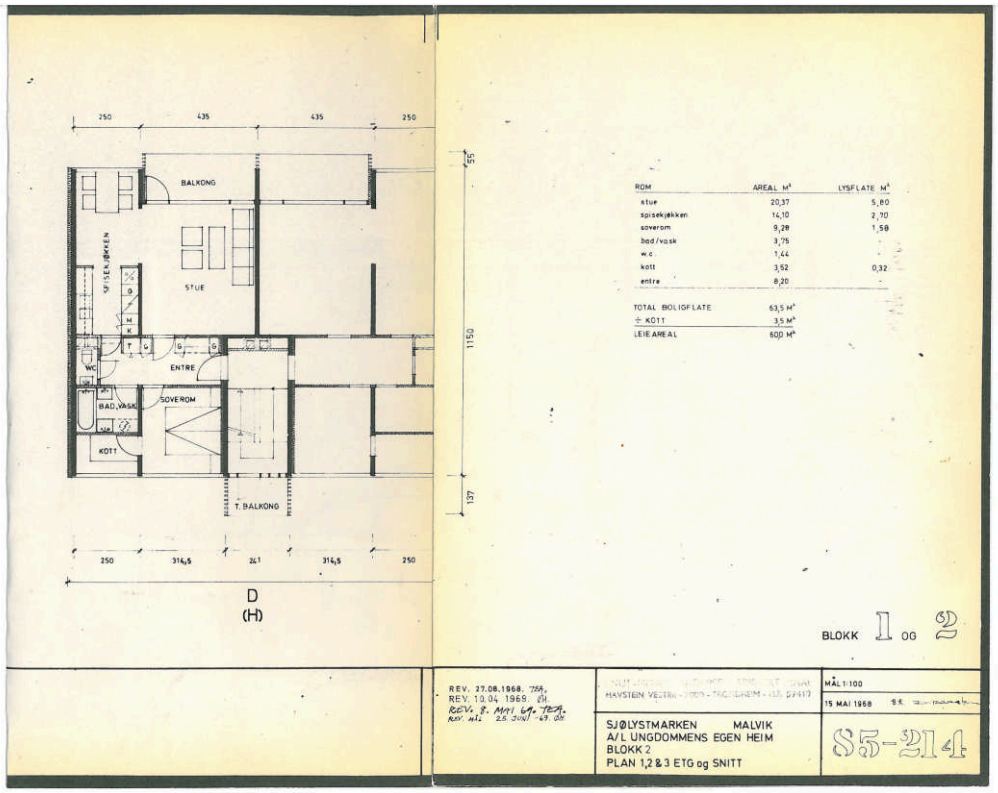
KJELL HENRIK ANDERSEN ARKITEKT MNAL
HAVSTEIN VESTRE 3060 TRONDHEIM TLF 59410

MÅL 1:100

DATO: 15. JAN. 1969

SJØLYSTMARKEN MALVIK
A/L UNGDOMMENS EGEN HEIM
BLOKK 1 OG 2
FASADER SØR OG VEST

S5-215



D
(H)

