



Velkommen til

Strandvegen 52
5914 Isdalstø

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Strandvegen 52
5914 Isdalstø

Bo i nydelige Knarvik | Lys og inviterende 3-roms leilighet | Nytt bad fra 2020 | Sentral beliggenhet

EiendomsMegler 1 ved Marcus Landmark har den store gleden av å presentere Strandvegen 52, en lys og trivelig 3-roms leilighet sentralt i Knarvik. Boligen har nytt bad fra 2020, store og lyse vindusflater, og en stor terrasse på hele 16m². Denne leiligheten er perfekt for deg som førstegangskjøper, eller for deg som ønsker en flott leilighet med nærhet til alt en trenger i hverdagen.

Boligen ligger i et skjermet og rolig nabolag i et voksende Knarvik. Her har man kort vei til både dagligvare- og kjøpesenter, i tillegg til at man har gode kollektivforbindelser. Bare to minutters gåtur unna finner man Knarvik kai, hvor Hurtigbåten tar deg direkte til Bergen sentrum på under en halvtime.

Her har man alt man trenger i en hektisk hverdag, og alt er innenfor rekkevidde.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	2 590 000
<u>Andel fellesgjeld pr 13.04.2026</u>	kr	175 666
<u>Omkostninger*</u>	kr	7 815
<u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u>	kr	2 773 481
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	4 265
<u>BRA/BRA-I</u>		58/58 m ²
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Eiendomstype</u>		Andelsleilighet
<u>Eierform</u>		Andel
<u>Byggeår</u>		1974
<u>Etasje</u>		1
<u>Energimerking</u>		E

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Marcus Landmark
Eiendomsmegler

477 10 703
marcus.landmark@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	2 590 000
Andel fellesgjeld pr 13.04.2026	kr	175 666
Omkostninger*	kr	7 815
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 773 481
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	4 265

*Omkostninger

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Gebyr forhåndsutlysning av forkjøpsrett: kr 6 725

Sum omkostninger: kr 7 815

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 4 265 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

- Kommunale avgifter.
- TV og Internett.
- Drift og vedlikehold av borettslaget.
- Konsulenthonorar (OBOS).
- Lån/renter.
- Styregodtgjørelse.
- Kostnader knyttet til garasje.

Offentlige/Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer:

- Vann- og avløpsavgift.
- Feieavgift.
- Renovasjonsavgift.

De kommunale avgiftene blir betalt som en del av felleskostnadene.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98208227440

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,19%

Restsaldo 2 611 108,00

Innfrielsesdato: 30.06.2042

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208227459
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 2 706 245,00
Innfrielsesdato: 30.10.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Andelens totale lån:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånennummer: 98208227440
Restsaldo: 130 557,72
Kapitalkostnader: 995,12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånennummer: 98208227459
Restsaldo: 45 108,27
Kapitalkostnader: 307,01
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 175 665,99,-, pr. dags dato.
For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Andre utgifter

Strøm
Felleskostnader
Innboforsikring
Listen er ikke uttømmende

Registerbetegnelse

Andel nr. 40 i Lyngmarka Borettslag, org. nr. 963077645 med tilhørende borettslag til bolig nr. 40.
Andelen ligger i Lyngmarka Borettslag og forretningsfører for borettslaget er OBOS BBL.
Innskudd: Kr 0

Sikringsordning

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Om borettslaget

Lyngmarka Borettslag er et borettslag som ligger i Alver kommune. Borettslaget ble grunnlagt i 1973.

Utvidelse av parkeringsplasser:

På neste styremøte vil muligheten for å øke parkeringskapasiteten i borettslaget bli diskutert. Et mulig forslag er å fjerne plenen foran bygget for å lage flere parkeringsplasser. Styrets mål er at prosjektet skal kunne gjennomføres uten å medføre økning i borettslagets fellesgjeld eller felleskostnader. Dersom tiltaket blir vedtatt og skulle innebære kostnader, planlegges det å gjennomføre prosjektet over en periode på to år for å redusere den økonomiske belastningen for beboerne. Dette er for øyeblikket under planlegging og ingenting er vedtatt.

Vi har hatt besøk av rotter og vi har i den forbindelse hatt arbeid i kjellaren på tomromsen og tetta alle mulige røroppgangar, ventilar er blitt reparert og vi ha fått satt opp museband rundt heile «tomromsblokkene».

Forretningsfører

OBOS BBL

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

BRA-i: 58 m²

BRA total: 58 m²

1. etasje

BRA-i: 58 m². Entré: 2,8m², gang: 4,3m², soverom 1: 11,4m², soverom 2: 6,8m², bad: 4,4m², bod: 2m², stue: 19m², kjøkken: 4,5m²

TBA: 16 m². Terrasse

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

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

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

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

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

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

Antall soverom

2

Eierform

Andel

Boligtype

Andelsleilighet

Etasje

1

Parkering

Parkering på borettslagets fellesområdet. Borettslaget har fire felles elbil ladere fra Elaway på parkeringsplassen. Selger opplyser om følgende angående elbil lader: Dersom en ønsker å benytte seg av borettslagets lademuligheter så må en laste ned Elaway appen og tegne et abonnement på 59kr per mnd. En betaler selv for eget strømforbruk.

Borettslagets eiendom

Gnr. 188, Bnr. 281 (Ideel andel) i Alver kommune.

Tomteareal er 11 594 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Tomten på 11 594m² er felles for borettslaget.

Vedtekter/husordensregler

Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt regler for dyrehold, kan andelseieren ha dyr i boligen dersom gode grunner taler for dette og dyrehold ikke er til ulempe for de øvrige andelseiere.

Beboernes forpliktelser

Andelseier plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Regnskap/budsjett

Borettslaget hadde ved utgangen av 2024 følgende regnskap:

Disponible midler, kr 844 409,-

Årsresultat, kr 62 869,-

Borettslagets forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer felles forsikring 90043165

Byggeår

Ca. 1974

Innhold

EiendomsMegler 1 ved Marcus Landmark har den store gleden av å presentere Strandvegen 52, en lys og inviterende 3-roms leilighet med sentral beliggenhet i vakre Knarvik. Boligen fremstår som velholdt, med nytt bad fra 2020 og flere flotte fasiliteter. Med din egen terrasse på 16m² kan du nyte varme soldager og se utover den flotte fjorden.

Velkommen inn!

Entré |

I det man går inn ytterdøren blir man møtt med et lyst og praktisk inngangsparti. Her har man mulighet til å henge fra seg det en måtte ønske av yttertøy. Entréen rommer 2,8m² og leder deg naturlig videre til boligens gjenstående rom.

Soverom 1 |

Boligens hovedsoverom er på 11,4m². Rommet har to vinduer som slipper inn rikelig med lys, og et eget garderobeskap som gjør det enkelt og praktisk å lagre alt en måtte ha av klær. Her har du rikelig med plass til å innrede slik en vil, med både dobbeltseng og kommoder.

Soverom 2 |

Boligens andre soverom ligger på tvers av det første, og rommet 6,8m². I likhet med det første soverommet har man vindu som slipper inn godt med lys, og rommet oppleves som en trivelig plass å være. Her har man mulighet til å innrede som både gjesterom og kontor, alt etter hva en selv trenger i hverdagen.

Bad |

Boligens hovedattraksjon finner vi her, nemlig det nylig oppgraderte badet. Badet ble pusset opp i 2020, og fremstår som meget påkostet. Nytt rør i rør system, nytt toalett, nye varmekabler, nytt opplegg for vask, og nye overflater er bare noe av det som ble gjort i 2020. Badet måler 4,4m² og har fasiliteter som nedfelt servant, veggfestet toalett og et romslig dusjhjørne.

Stue |

Boligens stue fremstår som lys og romslig. Her har du store vindusflater som slipper inn rikelig med lys og lar deg skue ut over den idylliske utsikten. Stuen er på 19m² og gir deg rikelig med plass til å innrede med sofagruppe og spisegruppe. Dette er en flott plass å samle både nære og kjære, for her har man god plass til å invitere til besøk. I tillegg har man direkte tilkomst til boligens terrasse.

Kjøkken |

Boligens kjøkken måler 4,5m² og er et IKEA kjøkken. Her har man fasiliteter som glatte fronter, benkeplate i laminat, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Benkeplatene på begge sidene av kjøkkenet gjør matlagingen til en lek, og man har plass til det man trenger av kjøkkenutstyr.

Terrasse |

Om du ønsker en plass hvor man kan skue ut over den flotte fjorden, så trenger du ikke se lenger enn til boligens terrasse. Med sine 16m² gir den gode muligheter til å innrede med en sittegruppe, grill, og hva enn annet en måtte ønske. Denne terrassen er en perfekt plass å samle kjente på de vakre sommerkveldene i naturskjønne omgivelser.

