STRANDVEGEN 20

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklaering
Eigedomskart
Nabolagsprofil
Protokollutskrift årsmøte
Årsberetning
Vedtekter
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet i rekkehus
Strandvegen 20, 5914 ISDALSTØ
ALVER kommune
gnr. 188, bnr. 281
Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 13.03.2025 **Rapportdato:** 28.03.2025 **Oppdragsnr.:** 11280-1701 **Referansenummer:** WD1343

Autorisert foretak: Byggmester Skare AS **Sertifisert Takstingeniør:** Raymond Skare **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Byggmester Skare AS

Byggmester Skare AS, etablert i 2010, tilbyr taksering innen bolig, landbruk og næring.

Tilstandsrapport:
Beskriver bygningens tekniske og vedlikeholdsmessige tilstand, og er den mest brukte rapporten ved boligsalg.

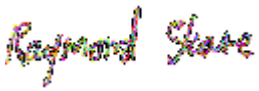
Verditakst:
Fokuserer på å fastsette markedsverdien, med enkel beskrivelse av bolig, standard, tomt og beliggenhet.

Næringseiendom:
Taksering følger i økende grad internasjonale standarder, utført av takstingeniører med tilleggutdanning og spesialisert kompetanse.

Landbrukstakst:
Verdisetting av gårdens bestanddeler, inkludert dyrket mark, skog, bygninger og bostedsverdi.



Rapportansvarlig



Raymond Skare

Uavhengig Takstingeniør

raymond@byggmesterskare.no

976 71 158

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller 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 strakstiltak 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus i boligbygg oppført i 1974. Rekkehuset har stort sett eldre standard men gjennomgikk en større oppgradering i 2004. Innredninger og overflater er av eldre standard og har en del bruksslitasje .
Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger både utvendig og innvendig.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Leilighet i rekkehus - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon m/tekking:
Flat takkonstruksjon. Taket er antatt tekket med sveiset papp/membran. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Renner og nedløp i plast. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendig fasade:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående/liggende bordkledning og fasadeplater på gavlen/ enden.

Vinduer og dører:
- malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013.
- vinduer med 2 lags glass i fabrikkmalte trekarmer, utvendige aluminiumsbeslag fra 2013.
- malt hovedytterdør.
- 2 stk terrassedører med 2 lag glass i fabrikkmalte trekarmer med utvendige aluminiumbeslag fra 2013.
- enkel boddør i tre.

Terrasse/Altan/Balkong:
- terrasseplatting med skifergulv utenfor soverom på ca 32 m².
- terrasse utenfor stuen i impregnert utførelse på ca. 16 m², med spaltegulv av tre på bjelker. Rekkverk i tre og utvendig stikkontakt.

Utvendig trapper:
Det er to utvendige trapper tilhørende leiligheten, en i tre og en i betong med skifertrinn.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
- gulv av parkett, fliser og laminat.
- veggene har malte panelplater og strie
- tak har malte plater.

Etasjeskiller/gulv mot grunn:
Trebjelkelag over blindkjeller, isolasjon, asfaltplater under og gulvbord på oversiden.
Bygningen har etasjeskille i tre mellom 1 og 2 etasje.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Innvendig trapp:
- malt svingtrapp av furu. Gelender, håndlister på vegg og rekkverk.

Innvendige dører:
- malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom (4 m²)
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater:
- veggene har fliser
- taket har himlingsplater.
- gulvet er flislagt.

Rommet har ingen varmekilde.

Sluk og membran:
Fall mot sluk er målt til 5 mm.
Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

Utstyrt med:
Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

Det er naturlig ventilering.

Fuktkontroll:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vaskerommet ligger mot bad.

Bad (2,7 m²)
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater:
- veggene har fliser
-taket har himlingsplater.
- gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk og membran:
Fall mot sluk er målt til 7 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Utstyrt med:
Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar.

Det er naturlig ventilering.

Fuktkontroll:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet ligger mot vaskerom.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Frittstående hvitevarer med opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator montert over komfyren. Fliser mellom benkeplate og overskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv og vegger, malte plater i taket.
Rommet er utstyrt med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vann/avløpsledninger:
- vannledninger er av kobber med plastkappe.
- Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon gjennom veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer.

VVS-installasjoner:
- utvendig vannkran.
- luft til luft varmepumpe.
- varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Oppvarming:
Fast brensel og elektrisk oppvarming.