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

BLOKK 1 OG 2

REV. 27.08.1968. TEA.
REV. 10.04.1969. EH.
REV. 2. MAI 69. TEA.
REV. ALL 25.JULI 69 EH

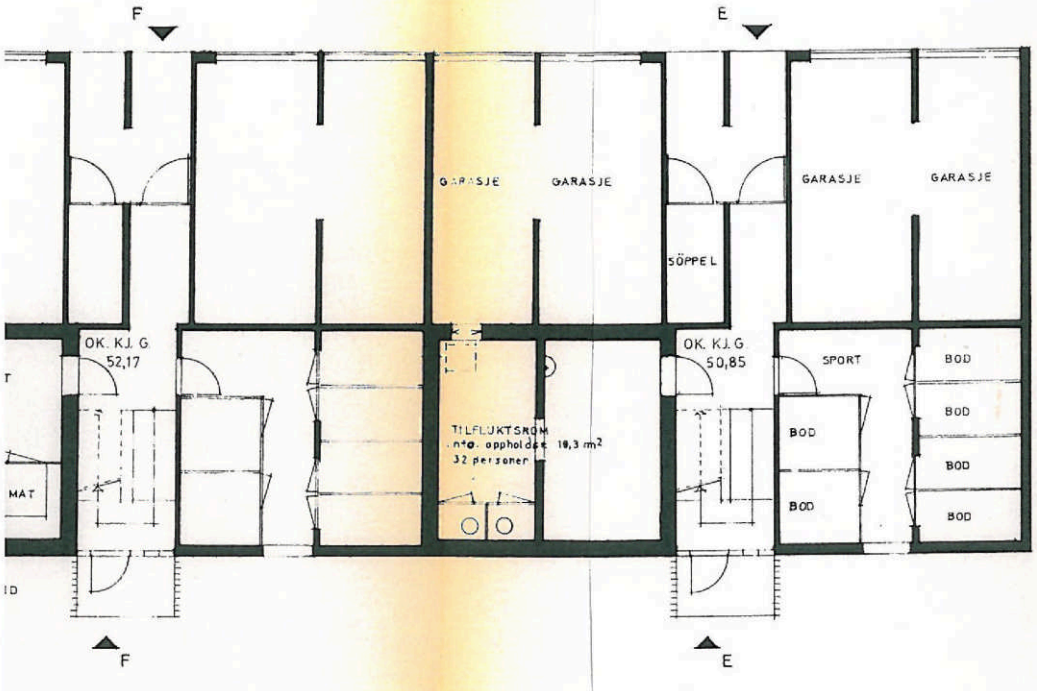
HAVSTEIN VESTRE 3060 TRONDHEIM TLF. 59410

MÅL 1:100

15 MAI 1968

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

S5-214



ningsråd
de vilkår
ningsrådets

1/7 1968

BLOKK 2

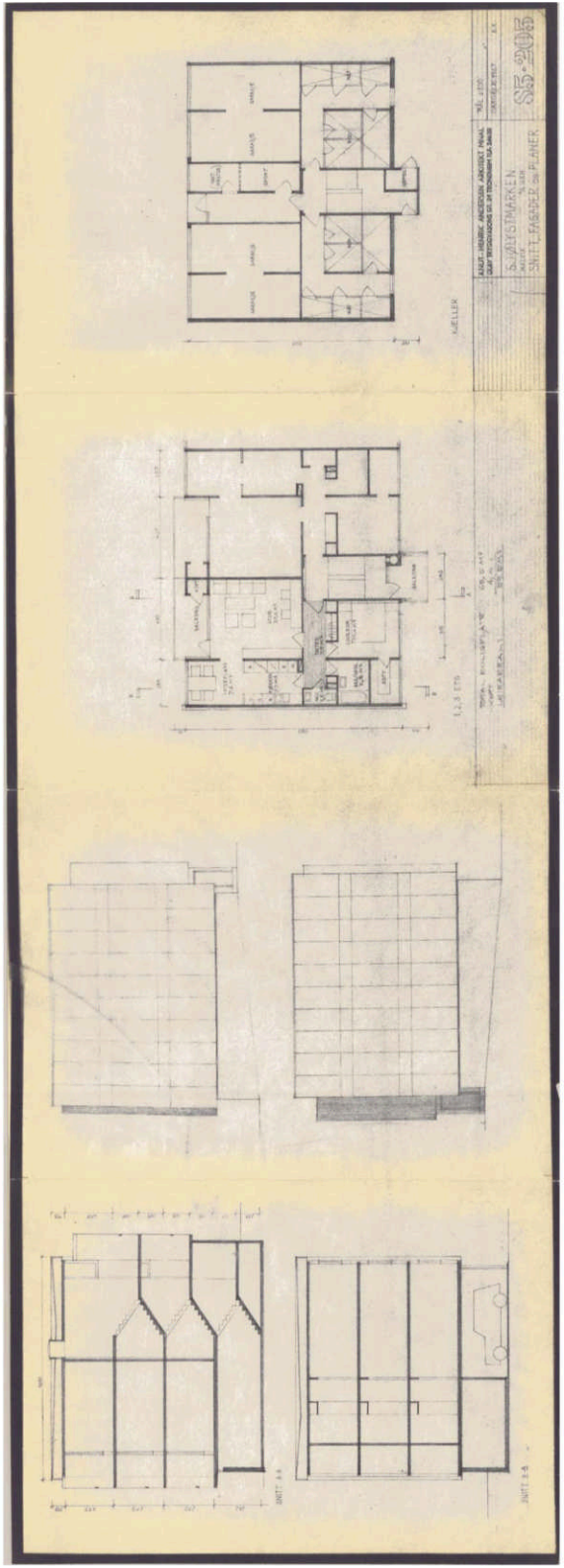
REV. 8. MAI 69. TEA.
REV. COTEHØYDER 25. JUNI -69. DH.

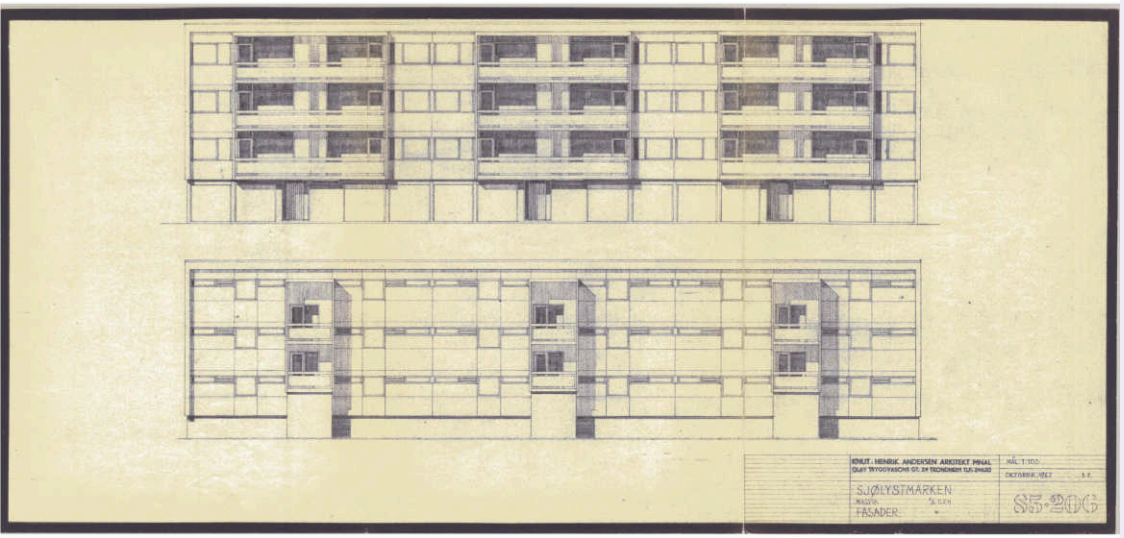
KNUT HENRIK ANDERSEN ARKITEKT MNAL
HAVSTEIN VESTRE - 7000 - TRONDHEIM - TLF. 59410