Bod |

Boligen har en innvendig bod på 2m² ved siden av soverom 2.

Entré: 2,8m², Gang: 4,3m², Soverom 1: 11,4m², Soverom 2: 6,8m², Bad: 4,4m², Bod: 2m², Stue: 19m²
Kjøkken: 4,5m²

Standard

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

Våtrom > 1.Etasje > Bad: 4,4m² > Overflater vegger og himling:

Det er påvist svertesopp i elaststiske fuger i underkant av baderomsplater.

Forholdet kan medføre videre utvikling av sopp og behov for økt vedlikehold over tid. Det anbefales rengjøring og utskifting av fuger.

Våtrom > 1.Etasje > Bad: 4,4m² > Sluk, membran og tettesjikt:

Det er ikke tilstrekkelig tetting ved rørgjennomføring i vegg i forbindelse med avløp til vask som øker risikoen for fukt i konstruksjonen ved en potensiell lekkasje.

Lokal utbedring anbefales for å forhindre fukt i konstruksjonen ved en lekkasje.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken: 4,5m² > Avtrekk:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

Det foreligger ingen TG3.

Beliggenhet

Strandvegen 52 finner man i et familievennlig og skjermet nabolag. Boligen ligger flott plassert med umiddelbar nærhet til alt en måtte trenge i hverdagen. Bare noen meter lengre nedi gaten finner man Knarvik kai, hvor det går hyppige avganger med hurtigbåten til Bergen sentrum.

Butikker og handel |

En tolv minutters gåtur unna finner man Amfi Knarvik, som er et av regionens største kjøpesentre. Med et bredt utvalg av butikker, dagligvare, kaféer og servicetilbud som apotek, helsetjenester og postkontor har man alt man trenger i behagelig avstand. Det ligger også andre dagligvarebutikker som Kiwi og REMA 1000 i praktisk avstand fra boligen.

Skoler og barnehager |

Området har et bredt utvalg når det kommer til barnehager og skoler. Nærmeste barnehager i omkrets er Knarvik barnehage og Haugen barnehage. Nærmeste barneskole er Knarvik Barneskule, og Alversund Skule en liten kjøretur unna. Det er også Knarvik Ungdomsskule og Nordhordland VGS i nærheten, noe som gir mange valgmuligheter for en hver familie.

Kollektiv transport |

Knarvik Kai ligger bare et steinkast unna boligen, hvor hurtigbåt-ruten Knarvik-Frekhaug-Bergen Sentrum går ca. én gang i timen mellom 07-09:15, og to ganger mellom 15-16:15. Båten tar omtrent 30 minutter, og fungerer som en utmerket måte å komme seg til og fra Knarvik på. Motsatt vei er det omtrent en åtte minutters gange til Knarvik terminal, hvor man har et bredt utvalg busslinjer som tar deg videre inn i Knarvik, og mot Åsane/sentrum.

Tur- og fritidstilbud |

I nærheten av boligen er det flere fritidstilbud. Med flere turstier og Knarvik arena/Nordhordlandshallen finner man en rekke ulike tilbud som passer for både store og små.

Strandvegen 52 gir deg en optimal kombinasjon av rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som man har alt man trenger i hverdagen. Med kort avstand til både kollektiv- og servicetilbud mangler man virkelig ingenting for å skape en praktisk og lettvinnt hverdag.

Bebyggelse

Området består av tilsvarende bebyggelse

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Barnehager:

Haugen barnehage (1-5 år) ca 300m unna boligen.

Knarvik barnehage (1-5 år) ca 1,4km unna boligen.

Juvikstølen barnehage (0-5 år) ca 1,4km unna boligen.

Skolekrets: Knarvik barneskule (1-7 kl.) ca 1,4km unna boligen.

Knarvik ungdomsskule (8-10 kl.) ca 1,1km unna boligen.

Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane ca 700m unna boligen.

Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 1,2km unna boligen..

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon

Knarvik Kai: 390 til Strandkaierterminalen, 301 til Knarvik terminal ca 4 min unna boligen.

Knarvik terminal: Linje 300 ca 8 min unna boligen.

Jernbanestasjonen i Bergen: Linje F4, L4, R40. Ca 32min med bil.

Byggemåte

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur av betong og yttervegger av bindingsverk med fasadeplater og trekledning. Det er flat takkonstruksjon som er tekket med folie/membran eller lignende. Taket er ikke besiktiget.

Vinduer:

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Dører:

Leiligheten har malt hovedytterdør av tre. Det er malt terrassedør i tre med 3-lags glass fra 2013, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Terrasse:

Det er terrasse på ca 16m² med tilkomst fra stue.

Moderniseringsarbeider

Modernisert/påkostet år 2020

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert 20.06.2018 vedr. svalganger/tilbygg.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98.

Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Megler har på vanlig vis forespurt kommunen om bygningstegninger. For denne eiendommen har ikke megler mottatt slike tegninger eller de tegninger som er mottatt, viser kun i begrenset grad hva som er blitt byggemeldt i sin tid. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere dagens bruk av rom/fasader/vinduer opp mot lovlig godkjent bruk, og kan derfor ikke kommentere eventuelle avvik etc.

Brukstillatelse/ferdigattest er datert 20.06.2018

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: Selger informerer om snitt strømregning ca 1000kr pr måned.

Strømforbruk pr år ca 6500 kWh.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd E.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnadene. Fiber internett/tv med uttak i stuen.

Adgang til utleie

Det er som hovedregel tillatt å leie ut boligen for en periode på inntil 3 år med styrets godkjenning forutsatt at eier eller en nærstående har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektene. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område, med reguleringsformål "Bustad". Plannavn: Felt B.

Det foreligger planforslag som er igangsatt som gjelder eiendommen.

Ny arealdel til kommuneplanen er under arbeid. Det er varsla oppstart med arbeid for å oppheve reguleringsplanen på staden, fram til dette er vedtatt gjeld den framleis. Reguleringsplanen supplerast av føresegner i kommuneplanens arealdel.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann.

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp.

Eiendommen er tilknyttet privat veg.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 573 651 for 2026.

Sekundærverdi: Kr 2 294 602 for 2026.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue

Kr 12 447 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Andre opplysninger

Visning

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

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjenning av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Forkjøpsrett

Det er lovbestemt forkjøpsrett for medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget. Forkjøpsretten blir utlyst i forkant av salget. Det er videre en forutsetning at kjøper blir godkjent av styret i borettslaget. Kjøper plikter å tegne seg som medlem i OBOS.

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Eier

Joakim Nilsen Sekkingstad

Andre relevante opplysninger

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon 2,31% (forutsatt salgssum 2.590.000,-), kr 59.900,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360

Markedspakke, kr 19.900

Oppgjørshonorar, kr 9.900

Tilretteleggingshonorar, kr 16.900

Visningshonorar per visning, kr 3.500

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Ole Henrik Berg den 14.04.2026.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven.

Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder.

Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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.

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.

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.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. 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.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Ansvarlig megler

Marcus Landmark
Eiendomsmegler
Telefon: 477 10 703
E-post: marcus.landmark@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Vestland
Postboks 433 Marken
5832 BERGEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.