Pipe/Ildsted:
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Internett:
Boligen har fiberbredbånd.

Elektrisk anlegg:
Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

Brannsikkerhet:
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn og fundament:
Det er byggegrunn av fjell.
Betong konstruksjon på antatt faste masser.

Felles drenering under bygning.
Felles konstruksjon og ikke vurdert.

Blindkjeller er ikke inspisert.
Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Forstøtningsmurer er av betongstein. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Tomten:
Opparbeidet rundt andelen med betonplatning og tretrapper samt plen og beplantning.

Vann/avløp:
Utvendige vann- og avløpsledninger er av plast. Rørene ble lagt i 1974. Vann og avløp er tilknyttet offentlige rør via private stikkledninger.

Felles konstruksjon og ikke nærmere vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i rekkehus

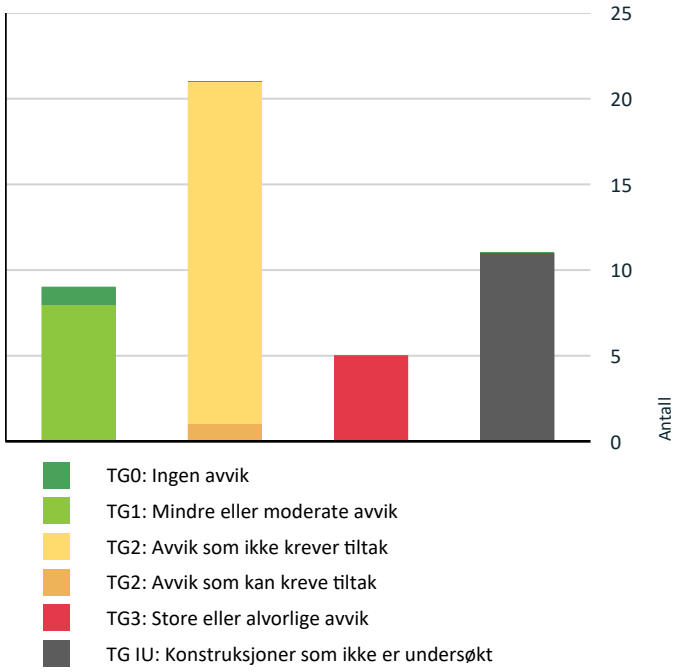
• Det foreligger ikke tegninger

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene hen har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant
annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstingeniør har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter
som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/ For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

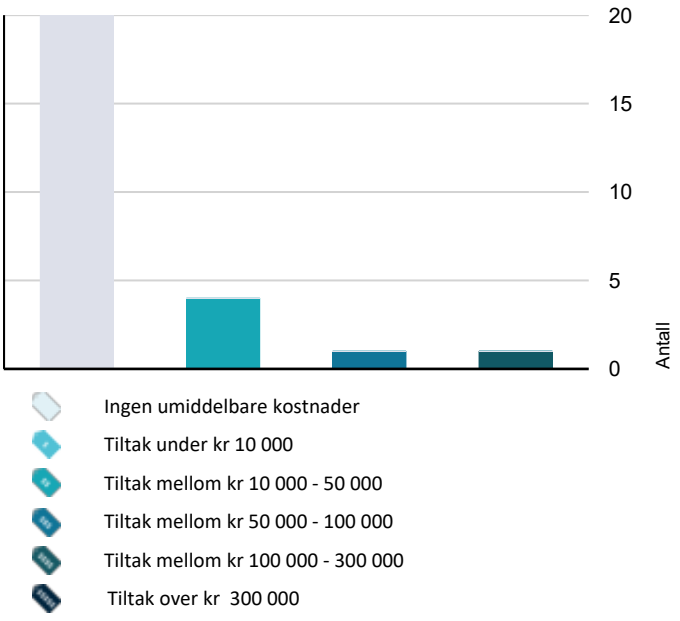
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkonger utenfor stue	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad (2,7 m²) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom (1,5 m²) > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom (4 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad (2,7 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom (4 m²) > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom (4 m²) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom (4 m²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom (4 m²) > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad (2,7 m²) > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad (2,7 m²) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad (2,7 m²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad (2,7 m²) > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken (9,1 m²) > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I REKKEHUS



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Leiligheten har eldre standard.