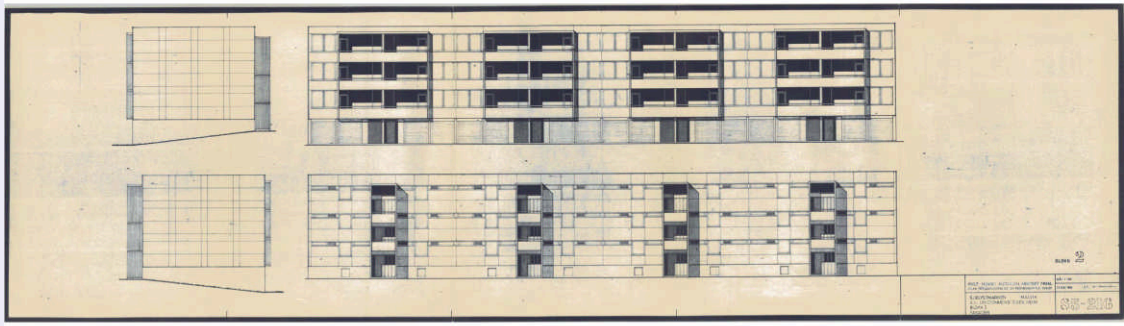
MÅL 1:100
DATO 10. APRIL 1969

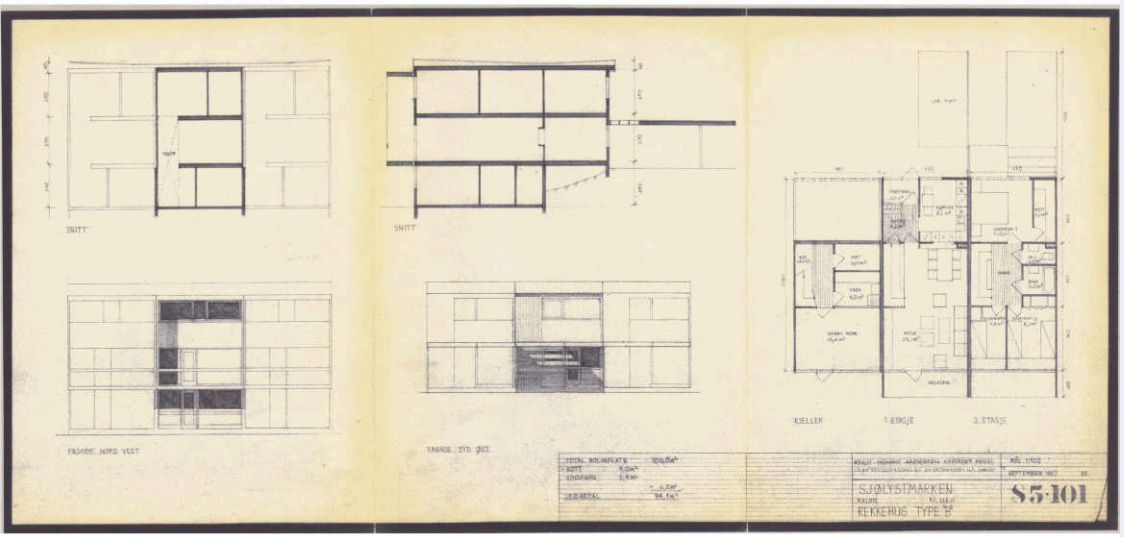
SJØLYSTMARKEN MALVIK
UNGDOMMENS EGEN HEIM A/L
BLOKK 2
KJELLERPLAN

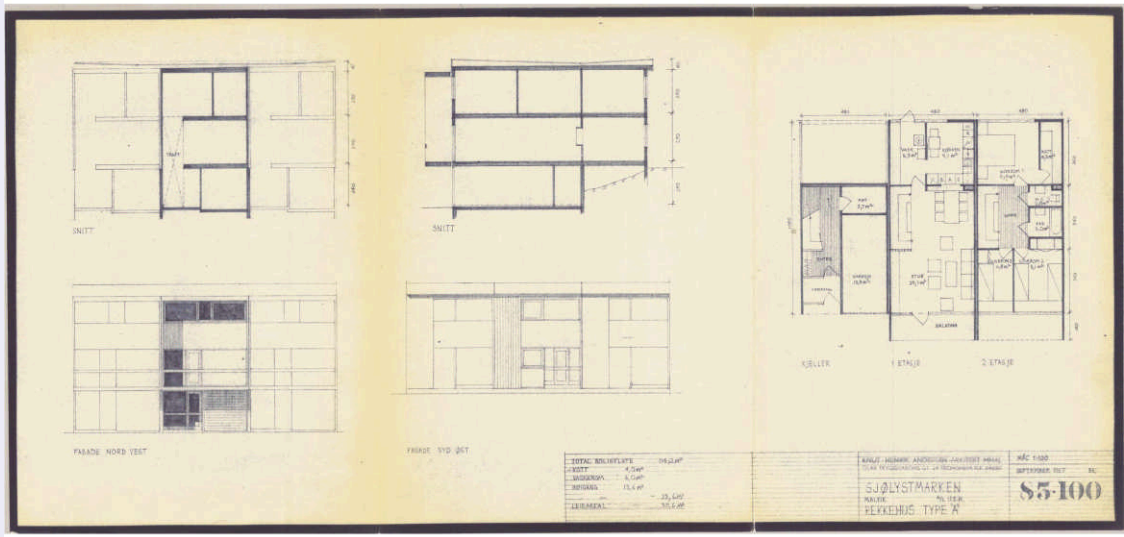
S5-2183

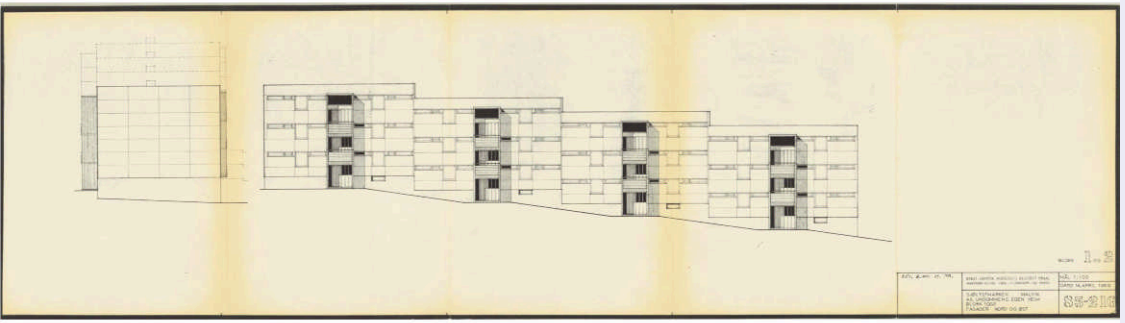


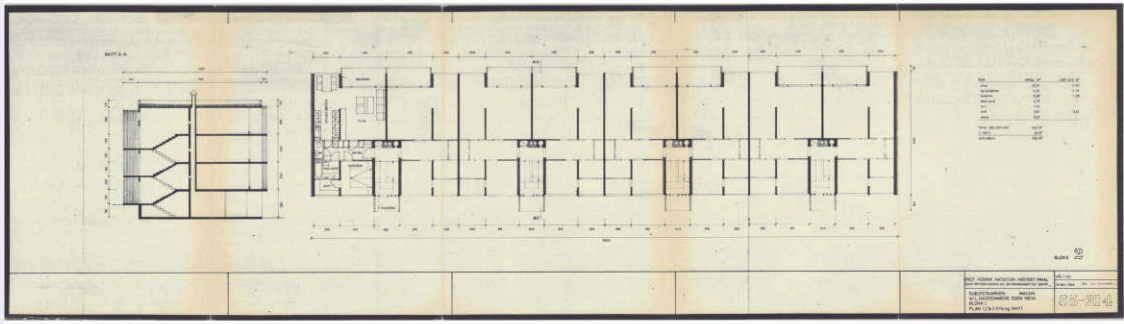

KNUT HEINRIK ANDERSEN ARKITEKT MNAL
SJØLYSTMARKEN
FASADER
85-206

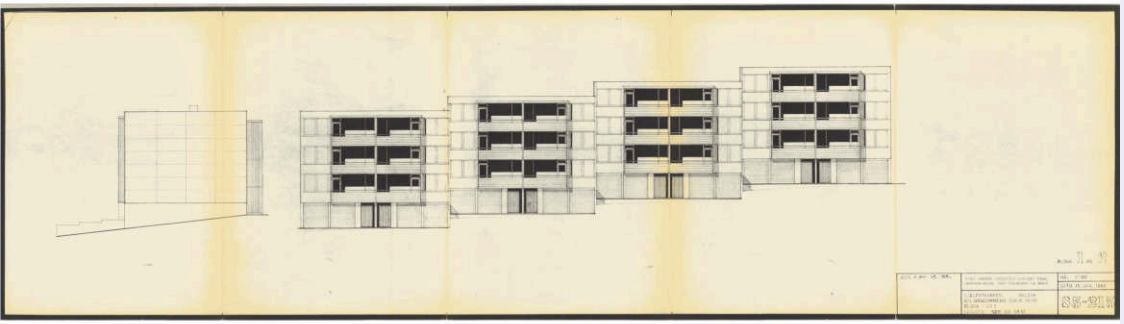


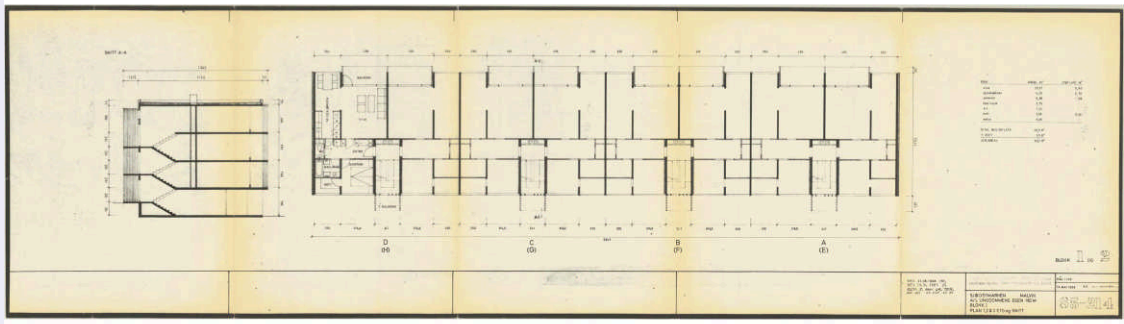

SNITT
SNITT
KJELLER
1.ETASJE
2.ETASJE
FASADE NORD VEST
FASADE SYD ØST