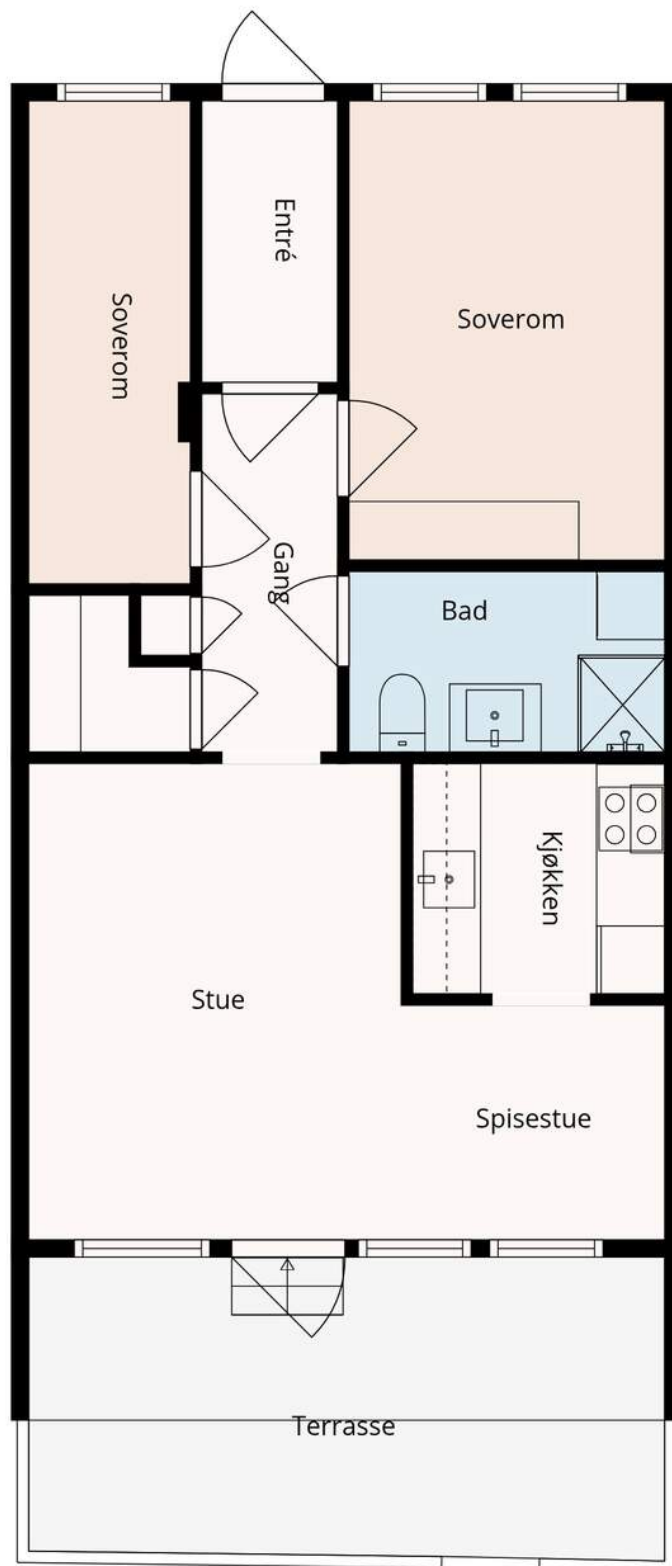








Plantegning



Plantegning oppmålt elektronisk. Målingen anses som svært pålitelig, men ikke garantert

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

STRANDVEGEN 52

Nabolaget Knarvik sentrum/Hagelsundet - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



OFFENTLIG TRANSPORT

Knarvik kai Linje 301	3 min	0.3 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	29 min	24.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	32 min	28.5 km
Bergen Flesland	46 min	

SKOLER

Knarvik barneskule (1-7 kl.) 215 elever, 12 klasser	16 min	1.3 km
Knarvik ungdomsskule (8-10 kl.) 364 elever, 26 klasser	13 min	1.1 km
Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane 950 elever	8 min	0.6 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	13 min	1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Knarvik	9 min
Knarvik Senter	9 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100



NABOSKAPET

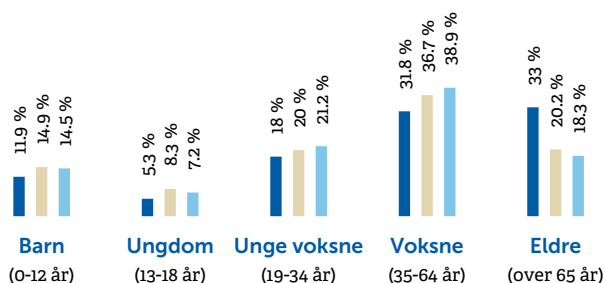
Godt vennskap 68/100



KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Knarvik sentrum/Hagelsund...	1 231	606
Knarvik	6 614	2 919
Norge	5 425 412	2 654 586



BARNEHAGER

Knarvik barnehage (1-6 år) 107 barn	17 min	1.4 km
Juvikstølen barnehage (1-5 år) 101 barn	18 min	1.5 km
Trollskogen barnehage Ikenberget (1-5 ...) 93 barn	9 min	3.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Knarvik Post i butikk, PostNord	7 min	0.5 km
Kiwi Kvassnesvegen Knarvik	6 min	

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 95/100

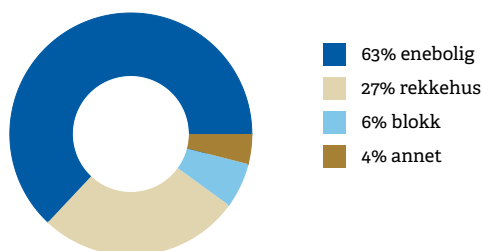
 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 84/100

 **GATEPARKERING**
Lett 80/100

SPORT

- | | |
|--|---|
|  Nordhordlandshallen | 14 min  |
| Aktivitetshall, fotball, friidrett | 1.1 km |
|  Knarvik Arena | 16 min  |
| Flerbrukshall | 1.3 km |
|  Studio Nor Knarvik | 6 min  |
|  Fitnesspoint Knarvik | 11 min  |

BOLIGMASSE



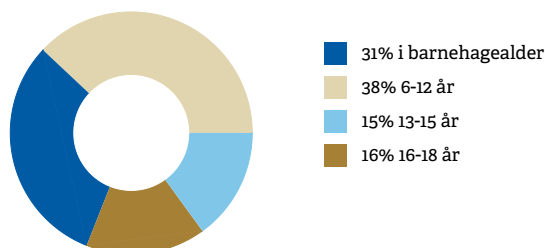
«Rolig etablert strøk som ligger nært senter, butikker, sportsanlegg og offentlige tjenester.»

Sitat fra en lokalkjent

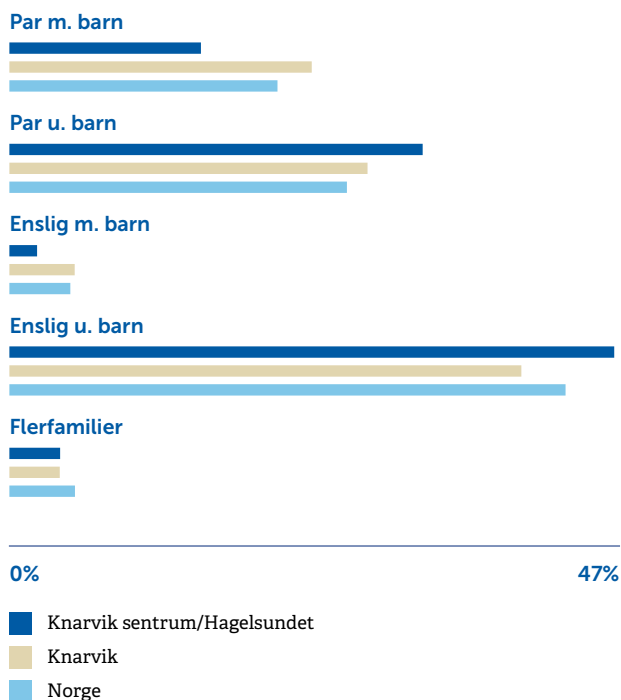
VARER/TJENESTER

- | | |
|---|---|
|  Knarvik Senter | 11 min  |
|  Apotek 1 Knarvik | 7 min  |

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

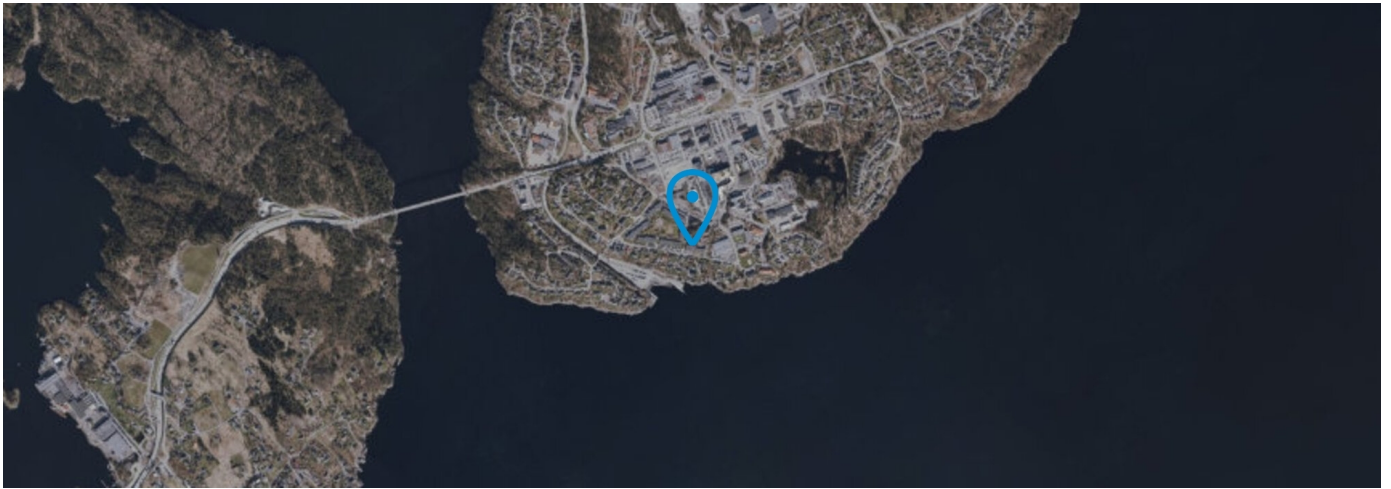


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Joakim Nilsen Sekkingstad

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Strandvegen 52

5914 ISDALSTØ

4631-188/281/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Leilighet over hadde vannlekkasje og det kom rennende vann fra tak på bad. Det var lekkasje fra sluk/avløpsrør i leilighet over

