

# PROAKTIV

Lys og luftig  
2-roms med  
nydelig fjordutsikt



GRIM SAXEVIKS VEG 1D



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no

## SJØLYST

Lys og luftig 2(3)-roms selveier i 3. etasje. Romslig balkong med ettermiddag- og kveldssol samt nydelig fjordutsikt.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Grim Saxeviks veg 1D, 7562  
SAKSVIK

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 1, bnr. 73, snr. 24 i  
Sameiet Sjølyst Hundhamaren

**Prisantydning:** 2.500.000,-

**Omkostninger:** 77.510,-

**Andel fellesgjeld:** 41.780,-

**Totalpris:** 2.619.290,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1971

**Rom/soverom:** 2/1

**BRA:** 68 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 63 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:** Sameiet disponerer 32  
garasjeplasser som tildeles etter  
ansiennitet. Det er også  
biloppstillingsplasser på felles tomt for  
beboere og gjester.

**Tomt:** 23160 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 5.253,-

**Felleskostnader inkl.:** Felleskostnader  
utgjør kr. 5 253,- per måned.  
Felleskostnadene inkluderer renovasjon,  
kommunale avgifter, tv/ bredbånd, avdrag  
og renter på lån og  
diverse vedlikehold/ drift iht. regnskap.

**Energimerke:** Energiklasse: Oransje E.

# INNHold

2	4	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
12	30	32	37
Boligen i bilder	Planskisse	Kjerneinformasjon	Vedlegg
96			
Budskjema			

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler: **Lisbeth Kristengård**



**Lisbeth Kristengård**

Megler

**Mobil:** 480 07 480

**E-post:** lk@proaktiv.no

**AVDELING:**

Proaktiv Trondheim Sentrum

**Telefon:** 73 99 22 55

Pacta Eiendom AS

Org. nummer: 983 374 654

## EN NY HVERDAG

### Grim Saxeviks veg 1D

Proaktiv Eiendomsmegling ved Lisbeth Kristengård har gleden av å presentere en lys 2-roms selveierleilighet med en attraktiv beliggenhet på Sjølyst! Leiligheten ligger i 3. etasje og byr på en rekke attraktive kvaliteter som nydelig sjøutsikt, herlig balkong, og lyse og luftige oppholdsrom.

Leiligheten har en ettertraktet plassering i sameiet, godt skjermet fra trafikkstøy og med direkte nærhet til flott turterreng. Her bor du i et populært og veletablert boområde med kort gangavstand til dagligvare, kollektivtilbud og andre nødvendige fasiliteter.

Kvaliteter å fremheve:

- Nydelig sjøutsikt
- Balkong med kveldssol
- Lite innsyn
- Hyggelig fellesområder
- Muligheter for leie av garasjeplass
- Mulighet for å etablere et ekstra soverom
- Rikelig med lagringsplass
- Nærhet til Malvikmarka

*Lisbeth Kristengård*

Megler **Lisbeth Kristengård**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



# SJØLYST

Kommune: Malvik / Område: Sjølyst

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Velkommen til Sjølyst, en romslig bolig i en fredelig og familievennlig gate. Lite gjennomgangstrafikk. Et populært, veletablert og rolig boligområde på Sjølyst. Beliggenheten er sentral med gangavstand til alle fasiliteter man trenger i det daglige. Eiendommen ligger bare noen få 100 meter fra barnehage og Bunnpris.

Nærhet til dagligvare og restauranter

Det er kort vei til flere dagligvarebutikker. Den nærmeste vil være Bunnpris, men du har også Rema 1000 på Vikhammer eller Coop Prix på Vikhammersenteret. Vikhammersenteret kan også by på Pizzabakeren, apotek og frisør. Bunnpris på Hundhammeren kan skilte med søndagsåpen Brustadbu. Av restauranter i nærheten finner du La Perla og Napolitana som tilbyr tyrkisk og italienskinspirert mat



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Sjølyst Linje 70, 116	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Vikhammer stasjon Linje R60, R70, R71	5 min 🚶 2.4 km
🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 🚶 11.3 km
✈ Trondheim Værnes	22 min 🚶

## DAGLIGVARE

Bunnpris Hundhamaren Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 🚶 0.4 km
Rema 1000 Vikhammer	4 min 🚶

## VARER/TJENESTER

📦 Grilstadporten kjøpesenter	11 min 🚶
🏪 Apotek1 Malvik	5 min 🚶

## SPORT

⚽ Væretreå kunstgressbane 5år Fotball	10 min 🚶 0.7 km
⚽ Saksvik skole Ballspill, fotball	16 min 🚶 1.3 km
🏋 Fitnesspoint Malvik	5 min 🚶
🏋 Sport og Trim	6 min 🚶



Skoler og barnehager

Boligen har gangavstand til Saksvik Barneskole, barnehage i umiddelbar nærhet og SFO like ved skolen. Henting og bringing til og fra barnehage/skole vil derfor være tidspraktisk. Skoleelever går 1.-7. trinn på Saksvik skole og 8.-10. trinn på Vikhammer ungdomsskole. Det er gangvei til skolene. Videre er det også gangavstand til Malvik VGS som kan tilby elektrofag, helse- og oppvekstfag, idrettsfag og studiespesialisering.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærrområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

#### Servicefunksjoner

Nærrområdet byr på flere servicefunksjoner som blant annet treningsstudioet Sport og Trim og Saksvik legekantor. En kort kjøretur unna finner du også 3T Leangen og Lillesand treningsstudio.

#### Nærhet til byen

Nye E6 mot Trondheim har fått et kraftig løft de senere år, og sikrer lett adkomst til og fra Trondheim sentrum. Gode bussforbindelser med avganger i rushtiden opptil 4 ganger i timen, og 2 ganger i timen ellers gjennom dagen. Kun 10-15 min kjøring til Trondheim og 20 min kjøring til Stjørdal. Det er togforbindelse til Trondheim og Værnes ved Vikhammersentret. Med et godt utviklet sykkelveinett er det muligheter for å sykle på trygge veier både til Trondheim og Stjørdal.

#### Flere tur og naturmuligheter

Malvikmarka kan by på mange turstier sommer som vinter. Oppkjørte lysløyper langs Stavsjøen, eller en joggetur opp til Solemsvåtta. Hestsjøen er en sykkeltur unna med bade- og fiskemuligheter.

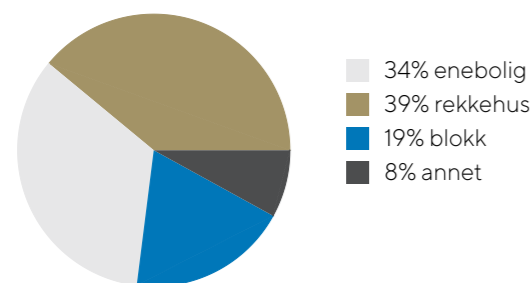


Kanskje ønsker du å ta med deg barna til Fjølstadtrøa husmannsplass hvor formålet er å vise vår generasjon hvordan levevilkårene hos husmannsfamilier og småbrukere var på atten- og nittenhundretallet.

#### Fine badeplasser

Nærrområdet på Sjølyst har fine områder langs sjøen. Her får du tidlig vår og maksimalt ut av både solværsdager og ruskevær. Nærmeste lokale badeplass er en 2 min spasertur unna, og kan by på gode bademuligheter og solforhold. Her er det en stor brygge som er populær blant barna. Om du ikke ønsker å ta turen ned dit følger du sykkelveien et par km mot Trondheim. Da kommer du til Væreholmen som er et populært tilholdssted på sommerstid. Tar man turen østover kommer man til fine plasser som både Stasjonsfjæra, Vikhammerløkka, Storsand Camping og det nye friluftsområdet på Midsandtangen.