Vedlikehold
Det må påregnes en del oppgraderinger både utvendig og innvendig.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er antatt tekket med sveiset papp/membran. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

TG IU Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående/liggende bordkledning. Fasadeplater gavlen/ enden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert løse fasadeplater, som er en del av terrassen sin levegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Feste fasadeplatene.

Det er borettslaget sitt ansvar at utvendige konstruksjoner holder kravene og er tilfredstillende vedlikeholdt. Avvikene er nevnt i denne rapporten på grunn av at denne andelen vil ha en naturlig bruk av denne konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Det er registrert løse fasadeplater



Fasade ved inngangsparti



Fasade

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon. Taket er antatt tekket med sveiset papp/membran. Felles konstruksjon, ikke vurdert.



Flat takkonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013.
Vinduer med 2 lags glass i fabrikkmalte trekarmer, utvendige aluminiumsbeslag fra 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.
2 stk terrassedører med 2 lag glass i fabrikkmalte trekarmer med utvendige aluminiumbeslag fra 2013.
Enkel boddør i tre.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt


Terrassedør


Boddør


Inngangsdør

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatting med skifergulv utenfor soverom på ca 32 m².

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

For balkonger, terrasser og lignende skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter.

Krav om rekkverk gjelder når høydeforskjellen er over 0,5 meter – og høyden på rekkverket avhenger av hvor stor høydeforskjellen er.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer at man ikke faller ned der det er farlige høydeforskjeller. Rekkverk skal utformes slik at de hindrer klatring. Man må ta særlig hensyn slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrasseplatting med skifergulv



Det mangler rekkverk

TG 3 Balkonger utenfor stue

Terrasse utenfor stuen i impregnert utførelse på ca. 16 m², med spaltegulv av tre på bjelker. Rekkverk i tre og utvendig stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassen er værslitt og levegg mot vei er løs. TG3 på grunn av løs levegg.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Overflatebehandling av terrassen må påregnes.
Leveggen må ordnes. Kontaktperson opplyser at borettslaget er orientert og at de skal ordne leveggen i nær fremtid.

Det er borettslaget sitt ansvar at utvendige konstruksjoner holder kravene og er tilfredstillende vedlikeholdt. Avvikene er nevnt i denne rapporten på grunn av at denne andelen vil ha en naturlig bruk av denne konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrasse



Leveggen er løs og må festes.

TG 3 Utvendige trapper

Det er to utvendige trapper tilhørende leiligheten, en i tre og en i betong med skifertrinn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Sprekk i trinn til tretrappen.

For balkonger, terrasser og lignende skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter.

Krav om rekkverk gjelder når høydeforskjellen er over 0,5 meter – og høyden på rekkverket avhenger av hvor stor høydeforskjellen er.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Vedlikehold av tretrappen må påregnes.

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer at man ikke faller ned der det er farlige høydeforskjeller. Rekkverk skal utformes slik at de hindrer klatring. Man må ta særlig hensyn slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over.

Det er borettslaget sitt ansvar at utvendige konstruksjoner holder kravene og er tilfredstillende vedlikeholdt. Avvikene er nevnt i denne rapporten på grunn av at denne andelen vil ha en naturlig bruk av dette uteområdet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Trapp i beto


Trinn i tretrappen har sprekker.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og laminat. Veggene har malte panelplater og strie. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

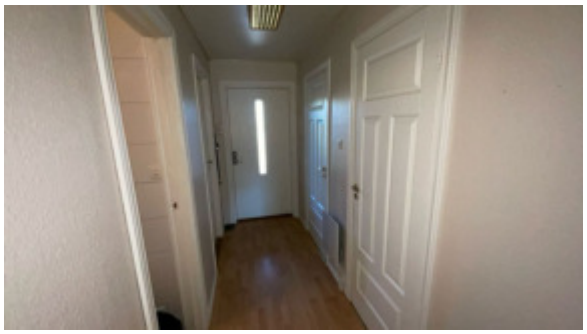
Det er delvis eldre standard på overflatene, slitte gulv og røykelukt.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Oppgradering må påregnes.

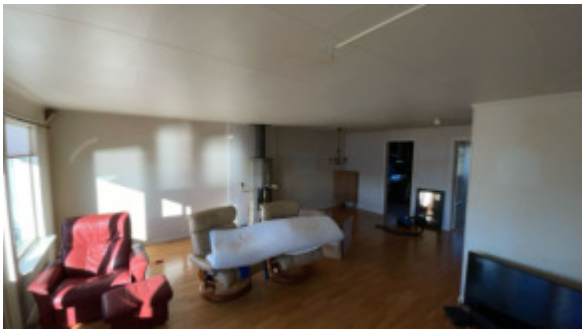
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport


Overflater i gang


Overflater i stue


Overflater på soverom


Overflater i stue

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag over blindkjeller, isolasjon, asfaltplater under og gulvbord på oversiden.