SJØLYSTMARKEN
REKKEHUS TYPE B
S5-101

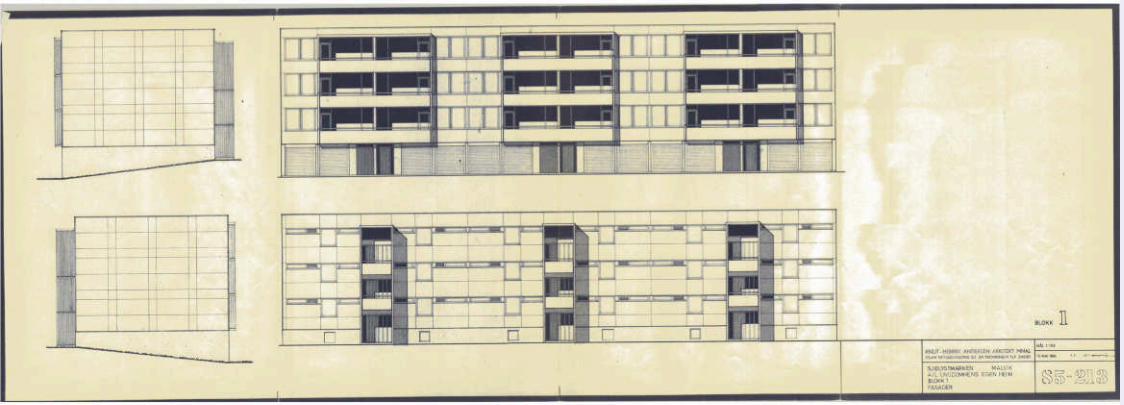

SNITT
SNITT
KJELLER
1.ETASJE
2.ETASJE
FASADE NORD VEST
FASADE SYD ØST
SJØLYSTMARKEN
REKKEHUS TYPE A
S5-100

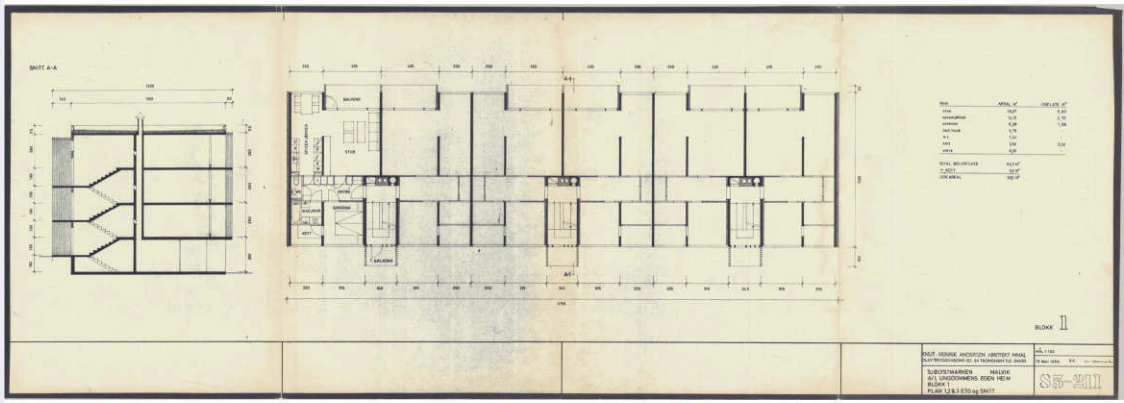


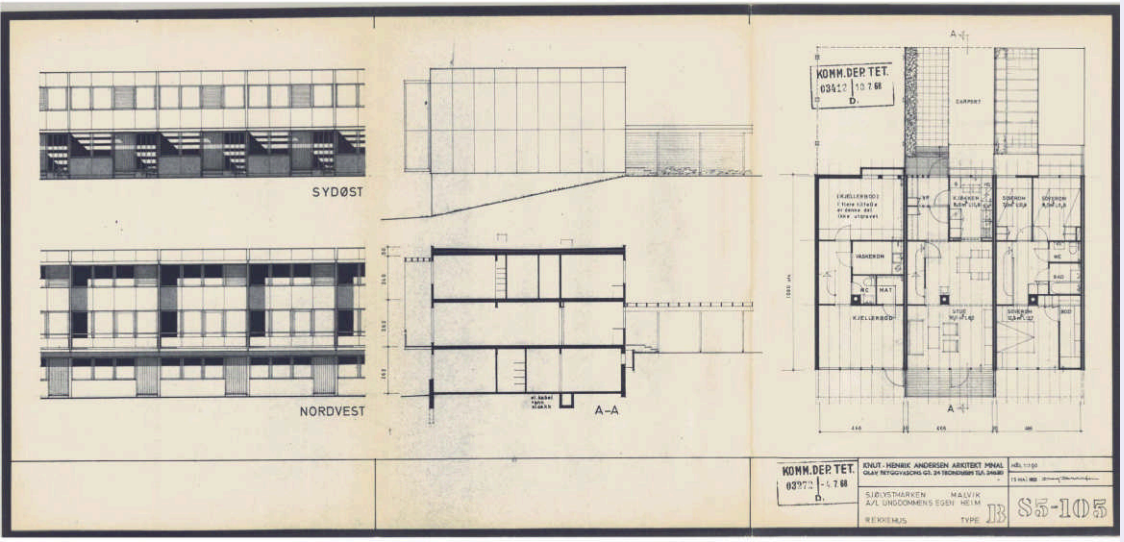







BLOKK 1
KNUT HENRIK ANDERSEN ARKITEKT MNAL
SJØSYSTMARKEN MAJORK
A/L UNGDOMMENS EGEN HEIM
BLOKK 1
FASADER
85-211


SNITT A-A
BLOKK 1
KNUT HENRIK ANDERSEN ARKITEKT MNAL
SJØSYSTMARKEN MAJORK
A/L UNGDOMMENS EGEN HEIM
BLOKK 1
PLAN 1,2 & 3 ETG og SNITT
85-211