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Frøyland bygg/Hjelmås VVS

Beskrivelse av arbeidet: Badet i leilighet over (52B) ble totalrenovert av Hjelmås VVS. Det ble skiftet avløpsrør og vannrør. I min leilighet (52A) ble takplater og veggplater demontert, det ble satt i gang tørking og vegg og takplater ble montert på igjen da bad i 52B var renovert og lekkasje fra avløp var utbedret

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Vest VVS, Helland elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Riving av veggplater, takplater og gulvbelegg, renovert bad med nye rør i rør, nytt toalett, servant og dusj, nytt opplegg for vaskemaskin, vannskap over vaskemaskin. Masterboard, varmekabel, støp og membran på gulv, fliser på gulv og sokkel. Baderomsplater og nye takplater, 3stk downlights i tak, lys i speil, fuktstyrt vifte, stikkontakter, brytere og termostat, samt ny varmekabel

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

♦ Ja

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

Ny membran i sluk, ny sluk og avløp til blindjeller

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

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det har vært skadedyr i blindjeller

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Progressa Skadedyrkontroll AS

Beskrivelse av arbeidet: Tettet alle åpninger i blindjeller, montert musebånd under kledning

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Vest VVS

Beskrivelse av arbeidet: Nye rør i rør vannledninger på bad og til kjøkken, nytt avløp og sluk på bad

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Eier/Helland Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk opplegg på bad. Varmekabel og termostat i entre. Oppgradert sikringsskap i regi av borettslag utført av Meland Elektro Trekt nye kabler og skiftet stikkontakter og brytere i bolig

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det ble bygget ny svalgang til leiligheter i 2.etg slik at disse fikk egen inngang. Tidligere var det felles inngang for 1. og 2.etg med innvendig trapp.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Arbeid ble gjort i regi av borettslag

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

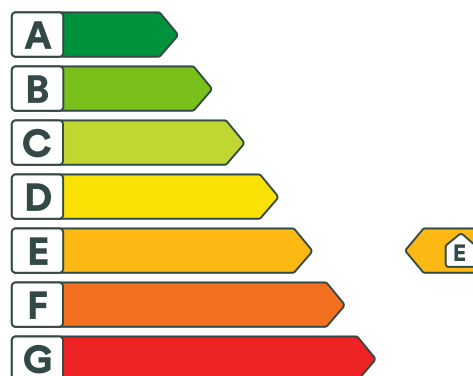
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Strandvegen 52, 5914 ISDALSTØ	
Dato for energimerking 17.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-283206
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 176254742
Gårdsnummer 188	Bruksnummer 281
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



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 1974	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 58,0 m²	Oppvarmet bruksareal 58,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



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
219,34 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
213,40 kWh/m²

Totalt levert pr. år
12 377 kWh

Vedlegg: Energiattest



Strandvegen 52, 5914 ISDALSTØ



Detaljering

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



Strandvegen 52, 5914 ISDALSTØ



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 18: 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 utendørs

Tiltak 19: 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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



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>

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Strandvegen 52, 5914 ISDALSTØ

 ALVER kommune

 gnr. 188, bnr. 281

 Andelsnummer 40

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 22438-1162

Referansenummer: SU4683

Autorisert foretak: BERG TAKST OG EIENDOM AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Henrik Berg



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

Vedlegg: Takstrapport

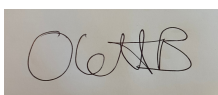
Berg Takst og Eiendom AS

Berg Takst og Eiendom AS ble startet av Ole Henrik Berg som er utdannet økonom, byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

Vi leverer tilstandsrapporter for privatpersoner, med grundige og etterprøvbare vurderinger i tråd med NS 3600 og avhendingsloven. Arbeidet utføres uavhengig og metodisk, med tydelig dokumentasjon, forståelig språk og konkrete anbefalinger der det er relevant. Vi legger vekt på forutsigbar prosess, ryddig kommunikasjon og avtalt leveringstid – slik at du får en rapport som faktisk kan brukes i salgsprosessen.

Primært opererer vi i Bergen og omegn/Vestland, men oppdrag andre steder kan avtales.

Rapportansvarlig



Ole Henrik Berg
Uavhengig Takstingeniør
ole@berg-takst.no
406 16 027



Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1974 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1974

UTVENDIG [Gå til side](#)

Byggemåte:

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur av betong og yttervegger av bindingsverk med fasadeplater og trekledning. Det er flat takkonstruksjon som er tekket med folie/membran eller lignende. Taket er ikke besikket.

Vinduer:

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Dører:

Leiligheten har malt hovedytterdør av tre. Det er malt terrassedør i tre med 3-lags glass fra 2013, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Terrasse:

Det er terrasse på ca 16m² med tilkomst fra stue.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat. Det er fliser på bad og i entre. Veggene har strie. Det er baderomsplater på bad. Innvendige tak har takess himlingsplater.

Oppvarming:

Det er varmekabler på bad, i entre. Ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad: 4,4m²

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet fra IKEA har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Hovedstoppekran er plassert i rørskap på bad. Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er avtrekk via elektrisk vifte på bad.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på 115 liter fra 1996 som er plassert i kjøkkenskap.

Elektrisk anlegg:

Det er automatsikringer i sikringsenskap som er plassert i gang.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Tomten på 11 594m² er felles for borettslaget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Boligen er vurdert med bakgrunn i helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

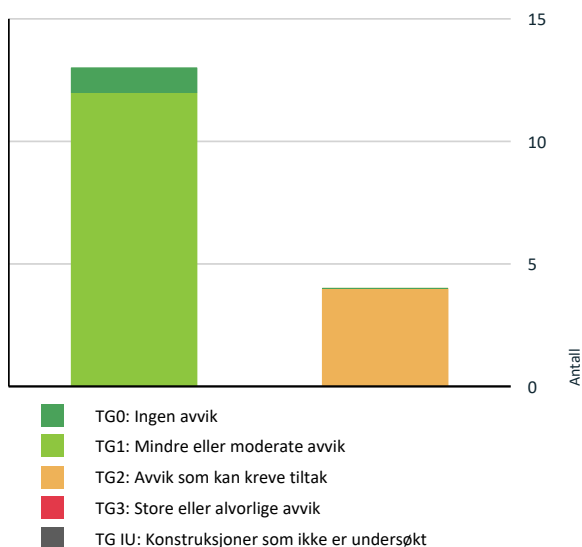
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger


Det er ikke fremlagt tegninger til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Det kan derfor forekomme avvik mellom dagens bruk og godkjente tegninger. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlegg i salgsoppgaven. Kontroll av byggemeldte og godkjente tegninger ligger hos eiendomsmegler i forbindelse med salgsoppgaven. Megler innhenter og gjennomgår offentlig tilgjengelig dokumentasjon fra kommunen for å avklare hva som er byggemeldt og godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.


Oppsummering av avvik


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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

 Våtrom > 1.Etasje > Bad: 4,4m² > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

 Våtrom > 1.Etasje > Bad: 4,4m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

 Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken: 4,5m² > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.no.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal levetid for trevinduer er 40 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt hovedytterdør av tre.
Det er malt terrassedør i tre med 3-lags glass fra 2013, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 40 år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er terrasse på ca 16m² med tilkomst fra stue.

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold og ytre påkjønninger, særlig utsatt er trevirke.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av laminat. Det er fliser på bad og i entre.
Veggene har strie. Det er baderomsplater på bad.
Innvendige tak har takess himlingsplater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD: 4,4M²

Generell

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD: 4,4M²

TE 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist svertesopp i elaststiske fuger i underkant av baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet kan medføre videre utvikling av sopp og behov for økt vedlikehold over tid. Det anbefales rengjøring og utskifting av fuger.



1. ETASJE > BAD: 4,4M²

TE 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

1. ETASJE > BAD: 4,4M²

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Tilstandsrapport

Forventet levetid:
- Smøremembran: 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig tetting ved rørgjennomføring i vegg i forbindelse med avløp til vask som øker risikoen for fukt i konstruksjonen ved en potensiell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring anbefales for å forhindre fukt i konstruksjonen ved en lekkasje.