## BOLIGMASSE

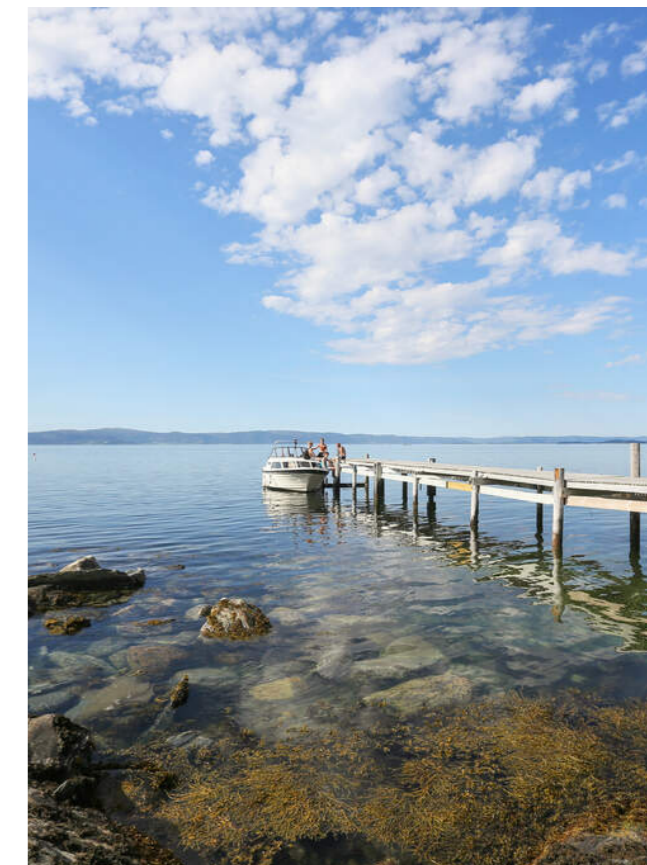


## SKOLER

Saksvik skole (1-7 kl.) 279 elever, 17 klasser	15 min 1.3 km
Vikhammer ungdomsskole (8-10 kl.) 295 elever, 24 klasser	5 min 2.7 km
Malvik videregående skole 400 elever	5 min 2.5 km
Cissi Klein videregående skole	9 min

## BARNEHAGER

Sjølyst Fus barnehage (0-5 år) 59 barn	6 min 0.5 km
Saksvik barnehage (1-5 år) 98 barn	14 min 1.2 km
Humlehaugen Doremi barnehage (1-5 år) 90 barn	5 min 3.4 km



Ønsker en å melde seg inn i en idrettsgruppe har Malvik idrettslag et bredt utvalg. Her kan en velge mellom fotball, friidrett, håndball, padling, orientering, ski, svømming, sykkel og trim/aerobic.

### Bebyggelse

Området består hovedsakelig av rekkehus, eneboliger og noe blokkbebyggelse.

### Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

### Skolekrets

Saksvik Barneskole og Vikhammer ungdomsskole.

# VELKOMMEN TIL GRIM SAXEVIKS VEG 1D

Vi starter utendørs – sameiet har velstelte fellesarealer med store grøntområder, beplantning, lekeplass og sittegrupper.

## Parkering

Sameiet disponerer 32 garasjeplasser som tildeles etter ansiennitet. Det er også biloppstillingsplasser på felles tomt for beboere og gjester. Leietakere av parkeringsplass betaler et månedlig gebyr for drift av garasje på kr. 290,-. Leieforholdet til parkeringsplass følger ikke med ved salg av bolig, og ny eier må sende søknad til styret for tildeling av plass.

Sameiet har etablert ladeanlegg for lading av elbil. På uteparken er det slik at de som har behov for å lade bestiller abonnement og 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 og lader og ladebrikke vil sendes.

## Tomtestørrelse

23 160 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

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

### Bygningssakskyndig

Christer Prestmo Laugen (befaringsdato: Fredag, 22. mai 2026)

### Sammendrag selgers egenerklæring

- Liten lekkasje kjøkkenskap i tak da det regnet tungt den dagen, kontaktet styreleder i sameiet. Et firma som sameiet har brukt tidligere ble kontaktet og fikk utbedret lekkasjen. Lekkasjen var liten og gjorde ingen skade på kjøkken. Har ikke merket tegn til lekkasje eller fukt etter det. Vi snakker kanskje rundt 2015.  
- Lukt av fukt i bodene i 1etg  
- Nye elektriske kabler med jord ble trekt opp til nesten alle stikkontakter og brytere og byttet til moderne standard. Varmefolie ble koblet opp i entre. Arbeidet ble gjort av ufaglært.



# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Lisbeth Kriatengård har gleden av å presentere en flott 2-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet! Leiligheten ligger i 3. etasje og byr på en rekke attraktive kvaliteter som nydelig sjøutsikt, store vindusflater og lyse og luftige oppholdsrom.

### Velkommen inn!

Gangen er romslig og har god plass til oppbevaring av yttertøy i både garderobeskap og på knaggerekke. De lyse overflatene gir et rent og velstelt inntrykk fra første stund.

Stuen oppleves som lys og luftig og har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. De lyse fargetonene gir et tidløst preg og gjør det enkelt å innrede med eget møblement. Rommets utforming gir god plass til sofagruppe, mediemøbler og spisebord. Fra stuen er det utgang til en herlig balkong som blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Balkongen har en utmerket beliggenhet med fantastisk utsikt over sjøen. Her kan man nyte både rolige morgener og vakre solnedganger man aldri blir lei av. Balkongen er overbygd, noe som gjør den anvendelig også på kjøligere eller regnfulle dager. Det er også god plass til en hyggelig sittegruppe som innbyr til lange og gode stunder utendørs.

Kjøkkenet er adskilt fra stuen som gir mulighet for å etablere et ekstra soverom dersom behovet er til stede. Her er det plass til spisebord hvor man kan nyte et godt måltid med nydelig utsikt. Kjøkkeninnredningen gir rikelig med oppbevaringsplass både over- og underskap. Videre er kjøkkenet utstyrt med komfyr og oppvaskmaskin, og utformingen gir en praktisk og funksjonell arbeidsflate for matlaging.

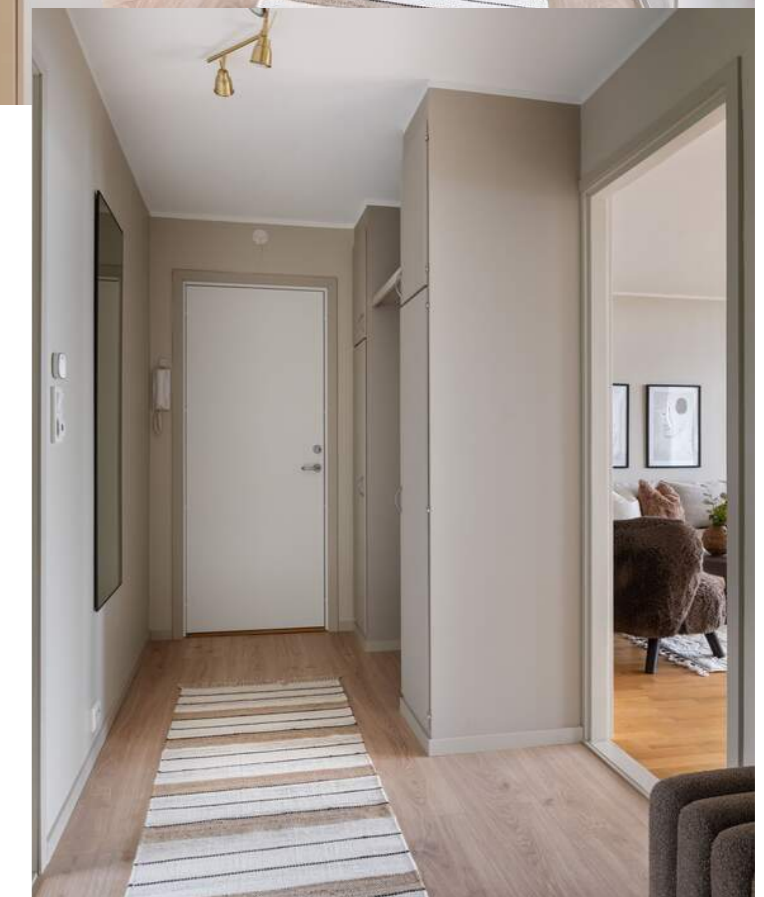
Soverommet er av romslig størrelse og har god plass til stor seng, nattbord og garderobeløsninger. Veggene er malt i en dyp blå fargetone som skaper en lun og rolig stemning. Soverommet har en fredelig og skjermet beliggenhet med utsyn mot skogen. I tilknytning til soverommet er det en bod som gir ekstra oppbevaringsmuligheter.

Baderommet har våtromsbelegg på gulv, malte vegger og flis i dusjhyrne. Baderommet er videre innredet med servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Ved siden av baderommet er det et praktisk toalettrom.

Leiligheten disponerer to boder i kjelleren, noe som gir rikelig med lagringsplass. Sameiet tilbyr velstelte fellesarealer med store grøntområder, beplantning, lekeplass og sittegrupper som gir gode rammer for et hyggelig bomiljø. Utvendig fasade på fremsiden ble malt i 2025, og drenering ble gjennomført i 2023.



GANGEN HAR GOD  
PLASS TIL OPPBEVARING  
AV YTTERTØY I  
GARDEROBESKAP OG PÅ  
KNAGGEREKKE





### Areal

Kjeller:  
BRA-e: 5 kvm  
Total BRA: 5 kvm

3. etasje:  
BRA-i: 63 kvm  
Total BRA: 63 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
3. etasje: 7 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

### Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

TG-0: 0 punkt  
TG-1: 1 punkter  
TG-2: 6 punkter  
TG-3: 1 punkter  
TG-IU: 0 punkter

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG-2:

**Vinduer / dører:**  
Boligen har trekarmsvinduer med 2-lags isolerglass hovedsakelig fra byggeår. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved visuell kontroll. Vinduenes alder innebærer likevel at forventet brukstid er begrenset, og normal slitasje må påregnes.