MALVIK INGENIØRVESEN
HOMMELVIK

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Blokk II

Journalnr.	
Dato, avsluttende synsforr.	24.9.1971

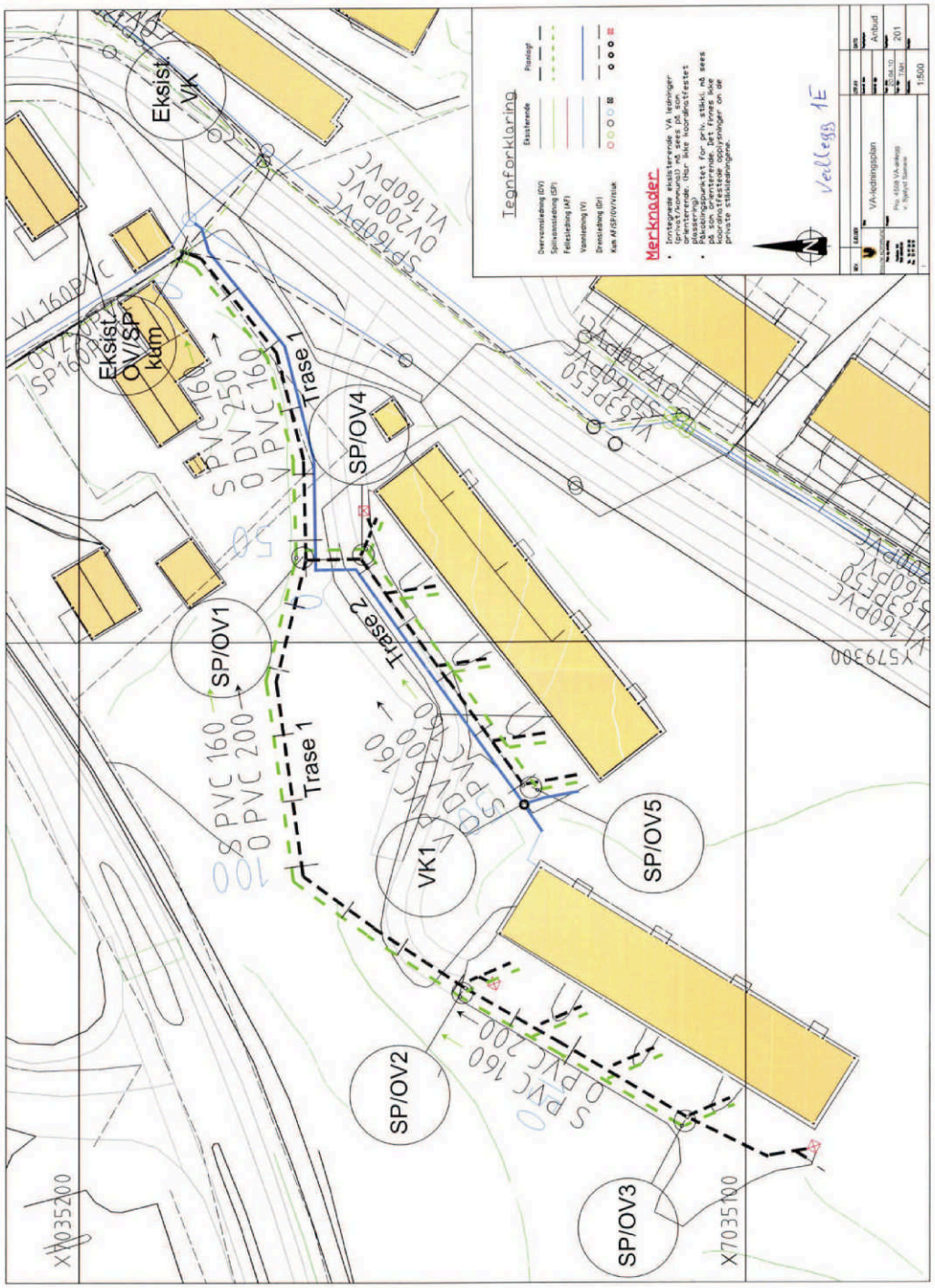
Arbeidssted	Gnr. 1, bnr. 73
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligblokk med 24 leiligheter og 16 garasjer
Byggherre	A/L Ungdommens Egen Heim, Trondheim
Byggemelder	A/L Ungdommens Egen Heim, Trondheim
Ansvarshavende	Boligbygg A/S, Trondheim O. Lenes A/S, Trondheim.

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

Merknader :

Hommelvik den 24. september 1971

Olav Aursand
bygn.kontr.



bonitas elendomsforvaltning | phm partner

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET SJØLYST HUNDHAMAREN

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

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

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

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

   b) Gjennomgang av revisors beretning

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

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

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

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

   Følger vedlagt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmøtet må vedta hvordan rørfornyingen skal finansieres:

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

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

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

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

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

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

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

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

9. **Valg – det skal velges:**

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

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

Valgkomiteens innstilling fremlegges i årsmøtet.

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

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

Bonitas Eiendomsforvaltning AS – *autorisert regnskapsførerselskap* | T: 73531800 | Kjøpmannsgata 52, Trondheim | Foretaksregisteret NO 987 579 773 MVA | www.bonitas.no

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

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

Trondheim 08.05.2025
SAMEIET SJØLYST HUNDHAMAREN
for styret

Årsregnskap 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter
* Revisjonsberetning

Sameiet Sjølyst Hundhamaren Org.nr. 991937560
Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

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

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Sjølyst Hundhamaren

Balanse 2024

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2024

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

Hundhamaren__/__2025,
Sameiet Sjølyst Hundhamaren

Anita Furuvik	Ann Hege Nyquist	Stein Kristian Skånøy
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.
Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler om selskapet har dette, vil bli vurdert til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 30 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
*Annen inntekt	144 304	5 098	0	0
Sum andre inntekter	**144 304**	**5 098**	**0**	**0**

*Utbetaling forsikringsoppgjør og samfunnsutbytte SMN.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	2 000	0	0	0
Lønn til vaktmester	0	22 400	0	0
Lønn til renholder	0	2 800	0	0
Feriepenger	0	5 141	0	0
Godtgjørelse til styre	74 736	72 000	75 456	75 456
Arbeidsgiveravgift	10 819	13 705	10 639	10 639
Arbeidsgiv.avg. av pål. feriep	0	725	0	0
Påløpt lønn inkl arbeidsgiver	3 943	0	0	0
Sum lønnskostnader	**91 498**	**116 771**	**86 095**	**86 095**

Boligselskapet har 0 ansatte.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 86 095 Arbeidsgiveravgift er inkludert.
Utbetaling skjer i 2025.