1.ETASJE > BAD: 4,4M²

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1.ETASJE > BAD: 4,4M²

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1.ETASJE > BAD: 4,4M²

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN: 4,5M²

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet fra IKEA har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Normalt slitasje i henhold til alder.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

1.ETASJE > KJØKKEN: 4,5M²

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Hovedstoppekran er plassert i rørskap på bad.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinntallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Forventet levetid på plastrør: 50 år.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Forventet levetid for avløpsrør av plast: 50 år.

TE1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er avtrekk via elektrisk vifte på bad.

Det er ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstill ikke dagens krav/standard.

TE1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming:

Det er varmekabler på bad, i entré.

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

TE2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 115 liter fra 1996 som er plassert i kjøkkenskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i gang.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1974

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremlagt samsvarserklæring (Helland Elektro AS) fra 2020:

- Installasjoner i forbindelse med rehabilitering av badrom. Legge varmekabel på badrom med tilhørende termostat. Rørsetting og installasjon av stikkontakter, fuktstyrtbaderomsvifte og 4 stk LED-spotter med tilhørende dimmebryter.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Takstmann har begrensede forutsetninger på å vurdere det elektriske anlegget og dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er vurdert med bakgrunn i helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

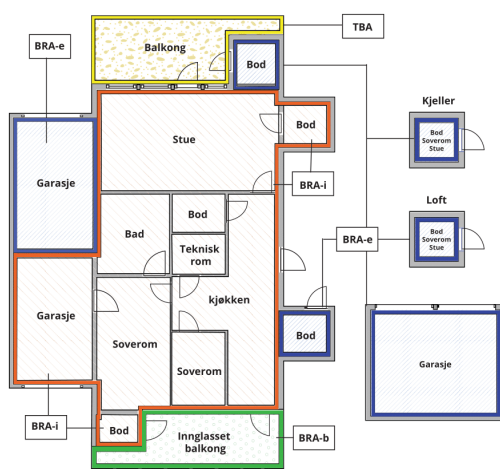
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vedlegg: Takstrapport

Strandvegen 52, 5914 ISDALSTØ
Gnr 188 - Bnr 281
4631 ALVER

BERG TAKST OG EIENDOM AS
Tertnesveien 103
5114 TERTNES

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	58			58	16
SUM	58				16
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré: 2,8m ² , gang: 4,3m ² , soverom 1: 11,4m ² , soverom 2: 6,8m ² , bad: 4,4m ² , bod: 2m ² , stue: 19m ² , kjøkken: 4,5m ²		

Kommentar

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Entré: 2,8m²
Gang: 4,3m²
Soverom 1: 11,4m²
Soverom 2: 6,8m²
Bad: 4,4m²
Bod: 2m²
Stue: 19m²
Kjøkken: 4,5m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Ihht målerregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Det kan derfor forekomme avvik mellom dagens bruk og godkjente tegninger. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlegg i salgsoppgaven. Kontroll av byggemeldte og godkjente tegninger ligger hos eiendomsmegler i forbindelse med salgsoppgaven. Megler innhenter og gjennomgår offentlig tilgjengelig dokumentasjon fra kommunen for å avklare hva som er byggemeldt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Strandvegen 52, 5914 ISDALSTØ
Gnr 188 - Bnr 281
4631 ALVER

BERG TAKST OG EIENDOM AS
Tertnesveien 103
5114 TERTNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Ole Henrik Berg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	188	281		0	11594.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandvegen 52

Hjemmelshaver

Lyngmarka Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LYNGMARKA BORETTSLAG	963077645			Sekkingstad Joakim Nilsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

40

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert og rolig boligområde i Isdalstø, med nærhet til både natur og sentrale servicetilbud. Det er kort avstand til Knarvik senter, som tilbyr et bredt utvalg av butikker, dagligvare, serveringssteder og øvrige fasiliteter. Området har gode kollektivforbindelser mot Bergen sentrum og nærliggende områder, samt enkel tilkomst til hovedveinettet. I nærområdet er det kort vei til skoler, barnehager og fine tur- og rekreasjonsmuligheter i grønne omgivelser. Beliggenheten fremstår som praktisk og familievennlig, med en god kombinasjon av rolige omgivelser og tilgjengelige servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten på 11 594m² er felles for borettslaget.

Vedlegg: Takstrapport

Strandvegen 52, 5914 ISDALSTØ
Gnr 188 - Bnr 281
4631 ALVER

BERG TAKST OG EIENDOM AS
Tertnesveien 103
5114 TERTNES

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Vedlegg: Vedtekter

VEDTEKTER FOR LYNMARKA BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 16 mars 2005.

Tillegg om AIRBB vedtatt på generalforsamling 23 august 2020.

1-1. Formål.

Lyngmarka borettslag er et samvirkeforetak som har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg (herunder garasjer) når det brukes til felles formål for andelseierne eller drive utleie når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

1-2. Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytning.

Lyngmarka borettslaget ligger i Alver kommune og har sitt forretningskontor i Alver kommune. Borettslaget er frittstående uten tilknytning til boligbyggelag.

Generalforsamling velger forretningsfører for Lyngmarka borettslag. Forretningsfører velges med simpelt flertall.

2. Andeler og andelseiere.

2-1. Andeler og andelseiere.

Andelene skal være på kr. 1.000,- - kronerrettusen 00/100. Andelseierne er ikke personlig ansvarlig for lagets forpliktelser.

Med det unntak som følger nedenfor kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel i laget.

I henhold til borettslagsloven § 4-2(I) kan stat, fylkeskommune, kommune eller selskaper som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av stat eller kommune eie inntil 10% av andelene i borettslaget.

For Lyngmarka borettslag har kommunaldepartementet særskilt samtykket den 24.aug. 1973 til at Lindås kommune har adgang til å eie inntil 9 av lagets andeler av i alt 42. I dag eier Alver kommune 1, 4 – roms og 3, 2-roms andeler. De har adresse Strandveien 26 og Strandveien 50A, 56A og 60B.

2-2. Sameie i andel.

Bare personer som bor i boligen kan bli sameiere av en andel.

Dersom flere personer eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes pkt. 4-2.

Vedlegg: Vedtekter

2-3. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte å godkjenne en ny andelseier dersom ervervet vil være i strid med pkt. 2 i vedtektene.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som ny andelseier, må melding om dette komme frem til, erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt, jfr. borettslagsloven § 4-5.

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å overta andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med den (de) nye erververne for betaling av felleskostnadene til ny andelseier er godkjent.

3. Forkjøpsrett

3-1. Hovedregel for forkjøpsrett.

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett til andelen.

Forkjøpsretten kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen går over til ektefelle, til andelseier eller, ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller til andre som rent faktisk har hørt til samme husstand som tidligere eier de siste to år.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andel går over på skifte ved separasjon eller skilsmisse eller når et husstandsmedlem overtar andelen i samsvar med husstand-fellesskapsloven (samboende andelseiere).

3-2. Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende.

Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.

Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier og varselet har kommet frem til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder før melding at andelen har skiftet eier.

3-3. Nærmere om forkjøpsretten.

Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtagelsen av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres forkjøpsretten ved loddtrekning.

Andelseiere som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til ny andelseier. Dette gjelder også hvor andelen ligger i sameie mellom flere.

Vedlegg: Vedtekter

4. Borett og bruksoverlating.

4-1. Boretten.

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å benytte seg av fellesareal til det de er beregnet til etter vanlig bruk.

En andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de andre andelseierne.

En andelseier kan med styrets samtykke gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt regler for dyrehold, kan andelseieren ha dyr i boligen dersom gode grunner taler for dette og dyrehold ikke er til ulempe for de øvrige andelseiere.

4-2. Bruksoverlating.

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefellen har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- Andelseieren er en juridisk person.
- Andelseieren er midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne ha blitt godkjent som andelseier.

Andelseier som selv bor i boligen kan overlate bruker av deler av boligen til andre uten godkjenning.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget.

AIRBB:

Dersom ein andelseigar ønskjer å overlata bruken av heile bustaden til andre innanfor ramma på opptil 30 dagar per år, pliktar andelseigaren å melda frå om dette til styret på førehand i kvart tilfelle av utleiga. Seinast tre dagar før utleiga startar.

Dersom korttidsutleiga medfører urimeleg sjenanse eller ulempe for andre, kan dette følgjast opp av burettslaget som misleghald frå andelseigaren si side.

Vedlegg: Vedtekter

Berre andelseigarar som sjølv bur i bustaden har rett til kortidsutleige. (§5-5. i Lov om burettslag

5. Vedlikehold.

5-1. Andelseiers vedlikeholdsplikt.

Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand og vedlikehold slikt som vinduer, dører, rør, sikringsskap fra inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar og utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask apparater og innvendige flater.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger av slik som rør, sikringsskap fra inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar og utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet gulvbelegg, vegg- gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Andelseieren har også ansvar for oppsteking og rensing av innvendige kloakkledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles hovedledning. Andelseierne skal også rense eventuelle sluker på verandaer, balkonger og lignende.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedringer av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær innenfor rammen av hva som er nevnt ovenfor.

Andelseieren skal holde boligen fri for skadedyr.

Oppdager andelseieren skade på boligen som borettslaget er ansvarlig for i utbedre plikter andelseieren straks å sende inn melding til borettslaget. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfylder pliktene sine, jfr. borettslagsloven § 5:13 og 5-1-5.

Borettslaget har adgang til å inspisere lagets eiendommer når dette trengs for kontroll av at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

5-2. Borettslagets vedlikeholdsplikt.

Borettslaget skal holde bygninger og eiendom forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre også dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget vedlikeholde. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig

Vedlegg: Vedtekter

utskifting av termoruter og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjon, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner unntatt utskiftning av varmekabler.

Andelseierne plikter å gi borettslaget nødvendig tilgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder tilsyn, reparasjon eller utskiftninger. Arbeidet må utføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruk av boligen.

Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine forpliktelser, jfr. borettslagsloven § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse.

6.1. Mislighold.

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husholdningsreglene.

6-2. Pålegg om salg.

Hvis en andelseier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. Borettslagsloven § 5-22 1. ledd. Advarselen skal være skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3. Fravikelse.

Medfører andelseierens eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet.

7-1. Felleskostnader.

Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnadene som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17.12.76 nr. 100 (morarenteloven).

7-2. Borettslagets pantesikkerhet.

For krav på dekning av felleskostnader og andre kostnader knyttet til drift av borettslaget har borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunkt for når en eventuell tvangsdekning besluttet gjennomført.

Vedlegg: Vedtekter

8. Styret og dets vedtak.

8-1. Styret.

Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 2 andre styremedlemmer og med like mange varamedlemmer. Funksjonstiden for styrelederen og de øvrige styremedlemmer er 2 år. Varamedlemmene velges for et år.

Styret skal velges på generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. For øvrig konstituerer styret seg selv.

Valgbare til styret er andelseiere i Lyngmarka borettslag, ektefeller, barn, eller samboere til andelseiere som måtte ha fullmakt fra andelseieren og som selv bor fast i borettslaget. Ved fraflytting fra borettslaget må verv opphøre.

8-2. Styrets oppgaver.

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styrets leder skal sørge for at styret holder møte så ofte som virksomheten krever. Et styremedlem eller forretningsfører kan også kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8-3. Styrets vedtak.

Styret er vedtaksfør når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitt stemmer. Står stemmene likt, gjør styreleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt sitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

- a) ombygging påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. Borettslagsloven § 3-2, 2.ledd.
- c) Salg eller kjøp av fast eiendom.
- d) Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
- e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- f) Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4. Representasjon og fullmakter.

Styreleder (nestleder) representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan meddele prokura.

Vedlegg: Vedtekter

9. Generalforsamling.

9-1. Myndighet.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2. Tidspunkt for generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller når andelseiere (minst to) med til sammen minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3. Varsel om innkalling til generalforsamlingen.

Forut for generalforsamlingen skal styret varsle andelseierne om tid og sted for møtet om med frist for andelseiere til innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret skal innkallingen andelseierne til generalforsamlingen skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte dager og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn på kortere varsel som likevel alltid skal være på minst tre dager.

I innkallingen skal de saker som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettsloven eller vedtektene må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet skal alltid nevnes i innkallingen.

9-4. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På generalforsamlingen skal sakslisten alltid inneholde følgende punkter:

1. Konstituering
2. Behandling og eventuell godkjenning av styrets årsberetning.
3. Behandling og eventuell godkjenning av styrets årsregnskap.
4. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.
5. Eventuelt valg av revisor.
6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5. Møteledelse og protokoll.

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6. Stemmerett og fullmakter.

Hver andelseier har stemmerett på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Vedlegg: Vedtekter

9-7. Valgkomite

Valgkomiteen velges av generalforsamlingen som også velger dens sammensetning. Valgbare er andelseiere i Lyngmarka borettslag.

Valgkomiteen forbereder valgene for generalforsamlingen.

Alle innkomne forslag til på kandidater som er sendt valgkomiteen fremlegges for generalforsamlingen sammen med valgkomiteens innstilling.

9-8. Vedtak på generalforsamlingen.

Foruten saker som er nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene skal ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettsloven eller vedtektene skal alle beslutninger fattes med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved stemmelikhet avgjør styreleder sin stemmegivning sakens utfall bortsett fra ved valg som avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet taushetsplikt og mindretallsvern.

10-1. Inhabilitet.

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i utfallet av saken.

Tilsvarende gjelder også på generalforsamlingen og omfatter også rett til å opptre som fullmektig.

10-2. Taushetsplikt.

Tillitsvalgte, forretningsfører og andre som opptrer på borettslagets vegne må bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomhet for laget får vite om noens personlige forhold med mindre ingen berettigedes interesser tilsier taushet.

10-3. Mindretallsvern.

Generalforsamlingen, styret eller andre som opptrer på vegne av Lyngmarka borettslag kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere i laget.

Vedlegg: Vedtekter

11. Vedtektsendringer og iverksettelse.

11-1. Vedtektsendringer.

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

11-2. Forholdet til borettslagsloven - ikrafttredelse av nye vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av vedtektene for Lyngmarka borettslag, gjelder lov om borettslag av 06.06.2003 nr: 39.

Nye vedtekter for Lyngmarka borettslag trer i kraft fra 16.mars 2005

LYNGMARKA BORETTSLAG

Org.nr.: 963 077 645

VEDTEKTER FOR GARASJER OG CARPORTER

- §1. Garasjer og carporter som er oppført på borettslagets eiendom administreres av borettslaget.
Det velges 1 tillitsperson blant garasje/carportinnehaverne, vedkommende administrerer drift og vedlikehold av garasjer og carporter.
Tillitspersonen velges på borettslagets ordinære generalforsamling og velges for 2 år om gangen.
Alle vesentlige saker som angår garasjene og carportene skal forelegges borettslagets styre til godkjenning.
- §2. Garasjeanleggets løpende driftskostnader finansieres med en lik andel på hver av garasje/carportinnehaverene. Vedlikehold fordeles på samme måte, men likevel slik at det skilles etter byggeår.
- §3. Det føres separat driftsregnskap for garasjeanlegget adskilt fra borettslagets driftsregnskap. I dette driftsregnskapet skal med alle driftsutgifter. Driftsutgiftene blir utlignet på de enkelte garasjeinnehaverne minimum 1 gang pr. år, eller så ofte som tillitspersonen finner det nødvendig.
Garasjeleien reguleres årlig, på borettslagets ordinære generalforsamling.
- §4. Kun andelseiere i Lyngmarka borettslag kan disponere garasjene og carportene. Hver andelseier kan kun disponere 1 garasje eller carport. Styret disponerer ubenyttede garasjer eller carporter slik de finner hensiktsmessig for borettslaget.
X En andelseier som disponerer garasje eller carport kan søke styret i borettslaget om å fremleie sin garasje eller carport.
- §5. Overdragelse av garasjer og carporter skal godkjennes av borettslagets styre. Forøvrig gjelder følgende regler:
- I Garasje/carport bytte.
Dersom to garasje/carportinnehavere ønsker å bytte garasje/carport er det uten videre adgang til dette. Melding gis til borettslagets styre.
- II Salg av garasjer/carporter.
- Når en garasje eller carport skal omsettes har borettslagets medlemmer forkjøpsrett etter ansiennitetsprinsippet.
 - Den som disponerer en garasjen eller carport og ønsker å selge skal skriftlig informere borettslagets andelseiere. En andelseier som ønsker å benytte sin forkjøpsrett etter § 5-II-a. skal ha minimum 14 dagers svar frist, siste svarfrist skal være angitt i informasjon fra selger.
 - Dersom en andelseier skal selge sin andel i borettslaget, og det ikke melder seg noen interesserte innen 14 dagersfristen, skal andelseieren annonsere sin andel i

Vedlegg: Vedtekter

Lyngmarka Borettslag til salgs med garasje eller carport.

- d. Dersom en andelseier vil benytte forkjøpsretten etter § 5-II-a. fastsettes prisen som følger:

Carporter: kr 35 000 + tillegg på 4 % årlig som maks.-pris.

Garasjer: kr 45 000 + tillegg på 4 % årlig som maks.-pris.


Dersom selger ikke oppnår denne prisen kan garasjen/carporten selges som nevnt i § 5-II-c.