**Bad - Totalvurdering av overflater:**  
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

**Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:**  
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Rommet innehar kun naturlig avtrekk, etablering av mekanisk avtrekk anbefales. Eventuelle tiltak som berører felles ventilasjonskanaler må avklares med sameiet.

**Bad - Totalvurdering av fuktsøk:**  
Det er registrert avvik i konstruksjonsoppbygning, uten at det er påvist aktive fuktskader ved hulltaking. Det er benyttet plast innvendig i veggkonstruksjonen, noe som kan hindre uttørring av eventuell fukt og medføre økt risiko for fukttekniske problemer. Ved inspeksjon er det observert soppdannelse mellom plast og plateledning, og det kan ikke utelukkes svikt i fuktsikring/tettesjikt. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare omfang og årsak til de registrerte forholdene. Badet er av eldre dato, og behov for oppgradering kan ikke utelukkes.

**Kjøkken:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Avtrekksvifte med kullfilter er ikke en anbefalt løsning da den ikke fjerner lukt og fett like godt som en vifte som leder luften utendørs, samt at resirkulering av luft kan føre til at fuktighet og lukt blir værende i rommet.

**VVS:**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG-3:

**Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:**  
Tilstandsgraden baseres på bakgrunn av alder, registrert tilstand og observert slitasje på sluk- og fuktsikringsløsning. Det er etablert soilsluk fra byggeår, både gulvbelegg og slukløsning fremstår å være fra opprinnelig byggeperiode. Det er registrert omfattende rustdannelse i sluket, noe som indikerer vesentlig materialmessig nedbrytning og økt risiko for funksjonssvikt. Ved undersøkelser er det i tillegg registrert soppdannelse på innsiden av konstruksjonen, og lokal svikt i konstruksjonens fuktsikring kan ikke utelukkes.

Sluk og tilhørende fuktsikring vurderes å ha usikker restlevetid og økt risiko for ytterligere lekkasje eller svikt.  
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

### Oppvarming

Elektrisk.