Note 3 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vintervedlikehold	44 329	18 073	51 000	48 100
Sommervedlikehold	56 250	15 104	56 250	59 000
Annen fremmed tjeneste	1 730	0	0	0
Elbil lade abonnement	31 715	32 565	36 400	33 300
Sum drifts -og serviceavtaler	**134 023**	**65 741**	**143 650**	**140 400**

Note 4 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Regnskapshonorar	117 080	111 690	106 880	122 900
Forvaltning utover avtale	0	3 377	2 000	2 000
Sum forvaltningshonorar	**117 080**	**115 067**	**108 880**	**124 900**

Note 5 Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	15 708	10 250	10 800	11 600
Sum revisjonshonorar	**15 708**	**10 250**	**10 800**	**11 600**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO AS.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsmateriale	3 503	8 150	11 000	2 000
Vedlikehold bygning	592 500	1 262 763	50 000	150 000
Utomhus	3 213	766	20 000	2 000
Beplantning/gartner	1 254	348	4 000	1 000
Bortkjøring søppel	5 899	1 100	5 000	6 000
Parkeringskjeller/garasje	0	0	104 400	107 880
Nøkler, sylindre mm	2 448	9 396	0	0
Vedlikehold ventilasjonsanlegg	0	5 688	6 000	6 000
Snøbrøyting/strøing	3 375	0	0	0
Vedlikehold lekeplasser	10 176	0	0	1 000
Vedlikehold nødlys, brannalarm	428	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	0	4 000	0
Sum vedlikehold	**622 797**	**1 288 210**	**204 400**	**275 880**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale	691	0	0	0
Styre	5 856	680	0	0
Bomiljø	0	760	0	0
Årsmøte	9 240	19 921	6 500	3 500
Bankgebyrer	-275	2 687	3 000	3 000
Annen kostnad	43 008	2 900	4 000	4 000
Sum andre kostnader	**58 520**	**26 948**	**13 500**	**10 500**

Note 8 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
*Sum renteinntekter	132 964	110 904	0	0
Sum rentekostnader	172 209	94 441	198 429	158 834
Sum finans	-39 244	16 463	-198 429	-158 834

*Kundeutbytte Gjensidige forsikring inkludert med kr 15 326.

Note 9 Anleggsmidler

	Lekeplass	Fast bygginvent.
Anskaffelseskost pr.01.01	141 847	0
Årets tilgang	40 500	441 157
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	182 347	441 157
Årets av- og nedskr. pr.31.12	15 905	36 763
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 905	36 763
Bokført verdi pr.31.12	166 443	404 394
Anskaffelsesår	2023	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	9	10

Note 10 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	11 848	13 396
Sum kundefordringer	**11 848**	**13 396**
Andre kortsiktige fordringer	38	38
Sum andre kortsiktige fordringer	**38**	**38**
*Forskuddsbetalte kostnader	84 062	80 318
Forskuddsbetalt forsikring	143 002	124 200
Sum andre fordringer	**227 064**	**204 518**
Sum fordringer	**238 949**	**217 952**

*Kabel-TV/Internett og Malvik kommune.
Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 11 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto, vedlikeholdskonto og depositumskonto garasje i Dnb.

Note 12 Langsiktig gjeld

Dnb Bank ASA		
Renter 31.12.24: 7,57%, løpetid 15 år		
Opprinnelig 2023	2 200 000	
Nedbetalt tidligere	19 462	
Nedbetalt i år	82 328	
Lånesaldo 31.12		2 098 209
Beregnet innfrielsesdato: 13.08.2038		
Sum langsiktig gjeld		**2 098 209**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**1 560 097**	

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag.
Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

Lånet er likt fordelt på alle seksjonene. Andel fellesgjeld pr 31.12.24 er på kr 43 713.

Note 13 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
IB per 01.01.	**585 010**	**489 410**
Årets avsetning	**137 600**	**137 600**
Utbetalt dugnadspenger	**-43 200**	**-42 000**
Sum avsetning	**679 410**	**585 010**

Note 14 Påløpte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
*Annen påløpt kostnad	9 206	13 177
Depositum garasje	30 000	27 000
Avsetning styrehonorar	86 095	82 152
Sum påløpte kostnader	**125 301**	**122 329**

*Utlegg Bonitas.

Note 15 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**2 573 220**	**2 098 350**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-202 683	-978 533
Årets avskrivninger	52 668	0
Årets investeringer	-481 658	-141 848
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-82 328	1 499 649
Vedlikeholdsavsetning	94 400	95 600
B. Årets endring i disponible midler	-619 601	474 869
C. Disponible midler 31.12	**1 953 619**	**2 573 220**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

Årets resultat viser et underskudd på kr 202 683.
Sameiets egenkapital er negativ med kr 253 163 og er således tapt.
Sameiet er likevel likvid og betalingsdyktig da de disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) er på kr 1 953 619.
Budsjettet er økt for å kunne gjennomføre framtidig vedlikehold og på sikt bedre egenkapital og likviditet.

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Årsregnskap 202...

Name	Date	Name	Date
Nyquist, Ann Hege	2025-03-29	Skånøy, Stein Kristian	2025-04-10

Identification

bankID Nyquist, Ann Hege

Identification

bankID Skånøy, Stein Kristian

Name	Date
Furuvik, Anita	2025-04-10

Identification

bankID Furuvik, Anita

SIGNICAT

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

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Til årsmøte i Sameiet Sjølyst Hundhamaren

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Sjølyst Hundhamaren.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: 1B4OH-UTVCI-U6XOE-228PT-YFF10-7LIOJ

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1B4OH-UTVCI-U6XOE-228PT-YFF10-7LIOJ

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frostad, Geir Ove
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-23 17:21:42 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1B4OH-UTVCI-U6XOE-228PT-YFF10-7LIOJ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Sameiet Sjølyst Hundhamaren

Samlet plan

for bygningsmessige endringer, installasjoner og vedlikehold

Innhold

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

Generelt

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

Solskjerming

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

Varmepumpe

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

Balkong/Veranda

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

Eventuelle blomsterkasser må henges på innsiden av verandaen.