- §6. Garasjene må ikke benyttes til formål som strider mot lover, regler eller forskrifter gitt av norske myndigheter.
Det pålegges den enkelte garasje/carportinnehaver å holde garasjen i forsvarlig stand. Videre påhviler det garasje/carportinnehaverene i fellesskap å holde det ryddig og ordentlig rundt garasjene.
- §7. Borettslaget kan kreve en garasje eller carportplass innløst dersom innehaveren ikke holder sine økonomiske og ordensmessige forpliktelser.

Vedtatt på generalforsamling den mars 2003

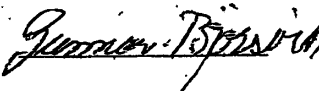
Knarvik, den mars 2003


Kjell A. Ulvatn
styreleder


Inger M. Tingstad
styremedlem


Arne Kleivdal
styremedlem


andelseier


andelseier

Vedlegg: Årsrapport Borettslag 2025

LYNGMARKA BORETTSLAG ORG.NR. 963 077 645, KUNDENR. 2064 INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		934 572	841 578
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		62 869	258 462
Økning annen langsiktig gjeld		0	5 707 375
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-153 033	-5 872 842
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-90 164	92 995
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		844 409	934 572
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		938 717	1 052 795
Kortsiktig gjeld		-94 308	-118 223
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		844 409	934 572

Vedlegg: Årsrapport Borettslag 2025

LYNGMARKA BORETTSLAG ORG.NR. 963 077 645, KUNDENR. 2064

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 256 925	2 285 506	2 308 000	2 415 000
Garasjer	8	29 813	64 320	25 600	27 300
Ladeinntekter EL-bil		0	0	0	3 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 286 738	2 349 826	2 333 600	2 445 300
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 602	-25 266	-6 000	-13 000
Styrehonorar		0	-40 000	-40 000	-90 000
Revisjonshonorar	4	-7 904	-7 500	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-81 820	-77 700	-83 000	-87 000
Konsulenthonorar	5	-3 638	-16 248	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-465 675	-379 162	-400 000	-400 000
Forsikringer		-195 539	-211 618	-215 000	-258 000
Kommunale avgifter	7	-741 547	-674 022	-728 000	-846 800
Garasjer	8	-22 801	-44 879	-25 600	-26 000
Energi/fyring		-20 331	-13 137	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-318 965	-295 613	-315 000	-328 000
Andre driftskostnader	9	-64 828	-18 242	-13 000	-25 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 932 649	-1 803 388	-1 878 600	-2 126 800
DRIFTSRESULTAT		354 089	546 439	455 000	318 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	41 130	23 384	0	0
Finanskostnader	11	-332 350	-311 361	-330 000	-323 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-291 220	-287 977	-330 000	-323 000
ÅRSRESULTAT		62 869	258 462	125 000	-4 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		62 869	258 462		

Vedlegg: Årsrapport Borettslag 2025

LYNGMARKA BORETTSLAG ORG.NR. 963 077 645, KUNDENR. 2064

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	9 698 023	9 698 023
Tomt		326 119	326 119
SUM ANLEGGSMIDLER		10 024 142	10 024 142
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		26 605	180 172
Forskuddsbetalte kostnader		59 855	42 478
Andre kortsiktige fordringer	13	38 267	37 624
Driftskonto OBOS-banken		811 815	770 786
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 175	21 735
SUM OMLØPSMIDLER		938 717	1 052 795
SUM EIENDELER		10 962 859	11 076 937
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 1 000		42 000	42 000
Opptjent egenkapital		3 687 178	3 624 308
SUM EGENKAPITAL		3 729 178	3 666 308
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 529 661	5 682 694
Borettsinnskudd	15	1 609 712	1 609 712
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 139 373	7 292 406
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 816	0
Leverandørgjeld		54 068	44 557
Skyldige offentlige avgifter	16	1 186	28 970
Påløpte renter		1 779	31 800
Påløpte avdrag		0	12 826
Annen kortsiktig gjeld	17	28 459	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		94 308	118 223
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 962 859	11 076 937
Pantstillelse	18	7 609 712	7 609 712
Garantiansvar		0	0

Alver, 21.03.2025
Styret i Lyngmarka Borettslag

Tryggve Lillestøl /s/

Vegard Hagen /s/

Norunn Odil Borlaug /s/

Vedlegg: Årsrapport Borettslag 2025

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 005 800
Lån/Renter	251 125
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 256 925

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepengar	-8 415
Arbeidsgiveravgift	-1 187
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 602

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 904.

Vedlegg: Årsrapport Borettslag 2025

NOTE: 5

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 638
SUM KONSULENTHONORAR	-3 638

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-250 371
Drift/vedlikehold elektro	-177 575
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 646
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 082
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-465 675

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-513 776
Feieavgift	-971
Renovasjonsavgift	-226 800
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-741 547

NOTE: 8

GARASJER

UB fra 2023	19 441
--------------------	---------------

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	25 600
Elbil	4 213
SUM INNTEKTER GARASJER	29 813

KOSTNADER GARASJER

Strøm og nettleie	-22 801
SUM KOSTNADER GARASJER	-22 801

SUM GARASJER	26 453
---------------------	---------------

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 075
Container	-6 372
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 750
Annet driftsmateriale	-1 634
Vaktmestertjenester	-2 624
Snørydding	-9 173
Gressklipping	-15 778
Andre fremmede tjenester	-571
Andre kontorkostnader	-1 113
Bank- og kortgebyr	-2 738
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-64 828

Vedlegg: Årsrapport Borettslag 2025

NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter bank	5 514
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	15 044
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 572
Andre renteinntekter	0
SUM FINANSINTEKTER	41 130

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-332 350
SUM FINANSKOSTNADER	-332 350

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1973	9 698 023
SUM BYGNINGER	9 698 023

Tomten ble kjøpt i 1973.

Gnr.188/bnr.281

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	38 267
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	38 267

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken - OBOS01

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,89 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2023	-2 875 912
Nedbetalt tidligere	10 725
Nedbetalt i år	66 404
	-2 798 783

OBOS-banken - OBOS02

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,89 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2023	-2 831 463
Nedbetalt tidligere	13 956
Nedbetalt i år	86 629
	-2 730 878

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 529 661
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Saldo 1.1	-1 609 712
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 609 712

Vedlegg: Årsrapport Borettslag 2025

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 186
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 186

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto	-27 469
Uidentifiserte banktransaksjoner	-990
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-28 459

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 609 712
Pantelån	5 529 661
TOTALT	7 139 373

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	9 698 023
Tomt	326 119
TOTALT	10 024 142

Til generalforsamlingen i Lyngmarka Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Lyngmarka Borettslag** som viser et overskudd på kr 62.869. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Vedlegg: Årsrapport Borettslag 2025

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

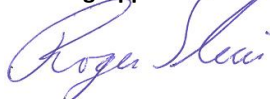
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 22.03.2025

Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire

Statsautorisert revisor

Vedlegg 2 til sak 10. Oppgradere lekeclass

12:17



Hjem / Lekeclass / Lekeapparater
/ Grimstad lekeapparat –
Lillebyserien



Produktnummer: AL2531G / Kategorier:



Lekeapparater, Lekeclass / Stikkord: lek,
lekeapparat, lekehus, lekeclass, skole,

🔒 varde-lek.no

Vedlegg: Årsrapport Borettslag 2025

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 2064 Selskapsnavn: LYNGMARKA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
EiendomsMegler 1 Vestland v/Tobias Norstrand Bjørnestad
Marken 19, 5832 BERGEN
E-post: tobias.bjornestad@em1sr.no

Deres ref.: 2713260030 . Vår ref.: 2064-1-40

Dato: 13.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Lyngmarka Borettslag
Organisasjonsnr: 963077645
Andelseier: Sekkingstad, Joakim
Medeier:
Leilighetsnummer: 40
Adresse: Strandvegen 52, 5914 ISDALSTØ
Andelsnummer: 40
Gnr. 188
Bnr. 281
Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 90043165.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Ved salg av andel med tilhørende p-plass (carport eller garasje), eventuelt salg av kun p-plass, må dette fremgå av eierskiftemelding. Det påløper administrasjonsgebyr fra OBOS for å overføre p-plassen til ny eier. Finanslån: Andel 23-42 har, i tillegg til felles lån, et eget lån som kreves inn på egen linje på fakturaen. Denne avregnes og justeres hver 6. måned for å ta høyde for rentesvigninger.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98208227440
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	2 611 108,00
Innfrielsesdato:	30.06.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98208227459
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	2 706 245,00
Innfrielsesdato:	30.10.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

IN-avtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 264,12,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån/Renter	985,00	
Felleskostnader	3 279,12	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	488,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 223,-
Annen formue:	12 447,-
Gjeld:	177 300,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98208227440
Restsaldo:	130 557,72
Kapitalkostnader:	995,12
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98208227459
Restsaldo:	45 108,27
Kapitalkostnader:	307,01
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 175 665,99,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Stig Solstad pr. e-post: stig.solstad@OBOS.NO eller telefon: 55 94 27 49.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Tryggve Lillestøl, e-post: Lyngmarka@styrerommet.no

Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Alver kommune

Adresse Rådhuset, 5914

Telefon

Utskriftsdato: 06.03.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM 56-7 Restansar og legalpant

Kjelde: Alver kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4631 **Gardsnr.:** 188 **Bruksnr.:** 281

Adresse: Strandvegen 54, 5914 ISDALSTØ

Referanse: 2711260084

Ubetalte gebyr og eigedomsskatt

Det finst ingen ubetalte gebyr eller skyldig eigedomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finst ikkje inkassokrav/legalpant på eigedomen.