### Info strømforbruk

18 367 kWh

### Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

### Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

STUEN OPPLEVES SOM  
LYS OG LUFTIG OG HAR  
STORE VINDUSFLATER  
SOM GIR RIKELIG MED  
NATURLIG LYS







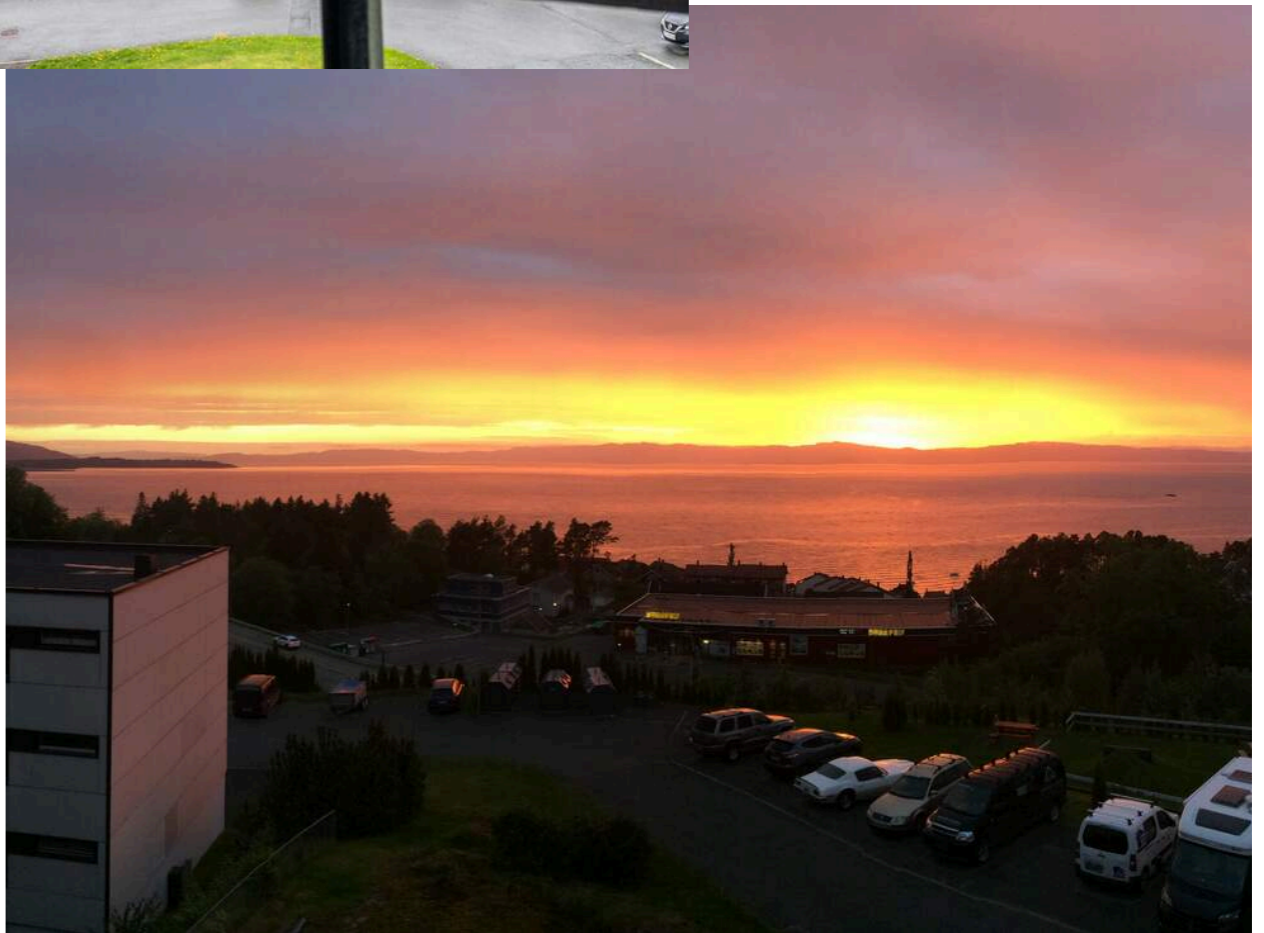
VED KJØKKENET ER  
DET PLESS TIL ET  
SPISEBORD HVOR MAN  
HAR NYDELIG UTSIKT





KJØKKENINNREDNINGEN  
HAR RIKELIG MED  
OPPBEVARINGSPLASS I  
BÅDE OVER- OG  
UNDERSKAP

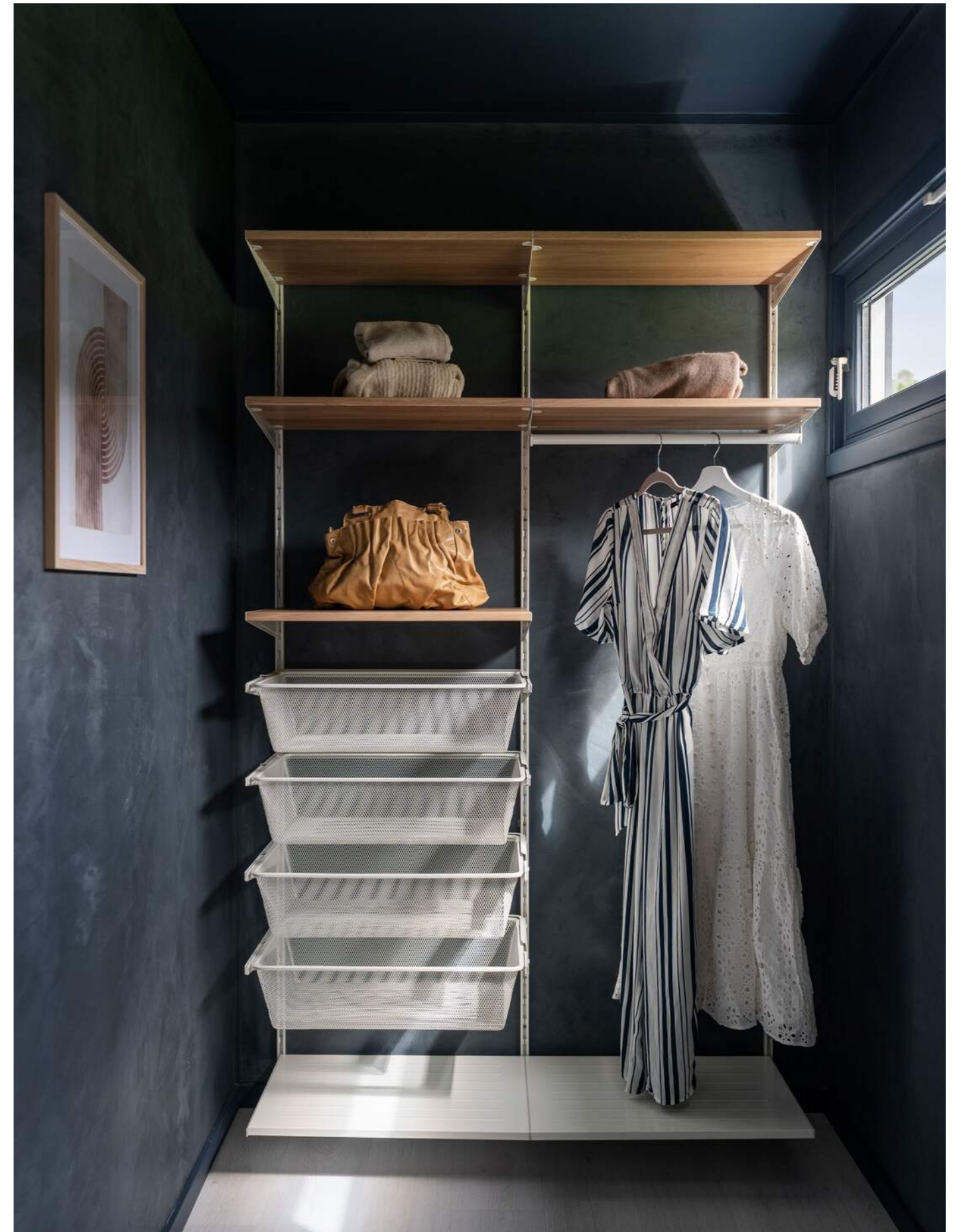




HERLIG BALKONG MED  
FANTASTISK UTSIKT MOT  
SJØEN

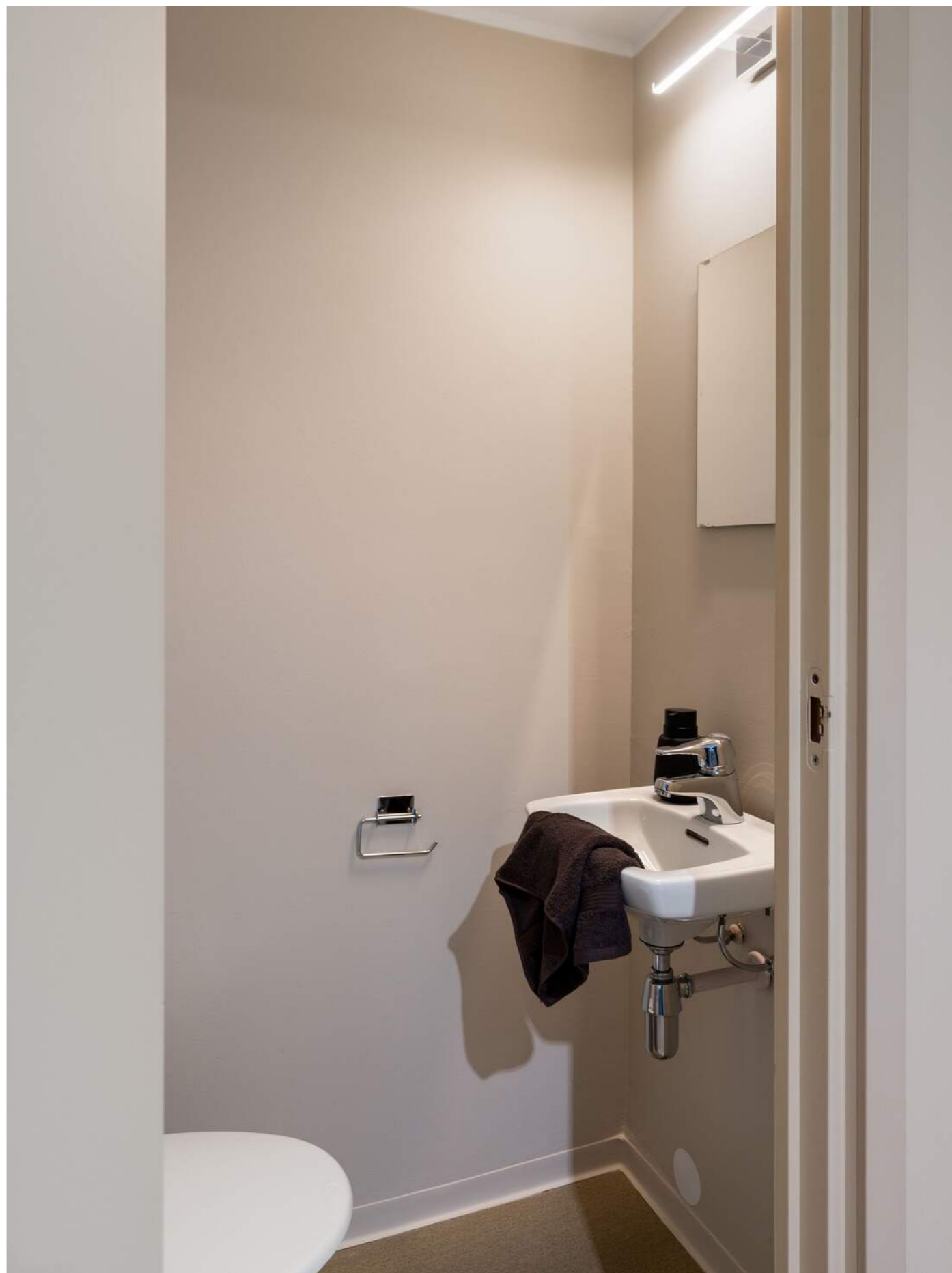


ROMSLIG SOVEROM MED  
TILKNYTTET BOD



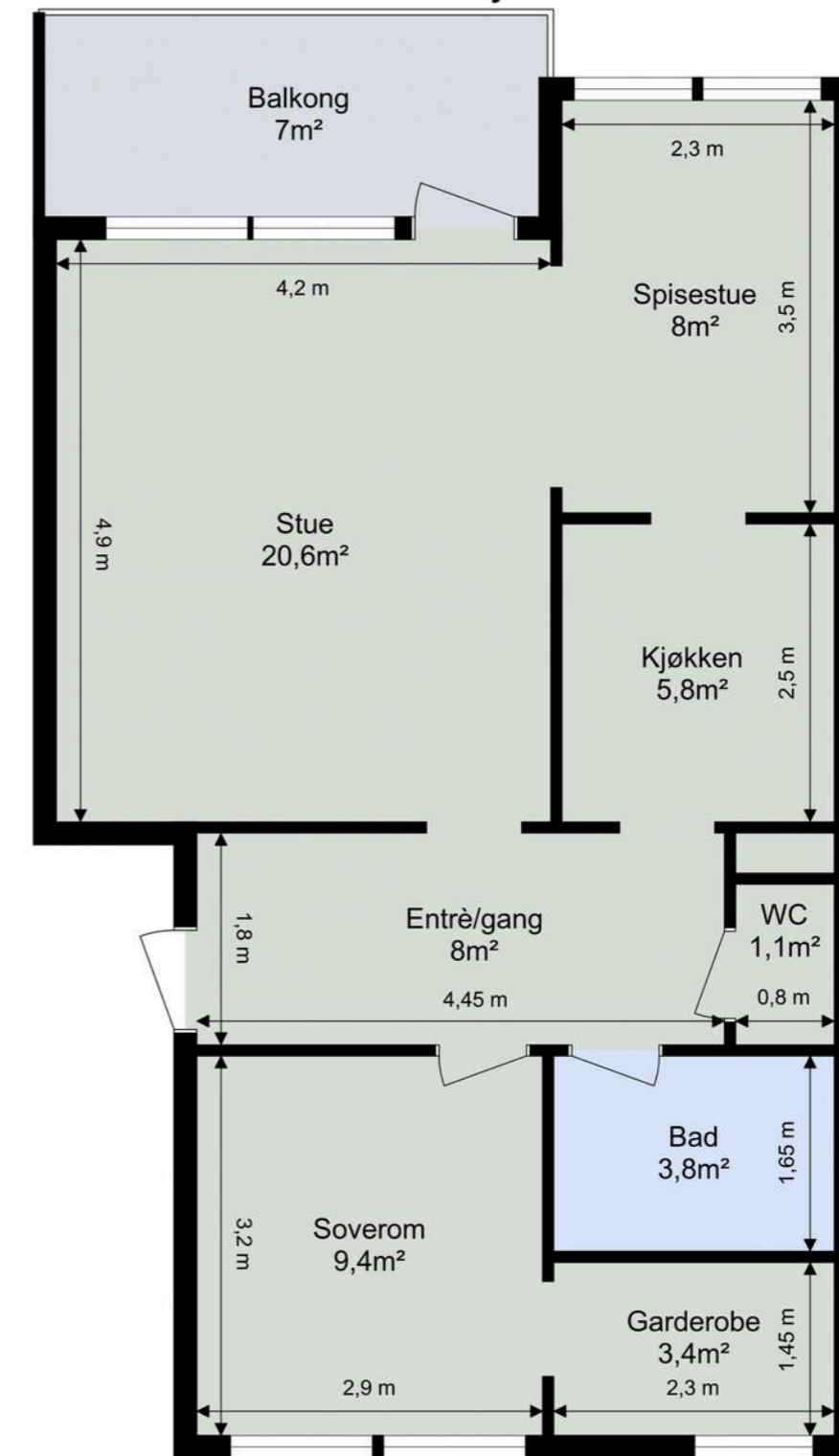


BADEROMMET ER  
INNREDET MED SERVANT,  
DUSJHJØRNE OG  
OPPLEGG FOR  
VASKEMASKIN



# PLANSKISSE

## Grim Saxeviks veg 1D 3. Etasje



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

# KJERNEINFORMASJON

## SAMEIET / ØKONOMI

### Forretningsfører

Bonitas Eiendomsforvaltning AS

### Felleskostnader

Felleskostnader utgjør kr. 5 253,- per måned. Felleskostnadene inkluderer renovasjon, kommunale avgifter, tv/ bredbånd, avdrag og renter på lån og diverse vedlikehold/ drift iht. regnskap. Felleskostnadene fordeles på følgende poster:

- Lån avdrag: kr. 178,-
- Lå renter: kr. 246,-
- Driftskostnader: kr. 4 829,-

### Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 41.780,- per onsdag, 31. desember 2025

### Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiets totale fellesgjeld utgjør kr. 1.971.814,- per 13.05.2026.  
Bank: Dnb Bank ASA  
Beskrivelse: Lån 1-1 16367568856  
Type lån: Annuitetslån  
Gjeldende nom. Rente: 7,07%  
Dato for Innfrielse: 09.08.2038  
Terminer pr. år: 12  
Sameiets totale restgjeld p.t.: 1 971 814,58.  
Seksjonen totale restgjeld p.t.: 41 079,46.

Det fremgår av årsmøte om fremtidig økning av felleskostnader og fellesgjeld i forbindelse med rørfornyng i sameiet. Se vedlagt protokoll fra ordinært årsmøte for mer informasjon.

### Andel fellesformue

Andel fellesformue er kr. 48.977,- per onsdag, 31. desember 2025

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viser:  
Årets resultat kr. -202 683,-  
Egenkapital per 31.12.2024 kr. -253 163,-  
Total disponible midler per 31.12.2024 kr. 1 953 619,-  
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.

### Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

### Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

### Dyrehold

Det skal søkes om dyrehold til styret. For mer informasjon om dyrehold vises til husordensreglene som er vedlagt i prospektet.

### Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA  
Polisenummer 92219408

### Formuesverdi primær

Formuesverdi som primærbolig er kr. 654.329,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

Formuesverdi som sekundærbolig er kr. 2.617.315,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i de månedlige fellesutgiftene.

### Info eiendomsskatt

Det er kun eiendomsskatten hver seksjonseier betaler utenom som for denne seksjonen utgjør kr. 2 721,- per år.

### Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

### Andre utgifter

I tillegg til de månedlige felleskostnadene kommer kostnader til strøm og innboforsikring. Selger opplyser følgende om sine kostnader knyttet til dette:

Strøm:

- Årlig strømforbruk: ca. 18 367 kWh

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

### Diverse

Samarbeidspartnere  
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokken datert 24.09.1971.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

Obligasjon. Sjølyst Sameie  
14.08.1984 BELØP: NOK 20.000  
Lnr.: 2048769

- Erklæring/avtale, Eier av denne eiendom har tillatelse til å ha stående sin garasjebygning Om fra felles grense. Eier har også rett til å være tilknyttet vann- og klokakknert samt vedlikeholding av ledninger. Tinglyst 19.07.1984 med dagboknr. 4315

- Begjæring om oppdeling i seksjoner, der denne seksjonen med seksjonsnummer 24 har en seksjonsbrøk på 1/50. Tinglyst den 17.04.1984 med dagboknr. 2216.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen reguleres av reguleringsplan Sjølystmarken, hvor den er avsatt til boligbebyggelse.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

## Kjerneinformasjon

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

### Omk. kjøper beskrivelse

2 500 000,00 (Prisantydning)  
41 780,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
2 541 780,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
63 520,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
64 610,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
77 510,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
2 606 390,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
2 619 290,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