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

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

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

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

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

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

Fargevalg

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



Våtrom

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

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

Bærende konstruksjon

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

Stenging av vann

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

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

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

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

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

Brannvarsling og fuktvarsling

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikring

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

VEDLIKEHOLDSPLAN SAMEIET SJØLYST HUNDHAMAREN

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

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SJØLYST HUNDHAMAREN

- sist revidert etter Ekstraordinært Årsmøte 28.10.2024 –

- sist revidert på ordinært årsmøte 20. mai 2025 –

§1. BEBOERNES PLIKT

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

§2. BRUK AV FELLESOMRÅDER

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

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

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

El-sparkesykkel/sykkel skal ikke lagres i trappeoppganger/bodganger med batteri stående i. Dette pga økt brannfare.

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

Søppel skal legges i anviste beholdere. Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Alt søppel som er for stort til å få inn i søppelcontainere må tas hånd om av den enkelte.
Malvik Gjenvinningsstasjon er åpen for gratis levering av alt avfall. Sameiets søppelcontainere er beregnet for vanlig husholdningsavfall. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall utenfor container eller på fellesarealer. Søppelposene bør kastes innover i containerne, og ikke bare rett ned slik at vi får fylt opp containeren fra midten av. Sjekk alle luker om det ser fullt ut.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er kun tillatt med en gassbeholder på 5kg for å begrense faren ved oppbevaring av gass. Det er forbudt å oppbevare gassflasker i kjellerboder og garasjer.

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

§4. RENHOLD/VEDLIKEHOLD

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

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

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

På gjesteparkeringsplasser skal alle beboere hjelpe til å måke.

Rydding av aviser og reklame etc. er også beboernes plikter.
Større rydde- og vedlikeholdsarbeider administreres av styre. Dette vil skje ved dugnad.

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

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

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

§5. BRUK AV BOLIG OG FELLESOMRÅDER
Boligen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 22.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg, musikkinstrumenter, og annen støy. Det vil si at feststøy, musikk og bråk fra leilighet, oppgang og fellesområder ikke skal nå inn til naboleiligheter. Seksjonseier har også ansvar for at gjester overholder dette.

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

Alle må overholde helligdagsfreden.

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

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tiltak slik at vann og ledninger i boligen ikke fryser.

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

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

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

Eventuelle blomsterkasser må henges på innsiden av verandaen.

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

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

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

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

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

§6. PARKERING

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

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

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

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

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

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

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

bruk.

Leietakeren skal påse at porten til enhver tid er låst.

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

Måking av snø på parkeringsplassen gjøres av de som parkerer der. Ta hensyn og fjern snø foran, og rundt egen bil. Ikke kjør over brøytekanter. Det vil da bli store isklumper som i verste fall skader biler. Fellesparkeringsplasser (gjesteparkeringer) tas i fellesskap.

Hensetting av tilhenger, båter, campingbiler, uregistrerte biler, eller biler som ikke er i bruk er ikke tillatt.

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

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

Utleie av garasjene bestyres av (en garasjeforvalter.) Styret.

§7. DYREHOLD

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

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

Alle hundeeiere/katteeiere plukker opp dyrets fornødende på fellesområdet.

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

Det er etter diskusjoner på årsmøtene når det gjelder kattehold, at det er kun innekatter som heretter godkjennes.

§8. FRAMLEIE

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

§9. OVERTREDELSER

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

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

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

Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg etter lov om eierseksjoner § 26. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene, eller mangel på aktsomhet.

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

* * *

Budsjett 2025 med låneopptak
SAMEIET SJØLYST HUNDHAMAREN

	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 1.7.2025	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNTEKTER					
Felleskostnader drift	1 980 864	2 199 679	2 199 679	0	0 %
Felleskostnader rentedel	198 720	158 834	378 500	219 666	138 %
Felleskostnader avdrag	81 792	92 047	112 637	20 590	22 %
Parkering/Garasje	109 040	107 880	107 880	0	Faktureres de som parkerer
Energi	11 650	6 000	6 000	0	Faktureres de med strøm til fryser
Andre inntekter	144 304	0	0	0	0
SUM INNTEKTER	**2 526 370**	**2 564 440**	**2 804 696**	**240 256**	**9,4 %**
KOSTNADER					
Lønnskostnader	91 498	86 095	86 095	0	
Drifts- og serviceavtaler	138 923	140 400	140 400	0	
Forvaltningskostnader	117 080	124 900	124 900	0	
Revisjon	15 708	11 600	11 600	0	
Forsikring	168 244	178 700	178 700	0	
Eiendomsavgifter	808 960	849 000	849 000	0	
Strøm	47 392	50 400	50 400	0	
Renhold	73 920	77 600	77 600	0	
Kabel-TV/Bredbånd	332 504	336 384	336 384	0	
Vedlikehold	622 797	275 880	275 880	0	
Vedlikeholdsavsetning	137 600	157 600	157 600	0	
Kontorkostnader	23 995	14 500	14 500	0	
Andre kostnader	58 520	10 500	10 500	0	
Avskrivinger	52 668	0	0	0	
SUM KOSTNADER	**2 689 809**	**2 313 559**	**2 313 559**	**0**	
DRIFTSRESULTAT	**-163 439**	**250 881**	**491 137**	**240 256**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter	132 964	0	0	0	
Rentekostnader	172 209	158 834	378 500	219 666	
SUM FINANS	**-39 244**	**-158 834**	**-378 500**	**-219 666**	
RESULTAT	**-202 683**	**92 047**	**112 637**	**20 590**	
Avdrag	30 214	92 047	112 637	20 590	
RESULTAT ETTER AVDRAG	**-232 897**	**0**	**0**	**0**	

I budsjettet behandles eventuelt låneavdrag som kostnad da avdrag påvirker felleskostnadene. Regskapsmessig behandles avdrag som balansepost.

I tillegg kommer kostnad til parkering og strøm til fryser for de som benytter seg av det

		Felleskostnader:			
Type leil. / Kvm	**Seksjon**	**Driftskostnader**	**Renter**	**Avdrag**	**Totale felleskostnader**
60	1-48	3 819	657	196	**4 672**
2880		**183 307**	**31 542**	**9 386**	**224 235**

	Endring pr seksjon:			
Seksjon	**Driftskostnader**	**Renter**	**Avdrag**	**Totale felleskostnader**
1-48	-	381	36	417

Alle eiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. På årsmøte har hver seksjon én stemme. Eierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av eierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Kan du ikke selv stille på møtet, har du anledning til å gi fullmakt til navngitt person som stemmer for deg.

FULLMAKT

For seksjon (*) nr..... kan jeg/vi ikke møte personlig på årsmøte i

Sameiet.....

den ..... men gir fullmakt til:

Navn: .....

.....
Sted dato/år

.....
Seksjonseiers underskrift

(*) sett inn seksjonsnummer eller leilighetsnummer

* ** ** *

NAVNESEDDEL

Navneseddelen leveres ved personlig oppmøte.