Kommentar

Dette er eit burettslag med 42 bueiningar, 20 under 90 m2 og 22 over 90 m2. Faktura vert betalt av burettslaget. Kommunale gebyr er betalt på denne eigedomen t.o.m. 31.12.2025. Faktura for 1. termin 2026, periode 01.01-30.04.2026 er sendt ut og har forfall 31.03.2026. Faktura nr 100313074 forfall 31.03.2026 kr . 175 277,39 Beløpet kan betalast inn via kid 00410826100000662 til bankkonto 3207 29 30567. For restansar vedrørende renovasjonsavgift, ber vi om at NGIR blir kontakta. Til orientering

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan ligge føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrensar som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

Felt B.

REGULERINGSFØRESEGNER

I TILKNYTING TIL REGULERINGSENDRING FOR BUSTADFELT I
KNARVIKOMRÅDET, DELER AV G.NR.188 I LINDÅS KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er synt på planen med reguleringsgrense. Innanfor reguleringsgrensa skal bygningane plasserast slik som synt på planen.

Mindre vesentlege endringar i bygningane sin plassering og storleik kan tillatast av bygningsrådet innanfor råma av bygningslova, men bygningane må ikkje koma utafor byggelinjer mot veg, grøntområde eller nærare grannegrense enn 5 meter.

§ 2.

Bustadfelta er regulert for oppføring av småhus eller rekkjehus som kan byggjast i inntil 2 høgder. På kvar småhusparsell kan byggjast eit bustadhus med inntil 2 husvare. Dessutan kan oppførast uthus og garasjebygg på tilsaman inntil 50 m².

Mindre unntak fra desse føresegner kan - innanfor råma av bygningslovgjevinga - tillatast av bygningsrådet når særlege grunnar talar for det.

§ 3.

Oppfylling av terrenget i meir enn 1 meters høgd over det naturlege lendet skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 4.

På tomtene må ikkje plantast tre som kan verka sjenerande for granne eller som kan hindra turvande oversyn i vegkryss.

§ 5.

På strandlina for regulert friområde kan byggjast samf naust på høvelege stader etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 6.

Konstruksjon, høgd og farge på gjerde skal godkjennast av bygningsrådet.

--ooOoo--


Kommuneplankart



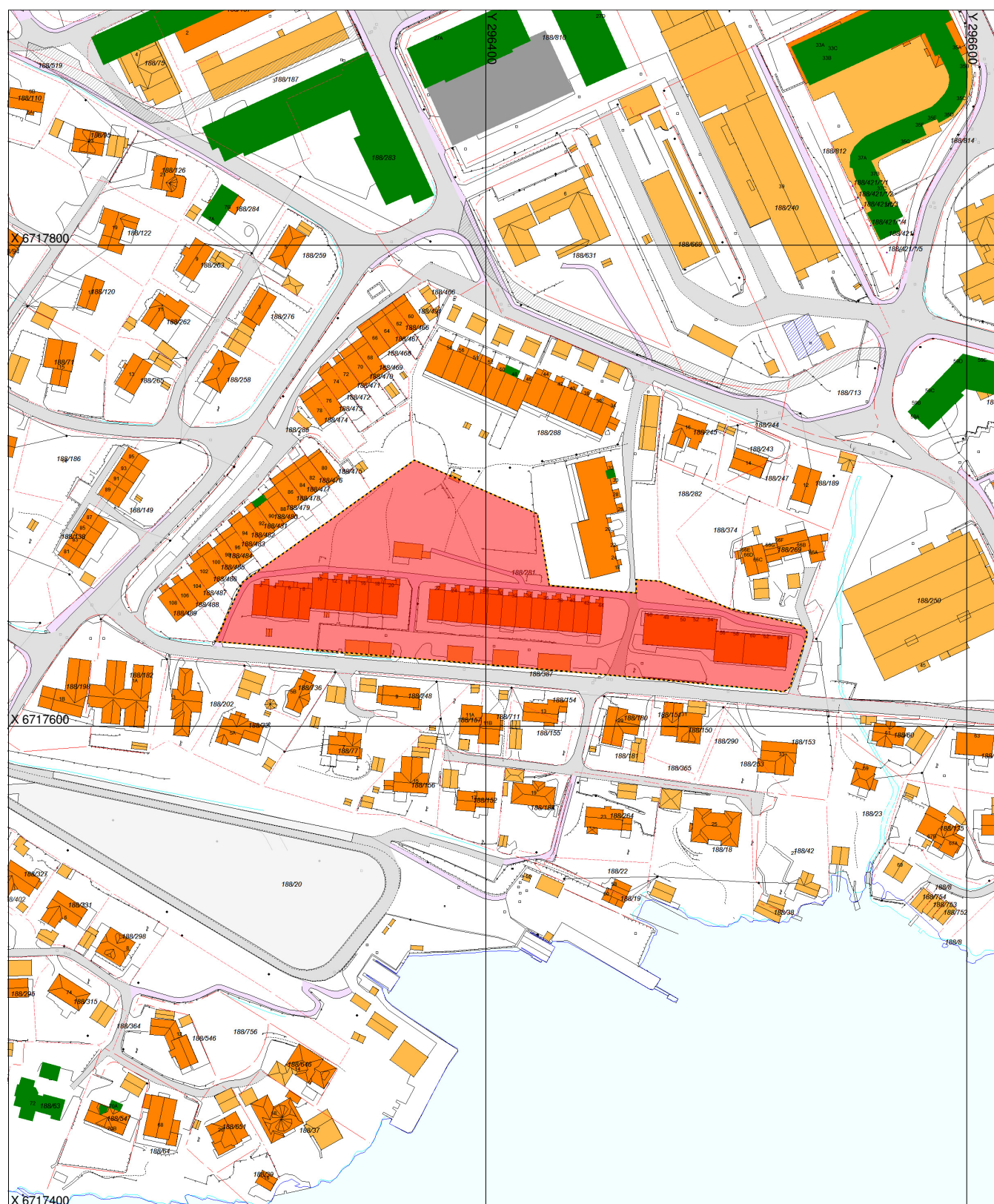
Bygninger	Arealføremål
Boligbygg	Bustader
Andre bygg	Offentleg eller privat tenesteyting
Annen bygning	Næringsbygningar
Matrikkelkart	LNFR-areal
Målt eigedomsgrænse	
Usikker eigedomsgrænse	

Reguleringskart
Alver Kommune

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 188/281
 Målestokk: 1:1000
 Dato: 06.03.2026
 UTM sone 32 EUREF89



Oversiktskart eigedom



Bygninger

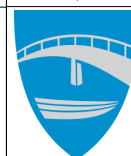
- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

Matrikkelkart

- Målt eigedomsgrænse
- Usikker eigedomsgrænse

Situasjonskart Alver Kommune

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 188/281
 Målestokk: 1:2000
 Dato: 06.03.2026
 UTM sone 32 EUREF89



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

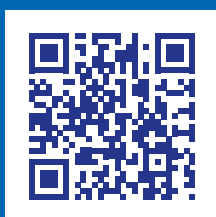
SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2713260030 / Tobias Bjørnstad, tlf. 97697734
Strandvegen 52, 5914 Isdalstø
Andels nr. 40 i Lyngmarka Borettslag, org.nr. 963077645

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

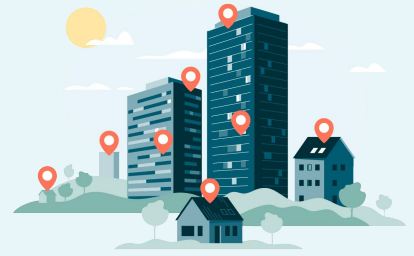
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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 MiniD.

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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.

Oppdragsnr: 2713260030
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.04.2026

Marcus Landmark
Eiendomsmegler

477 10 703
marcus.landmark@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Vestland
Postboks 433 Marken, 5832 BERGEN

eiendomsmegler1.no