-----

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. 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 mangelsansvar kan 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

## Kjerneinformasjon

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

## **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budkjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

## Kjerneinformasjon

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

### Eier

Eirik Nøstvik Pedersen

### Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7% av salgssum. Estimert provisjon kr. 45 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 21 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 000,00, Oppgjørshonorar kr 5 900,00, Salgsgaranti kr 0,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 950,00.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg fotograf kr 4 500,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 3 365,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Pacta Eiendom AS



## Egenerklæring

Grim Saxeviks veg 1D, 7562 SAKSVIK

26 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Grim Saxeviks veg 1D	Grim Saxeviks veg 1D	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2013

Har du selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

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

Leiligheten ble leid ut 01 September 2025 til 01Mai 2026. Ellers har jeg bodd der hele i min eierperiode. Mindre brukt enn normalen da jeg er mye borte grunnet mitt arbeide.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

### Informasjon om selger

Selger

Pedersen, Eirik Nostvik

### Forbehold

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

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

Side 1



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Liten lekkasje kjøkkenskap i tak da det regnet tungt den dagen, kontaktet styreleder i sameiet. Et firma som sameiet har brukt tidligere ble kontaktet og fikk utbedret lekkasjen. Lekkasjen var liten og gjorde ingen skade på kjøkken. Har ikke merket tegn til lekkasje eller fukt etter det. Vi snakker kanskje rundt 2015.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2016

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Sameiet vet mer om dette, men det ble lagt ny takpapp mener jeg.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kaas Bygg AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

### Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Lukt av fukt i bodene i 1etg

Side 2



**6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**  
 Ja  Nei

**8 Er det utført arbeid med drenering?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**8.1.1 Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

**8.1.2 Årstall**  
 2023

**8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

**8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Ny drenering rør rundt blokkene

**8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**  
 BN Entreprenør

**8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

#### Elektrisitet

**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**  
 2020

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

**10.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
 Nye kabler med jord ble trekt til soverom og alle stikkontakter og brytere ble byttet til dagens standard. Varmefolie i gulv ble også koblet opp

**10.2.1 Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

**10.2.2 Årstall**  
 2022

**10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

**10.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
 Nye elektriske kabler med jord ble trekt opp til nesten alle stikkontakter og brytere og byttet til moderne standard. Varmefolie ble koblet opp i entre.

Side 3



#### Rør

**11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Ventilasjon og oppvarming

**14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skjevheter og sprekker

**17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

**19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Side 4



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Side 5



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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 84392446

Side 6



Sjekk gyldighet på rapport



## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Grim Saxeviks veg 1 D

7562 SAKSVIK

5031/1/24/73/0/0

Rapportdato

29.05.2026

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

GRIM SAXEVIKS VEG 1 D - 5031/1/24/73/0/0

Befaring utført den 22.05.2026 av:

Christer Prestmo Laugen  
Witsø og Svea Takst ASTravbanevegen 1  
7044 Trondheim+4792492286  
christer@wstakst.no

Takstmann og tømrersvenn med over 15-års erfaring i byggebransjen.

### Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

### Takstmannens integritet

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

### Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

 <b>Tilstandsgradene</b>	
<b>TG 0</b> 	<p><b>Ingen avvik</b></p> <p>Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.</p>
<b>TG 1</b> 	<p><b>Mindre eller moderate avvik</b></p> <p>Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.</p>
<b>TG 2</b> 	<p><b>Vesentlige avvik</b></p> <p>Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.</p>
<b>TG 3</b> 	<p><b>Store eller alvorlige avvik</b></p> <p>Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.</p>
<b>TG IU</b> 	<p><b>Ikke undersøkt</b></p> <p>Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.</p>
<p style="text-align: right; font-size: small;">GRIM SAXEVIKS VEG 1 D - 5031/1/24/T3/0/0</p>	
 <b>Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:</b>	
<p>Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/feiervesenet etc.</p> <p>Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.</p>	

3/18

 <b>Nivå av analysen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.</li> <li>Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).</li> <li>Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.</li> <li>I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.</li> <li>Den bygningsakkverdige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold</li> </ul> <p>Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.</p> <p>For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.</p>
 <b>Forutsetninger</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.</li> <li>Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.</li> <li>Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.</li> <li>Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.</li> </ul>
 <b>Formål</b>
<p>Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.</p> <p>For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.</p> <p>Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.</p>

4/18

## **i** Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

## **i** Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

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

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

## **i** Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

5/18

## **i** Om boligen

**Adresse:** Grim Saxeviks veg 1 D , 7562, SAKSVIK

**Matrikkel:** 5031/1/24/73/0/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 1971

**Tomt:** 23 160.90 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Eirik Pedersen

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Hjemmelshaver

**Byggemetode:** Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater. Flatt tak antatt teknet med asfaltapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Privat

### Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selger opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

### Hindringer på befaringdagen

Ingen hindringer på befaringdagen.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: - Nye overflater på gulv og vegg på soverom i 2020. - Nye overflater på gulv, vegg i entré i 2023. - Nye overflater på vegger stue i 2026.

### Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

6/18

## **i** Areal/oppmåling

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

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

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

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

### 3. Etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
63 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>
Beskrivelse av BRA-i Entrè/gang, bad, toalettrom, stue, kjøkken, soverom og garderobe.	Beskrivelse av BRA-e 2 boder i underetasjen.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Balkong.

### BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA  
68 m<sup>2</sup>

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. 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. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.

GRIM SAXEVIKS VEG 1 D - 5031/1/24/T3/0/0

7/18

## **i** Oppsummert

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

### 6 Bygningsdeler med TG 2

**TG 2**

**Vinduer / dører:** Boligen har trekarmsvinduer med 2-lags isolerglass hovedsakelig fra byggeår. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved visuell kontroll. Vinduernes alder innebærer likevel at forventet brukstid er begrenset, og normal slitasje må påregnes.

**Bad - Totalvurdering av overflater:** Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

**Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Rommet innehar kun naturlig avtrekk, etablering av mekanisk avtrekk anbefales. Eventuelle tiltak som berører felles ventilasjonskanaler må avklares med sameiet.

**Bad - Totalvurdering av fuktsøk:** Det er registrert avvik i konstruksjonsoppbygning, uten at det er påvist aktive fuktskader ved hulltaking. Det er benyttet plast innvendig i veggkonstruksjonen, noe som kan hindre uttørring av eventuell fukt og medføre økt risiko for fukttekniske problemer. Ved inspeksjon er det observert soppdannelse mellom plast og plateledning, og det kan ikke utelukkes svikt i fuktsikring/tettesjikt. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare omfang og årsak til de registrerte forholdene. Badet er av eldre dato, og behov for oppgradering kan ikke utelukkes.

**Kjøkken:** Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjon. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Avtrekksvifte med kullfilter er ikke en anbefalt løsning da den ikke fjerner lukt og fett like godt som en vifte som leder luften utendørs, samt at resirkulering av luft kan føre til at fuktighet og lukt blir værende i rommet.

**VVS:** Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

GRIM SAXEVIKS VEG 1 D - 5031/1/24/T3/0/0

### 1 Bygningsdeler med TG 3

**TG 3**

**Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** Tilstandsgraden baseres på bakgrunn av alder, registrert tilstand og observert slitasje på sluk- og fuktsikringsløsning. Det er etablert soilsluk fra byggeår, både gulvbelegg og slukløsning fremstår å være fra opprinnelig byggeperiode. Det er registrert omfattende rustdannelse i sluket, noe som indikerer vesentlig materialmessig nedbrytning og økt risiko for funksjonssvikt. Ved undersøkelser er det i tillegg registrert soppdannelse på innsiden av konstruksjonen, og lokal svikt i konstruksjonens fuktsikring kan ikke utelukkes. Sluk og tilhørende fuktsikring vurderes å ha usikker restlevetid og økt risiko for ytterligere lekkasje eller svikt.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

### 0 Bygningsdeler med TG IU

**TG IU**

8/18

## 1 Dokumentasjon

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

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

**Kommentar:**

Mottatt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

21.05.2026

## 2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

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

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

**Kommentar:**

Det er fremlagt ferdigattest datert 24.09.1971

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

Nei

GRIM SAXEVIKS VEG 1 D - 5031/1/24/T3/0/0

9/18

## 3 Vinduer / dører

TG 2 

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

**Generell beskrivelse av vinduer**

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

**Generell beskrivelse av dører**

Entrédør med lyd og brannklassifisering.

Balkongdør med 2-lags glass.

Innvendige lettdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

**Kommentar:**

Det er registrert datostempler fra: 2005

**Ble det registrert punkterte glass?**

Nei

**Totalvurdering av vinduer / dører**

**Kommentar:**

Boligen har trekarmsvinduer med 2-lags isolerglass hovedsakelig fra byggeår. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved visuell kontroll. Vinduenes alder innebærer likevel at forventet brukstid er begrenset, og normal slitasje må påregnes.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.  
Det anbefales bytte av enkelte vinduer på sikt.

**Levetid:**

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

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

GRIM SAXEVIKS VEG 1 D - 5031/1/24/T3/0/0

10/18

## 4 Bad

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Våtromsbelegg på gulv, våtromstapet og flis på vegg. Malt slett himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renoveret etter byggeår.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Nei

**Overflater**

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

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Nei

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25mm totalt.

**Totalvurdering av overflater**

**TG 2** 

GRIM SAXEVIKS VEG 1 D - 5031/1/24/T3/0/0

**Kommentar:**

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

**Levetid:**

ⓘ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

ⓘ Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

**Membran, tettesjikt og sluk**

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

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert et eldre sluk av soil/støpt.

11/18

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

Ja

**Kommentar:**

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

**Bilde****Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

**TG 3** 

**Kommentar:**

Tilstandsgraden baseres på bakgrunn av alder, registrert tilstand og observert slitasje på sluk- og fuktsikringsløsning.

Det er etablert soilsluk fra byggeår, både gulvbelegg og slukløsning fremstår å være fra opprinnelig byggeperiode.

Det er registrert omfattende rustdannelse i sluket, noe som indikerer vesentlig materialmessig nedbrytning og økt risiko for funksjonssvikt.

Ved undersøkelser er det i tillegg registrert soppdannelse på innsiden av konstruksjonen, og lokal svikt i konstruksjonens fuktsikring kan ikke utelukkes.

Sluk og tilhørende fuktsikring vurderes å ha usikker restlevetid og økt risiko for ytterligere lekkasje eller svikt.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Levetid:**

ⓘ Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.

ⓘ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

ⓘ Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

**Sanitært utstyr og ventilasjon**

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

**Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)**

Vannrør av kobber, avløp av soil/støpt. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

GRIM SAXEVIKS VEG 1 D - 5031/1/24/T3/0/0

12/18

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**

Ja

**Kommentar:**

Det er kun naturlig avtrekk på badet.

**Sanitærutstyr:**

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

**Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon****TG 2** **Kommentar:**

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Rommet innehar kun naturlig avtrekk, etablering av mekanisk avtrekk anbefales.

Eventuelle tiltak som berører felles ventilasjonskanaler må avklares med sameiet.

**Levetid:**

- ① Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ① Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ① Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.
- ① Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

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

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

Ja

**Kommentar:**

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

**Fuktsøk**

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

**Totalvurdering av fuktsøk****TG 2** **Kommentar:**

Det er registrert avvik i konstruksjonsoppbygning, uten at det er påvist aktive fuktskader ved hulltaking.

Det er benyttet plast innvendig i veggkonstruksjonen, noe som kan hindre uttørring av eventuell fukt og medføre økt risiko for fukttekniske problemer. Ved inspeksjon er det observert soppdannelse mellom plast og platekledning, og det kan ikke utelukkes svikt i fuktsikring/tettesjikt.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare omfang og årsak til de registrerte forholdene. Badet er av eldre dato, og behov for oppgradering kan ikke utelukkes.

13/18

**Bilde****Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere dusjkabinett på bad eldre enn 10år.

**5 Toalettrom****TG 1** **Totalvurdering****Kommentar:**

Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar wc og vask.

14/18

6

## Kjøkken

TG 2 

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

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

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert avtrekk med kullfilter.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**

Ingen

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Nei


**Kommentar:**

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Avtrekksvifte med kullfilter er ikke en anbefalt løsning da den ikke fjerner lukt og fett like godt som en vifte som leder luften utendørs, samt at resirkulering av luft kan føre til at fuktighet og lukt blir værende i rommet.