Navn:_____ Adresse_____

Telefonnummer:_____ Mail:_____

Seksjonsnr (*) . _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

SAMEIET SJØLYST HUNDHAMAREN

Tid: 20.05.2025 -kl.18.00

Sted: Ytre Malvik Samfunnshus, Malvikvegen 303, 7560 Vikhammer

Til stede fra styret:

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

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

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

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

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

   Vedtak: Årsmøtet godkjente årsregnskap for 2024 – enstemmig vedtatt

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

   Vedtak: Revisors beretning ble tatt til orientering

   c) Godkjenning av styrehonorar for regnskapsåret 2025
   Det ble på årsmøtet 2024 fremmet forslag på økning av styrehonoraret, men med bakgrunn i at det var lite seksjonseiere representert ønsket styret at dette forslaget og behandling ble utsatt til årsmøte 2025, slik at alle vet at forslaget kommer, og har mulighet til å være med i behandlingen av dette.
   Saken ble diskutert, og forslaget om økning skyldes at arbeidsmengden til styret har økt de siste årene. Styret orienterte om fordelingen av styrehonoraret etter ønske fra seksjonseiere. Styret beslutter selv hvordan honoraret fordeles innad i styret, men alle styremedlemmer får utbetalt styrehonorar. Styreleder har et større honorar enn styremedlemmene, men det fordeles etter arbeidsmengde.
   Styret endret i 2022 måten styrehonoraret utbetales pga at styreledere før sittende styreleder fikk utbetalt sitt styrehonorar i månedlige utbetalinger, og at restbeløpet ble fordelt på de andre styremedlemmene. Styrehonoraret skal etter reglene utbetales i sin helhet etter hvert årsmøte, etter fordeling gjort av styret i fellesskap. Styreledere hadde også tidligere fått dekket telefon/kontorutgifter. Dette ble også endret til ingen utbetaling i 2022, da en har fri telefon/sms i alle abonnement nå.
   Størrelsen på økningen ble diskutert, og det kom forslag på å øke styrehonoraret til kr. 2000 pr seksjonseier + Arbeidsgiveravgift. Summen indeksreguleres som vanlig.

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

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

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

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

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

Transaksjon 09222115557549068535 Signert KS, AHN

Transaksjon 09222115557549068535 Signert KS, AHN

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

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

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

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

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

Transaksjon 09222115557549068535 Signert KS, AHN

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

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

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

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

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

9. **Valg – det skal velges**:

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

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

Transaksjon 09222115557549068535 Signert KS, AHN

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

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

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

Møtet hevet kl. 20.50

Protokollen signeres digitalt

_____ _____
Møteleder Protokollvitne

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557549068535

Dokument

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 20.05.2025
Hoveddokument
5 sider
Initiert 2025-06-10 13:48:02 CEST (+0200) av Kirsti Sandstad (KS)
Ferdigstilt 2025-06-10 22:58:29 CEST (+0200)

Underskriverne

Kirsti Sandstad (KS)
Bonitas Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 987 579 773
post@bonitas.no
+4773531800
Signert 2025-06-10 13:48:03 CEST (+0200)

Ann Hege Nyquist (AHN)
SAMEIET SJØLYST HUNDHAMAREN
annhege51@gmail.com
+4792889970
Signert 2025-06-10 22:58:29 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

VEDTEKTER FOR SAMEIET SJØLYST HUNDHAMAREN

Fastsatt på ekstraordinært årsmøte 12.11.2009

Endret på: ekstraordinært årsmøte 14.11.2018, ekstraordinært årsmøte 30.10.2023

§ 1. NAVN OG FORMÅL

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

§ 2. RÅDERETT

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

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

§ 3. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTLEIE

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

§ 4. ORDENSREGLER

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

§ 5. FELLESKOSTNADER

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

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel.

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

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

§ 6. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

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

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

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

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

§ 8. ERSTATNINGSANSVAR

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

§ 9. BRANNSIKKERHET

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

§ 10. PARKERING

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

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

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

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

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

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

§ 11. STYRET OG ANDRE VERV

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

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

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

§ 12. STYRETS KOMPETANSE

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

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

§ 13. STYREMØTER

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

§ 14. ÅRSMØTET

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

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

§ 15. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

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

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

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

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

§ 16. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 17. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

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

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

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

§ 18. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

§ 19. FORRETNINGSFØRER

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

§ 20. REVISJON OG REGNSKAP

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

§ 21. FORSIKRING

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

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

§ 22. TAUSHETSPLIKT

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

§ 23. MISLIGHOLD

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

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

§ 24. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

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

§ 25. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Sjølyst Sameie Januar 12.01.12

Garasjer samt parkering av kjøretøyer.

Styret innskjerper bruken av garasjene, samt parkering av kjøretøyer.
Alle som leier en garasje skal parkere bilen i garasjen. Har man to biler skal den ene bilen stå i garasjen,og den andre bilen skal stå utenfor garasjen.

Det er forbudt å bruke garasjen som bare en lagerplass, eller bare til en motorsykkel etc. De som bor i Sameiet og som ikke har garasje, skal få tildelt faste parkeringsplasser med nummerskilt. Dette arbeidet vil styret gå i gang med så snart telen i jorda har gått.
Leietakere av garasjer eller andre leilighetshavere som har bil, men ikke har garasje, plikter å følge vedtekter, husordensregler, samt garasje- og parkeringsbestemmelser. Besøkende bør henvises til å parkere utenfor garasjen hvis det er mulig. Parkering utenfor inngangs-partier, er forbudt. Unntaket er kortere tids-parkering, som av - påstigning, av - pålessing samt vask og renhold av eget kjøretøy. Det skal være fremkommelig for utrykknings-kjøretøyer samt andre kjøretøyer.

De som får en advarsel og fortsetter å bryte reglene for garasje- og parkeringsbestemelsene, SKAL fratas garasjen. Ved misbruk av parkering, vil bilen bli borttauet for bileiers regning.
Parkering er forbudt ved snuplassen ved 3-blokka.Snuplassen er til for større kjøretøyer, som utrykknings-kjøretøyer, Innherred Renovasjon,samt Hallien som rydder snøen. Fysisk sperring vil bli satt ut ved søppelboksene, der skal det ikke parkeres, det skal være fremkommelig for tømming av søppelboksene.

Styret

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 elbil** 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.

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

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

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

Husk at 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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 50250022 / Morten Løvseth, tlf. 901 31 606
Grim Saxeviks veg 3C, 7562 Saksvik.
Gnr. 1, Bnr. 73, Snr. 41, Malvik kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 50250022
Salgsoppgaven er sist oppdatert 01.08.2025

Morten Løvseth
Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF

901 31 606
morten.lovseth@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no