**Levetid:** Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

GRIM SAXEVIKS VEG 1 D - 5031/1/24/T3/0/0

15/18

7

## VVS

TG 2 

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

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

Nei

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

**Ventilasjon:**

Naturlig ventilasjon

**Gjennomstrømning av tilluft**

Ja

**Er varmtvannsbereideren kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Varmtvannsbereideren er kontrollert uten noen avvik. Sikkerhetsventilen er ikke tilkoblet avløp. Selger informerer om at det er etablert lekkasjevakt på undersiden av kjøkkenskrog, ikke visuelt syntlig.

**Totalvurdering av VVS****Kommentar:**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.




Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Etablere mekanisk avtrekk på badet.

**Levetid:** Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år. Forventet levetid på varmtvannsbereider er 25 år. Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

GRIM SAXEVIKS VEG 1 D - 5031/1/24/T3/0/0

16/18

## 8 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

**Type sikringer:**

Automatsikring

**Hvor er sikringskapet lokalisert?**

Sikringskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Selger informerer om etablering av gulvvarme i entre og på soverom. Arbeider er utført i egen regi uten dokumentasjon.

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Nei

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Nei

**Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?**

Nei

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Varmtvannstanken er produsert i 1985 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag. Dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

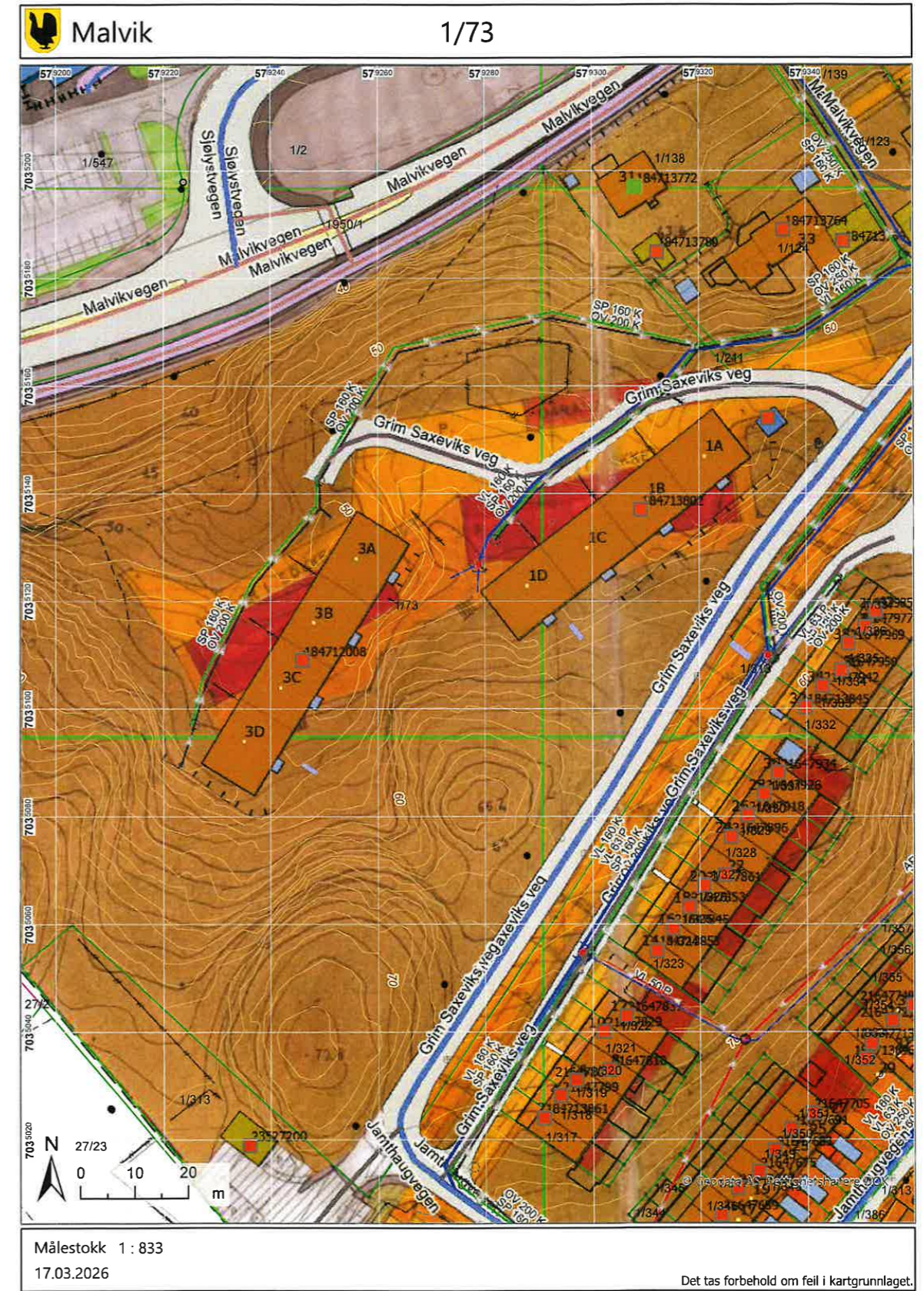
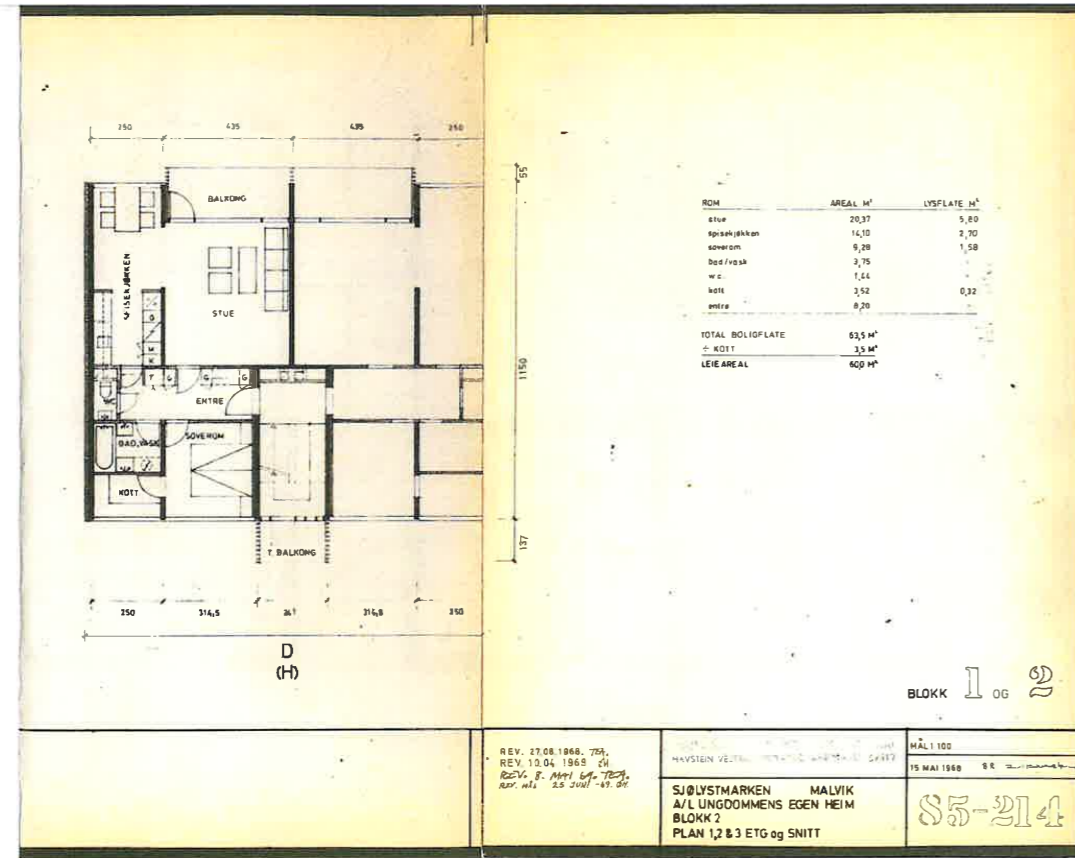
17/18

**Bilde**



GRIM SAXEVIKS VEG 1 D - 5031/1/24/T3/0/0

18/18



Malvik		Tegnforklaring	
<b>Dispensasjon</b>		<b>Vegkategori</b>	
<b>Vedtak</b>		VEGKATEGORI, MEDIUM	
Godkjent		Europaveg	
Godkjent midlertidig		Europaveg på bru	
Avslått, Foreldet, Opphevet, Trukket		Europaveg i tunnel	
Ukjent vedtaksstatus		Riksveg	
		Riksveg på bru	
		Riksveg i tunnel	
<b>Vegnett</b>		Fylkesveg	
<b>Vegsperrepunkt</b>		Fylkesveg på bru	
<b>TYPE</b>		Fylkesveg i tunnel	
Låst bom		Kommunal veg	
Steinblokk		Kommunal veg på bru	
Betongkjegle		Kommunal veg i tunnel	
Bilsperre		Privat veg	
Trafikkavviser		Privat veg på bru	
Bom aut. åpner		Privat veg i tunnel	
New Jersey		Skogsbilveg	
Bussluse		Skogsbilveg på bru	
Rørgelender		Skogsbilveg i tunnel	
Ikke oppgitt		Annen veg	
Annen - eller feil angitt type			
		<b>Byggpunkt</b>	
		<b>Bygningstatus</b>	
		FA - Ferdigattest	
		MB - Midlertidig brukstillatelse	
		MF - Meldingssak tiltak fullført	
		TB - Tatt i bruk	
		FS - Frittatt for søknadsplikt   IG - Igangsettningstillatelse   IP - Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling   MT - Meldingssak registrer tiltak	
		RA - Rammetillatelse	
		GR - Bygning godkjent for riving/brenning	
		Bygning flyttet, revet, brent. Bygging avsluttet. Bygningsnr utgått.	
		<b>Grunnkart</b>	
		Alle byggpunkt Matrikkel	
		<b>Adressepunkt</b>	

## 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 bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Bruksenheter og fellesarealer 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, bodar, 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 UMLEIE

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 seksjonseierens 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 seksjonseierens krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til folketrygdens grunnebeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttet 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, sikringskap 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. Utskifting skal likevel bekostes av den enkelte seksjonseier når behovet for utskifting 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 fellesinnretninger 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 iht eierseksjonslovens § 34 og 35.

#### § 9. BRANNSIKKERHET

Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og manuelt brannsløkkingsutstyr 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 brannsløkkingsutstyr 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 garasje plasser som leies ut til beboerne som har bil. Alle som leier garasje plass skal parkere bilen i garasjen. Leietakeren av en garasje plass 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 fratras garasje plassen. Ved misbruk av parkering, vil bilen bli borttauert 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 tømning 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 opplysninger 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 tvangsfullbyrdslovens 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.

**HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SJØLYST HUNDHAMAREN**

- Revidert etter Årsmøte 20.05.2025

**§1. BEBOERNES PLIKT**

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

**§2. BRUK AV FELLESOMRÅDER**

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

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

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

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

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

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

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

Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående

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

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

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

Dør ut til luftbalkongene 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. Slangere 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 uheldet 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 garasje plass, 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 luftstativet 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 naboeligheter. Seksjonseier har også ansvar for at gjester overholder dette.

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

Alle må overholde helligdagsfreden.

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

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

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

Friskluftviften skal være avslått på høsten og vinteren grunnet vedfyring. Om den ikke er avslått vil røyk trekke inn i leilighetene. Vifta slås på når det er vår og varmegrader igjen.

Dette avtales nærmere i den enkelte oppgangen. Bryteren for friskluftviften står i sikringsskapet i kjelleren.

Alle boenheter skal ha installert kullfilter i ventilatoren sin og ikke være tilkoblet avtrekk.

Dette for å unngå at matlukt kommer inn i de andre leilighetene i oppgangen.

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

Eventuelle blomsterkasser må henges på innsiden av verandaen.

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

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

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

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

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

#### §6. PARKERING

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

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

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

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

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

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

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

Leietakeren skal påse at porten til enhver tid er låst.

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

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

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

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

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

Utleie av garasjene bestyres av Styret.

#### §7. DYREHOLD

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

Dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område. Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område.

Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes. Sameiets område skal ikke brukes som luftegård.

Alle hundeeiere/katteeiere plukker opp dyrets fornødende på fellesområdet.

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

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

#### §8. FRAMLEIE

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

#### §9. OVERTREDELSER

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

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

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

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

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

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

## 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. Rørfornyning, og finansiering

Det har flere ganger vært informert om at vi må gjennomføre en rørfornyning 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 rørfornyning vil beløpe seg opp til ca. kr. 3 000 000. Sameiet har ikke midler til å dekke kostnaden for rørfornyning av oppsparte midler.

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

#### Årsmøtet må vedta hvordan rørfornyningen skal finansieres:

##### a) Låneopptak

Årsmøtet gir Styret mandat til å ta opp lån for å dekke kostnadene til rørfornyning. 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) Engangsinnbetaling

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 ladeabonnementet. 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  
Valgkomiteemedlem 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

### Sameiet Sjølyst Hundhamaren

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>				
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
<b>Sum inntekter</b>	<b>2 526 370</b>	<b>2 034 982</b>	<b>2 371 052</b>	<b>2 564 440</b>
<b>Kostnader</b>				
Løn/ 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
<b>Sum kostnader</b>	<b>2 689 809</b>	<b>3 029 977</b>	<b>2 091 009</b>	<b>2 313 559</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-163 439</b>	<b>-994 995</b>	<b>280 043</b>	<b>250 881</b>
<b>Finansinntekter/kostnader</b>				
Renteinntekter	132 964	110 904	0	0
Rentekostnader	172 209	94 441	198 429	158 834
<b>Sum finans</b>	<b>8 -39 244</b>	<b>16 463</b>	<b>-198 429</b>	<b>-158 834</b>
<b>Resultat</b>	<b>15 -202 683</b>	<b>-978 533</b>	<b>81 614</b>	<b>92 047</b>
<b>Disponert:</b>				
Overført til/fra annen egenkapital	-202 683	-978 533	0	0

## Sameiet Sjølyst Hundhamaren

## Balanse 2024

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

Balanserapport 2024 for Sameiet Sjølyst Hundhamaren

Dokumentet er elektronisk signert

## Sameiet Sjølyst Hundhamaren

## Balanse 2024

	Note	2024	2023
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		-50 480	928 052
Årets resultat		-202 683	-978 533
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-253 163</b>	<b>-50 480</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15</b>	<b>-253 163</b>	<b>-50 480</b>
<b>Gjeld</b>			
Gjeld til kreditinstitusjoner	12	2 098 209	2 180 538
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 098 209</b>	<b>2 180 538</b>
Avsetning vedlikehold	13	679 410	585 010
<b>Sum avsetninger</b>		<b>679 410</b>	<b>585 010</b>
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
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>291 440</b>	<b>449 076</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>2 815 896</b>	<b>3 164 143</b>

Hundhamaren\_\_/\_2025,  
Sameiet Sjølyst HundhamarenAnita Furuvik  
StyrelederAnn Hege Nyquist  
StyremedlemStein Kristian Skånøy  
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Sjølyst Hundhamaren

Dokumentet er elektronisk signert



## Energiattest

Adresse <b>Grim Saxeviks veg 1D, 7562 SAKSVIK</b>		
Dato for energimerking <b>25.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-301708</b>	
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>184713802</b>	
Gårdsnummer <b>1</b>	Bruksnummer <b>73</b>	
Seksjonsnummer <b>24</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0302</b>	

**Energikarakteren**

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

**Boliginformasjon**

Byggeår <b>1971</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>63,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>63,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	

**Energi**

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**250,06 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år  
**291,54 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**18 367 kWh**


**Grim Saxeviks veg 1D, 7562 SAKSVIK**
**Detaljer**

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Grim Saxeviks veg 1D, 7562 SAKSVIK



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 4: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 11: 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 12: 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.

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 16: 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.

#### Bygningsmessige tiltak

**Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 18: Montering tetningslister**

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

 **Om grunnlaget for energimerket**

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

<https://www.enova.no/energimerking>

 **Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

**1. Før boligjakten starter**

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritert dine klare.

**2. Forberedelser før visning**

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

**3. Gjør deg kjent i nrområdet**

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

**4. Få avklart hvor mye du kan låne**

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

**5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring**

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



## Vårt lokketilbud: Stol & kaffe

Hos Handelsbanken får du ikke bare et gunstig boliglån, men en personlig service du ikke får andre steder.

For deg betyr det bedre løsninger, trygghet for familien og en enklere hverdag. Kundene våre merker forskjellen. De er nemlig mer fornøyde enn andre bankkunder.

Ring eller send oss en e-post. Sammen finner vi de beste løsningene for deg.

Handelsbanken Trondheim  
www.handelsbanken.no/trondheim  
E-post: trondheim@handelsbanken.no  
Tlf. 73 83 30 00

**Handelsbanken**  
RNM JAN14 MARKEDSMATERIELL

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. 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.

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [proaktiv.no](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://finn.no).

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Grim Saxeviks veg 1D, 7562 SAKSVIK. Gnr. 1, bnr. 73, snr. 24 i Sameiet Sjølyst Hundhamaren, oppdragsnr.: 1300260021  
Megler: Lisbeth Kristengård, mobil: 48007480, e-post: lk@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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 BUDGIVNING:

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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 budgiver 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:

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

2. 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.

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

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

5. Husk at 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.



proaktiv.no



**Lisbeth Kristengård**  
Eiendomsmegler MNEF  
480 07 480  
lk@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim**

Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no