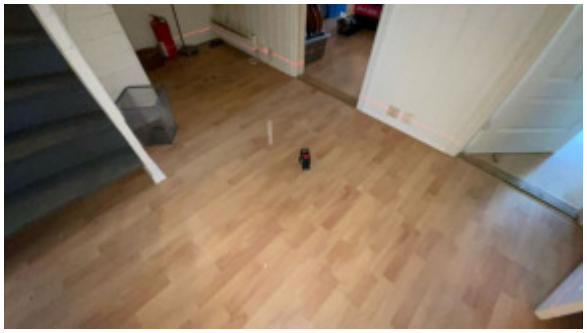
Bygningen har etasjeskille i tre mellom 1 og 2 etasje.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Mindre skjevheter er registrert i begge etasjene og i de fleste rom.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Skjevheter er registrert i begge etasjer og i de fleste rom

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Gulv mot grunn må ha en radonsperre med dokumentert tilstrekkelig tetthet til å hindre inntrengning av radonholdig luft fra grunnen. Veggkonstruksjon mot grunn må ha tilstrekkelig tetthet til å hindre innsig av radonholdig jordluft. Tettheten må tilpasses de stedlige grunnforholdene med hensyn til radonfaren.

Fra og med 1. juli 2011 er det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.
Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft.
Hvis det er målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået.
Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.


Stålpipe


Vedovn

TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig malt svingtrapp av furu. Gelender, håndlister på vegg og rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 100 mm (10 cm) for å hindre at små barn kan sette seg fast eller falle gjennom.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Trapp mellom etasjene

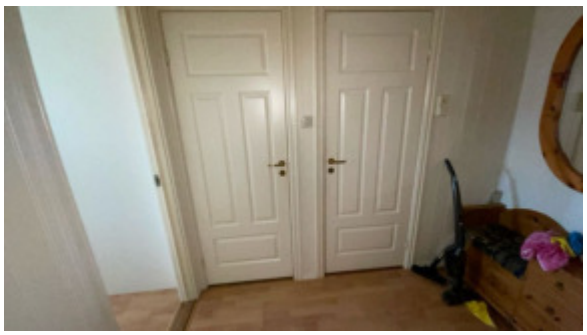
TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

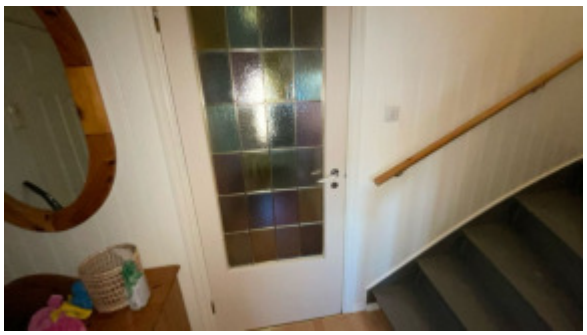
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



En del av dørene trenger justering



Innvendige dører av eldre da

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM (4 M²)

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Vaskerom



Vaskerom

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM (4 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

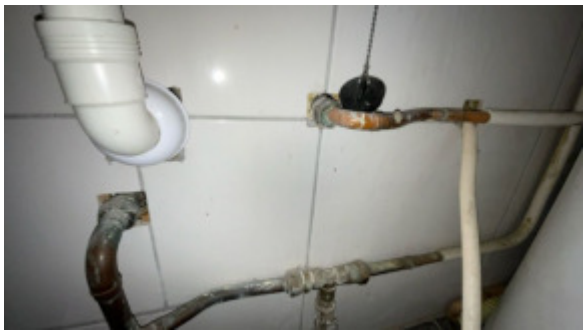
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rørgjennomføringen på vaskerommet er ikke tettet.
I våtrom er det krav til at alle gjennomføringer (for rør og andre installasjoner) skal være tett for å hindre at vann og fukt trenger inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler å tette gjennomføringen med mansjetter eller godkjent tettemiddel.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rørgjennomføringen er ikke tettet.

ETASJE > VASKEROM (4 M²)

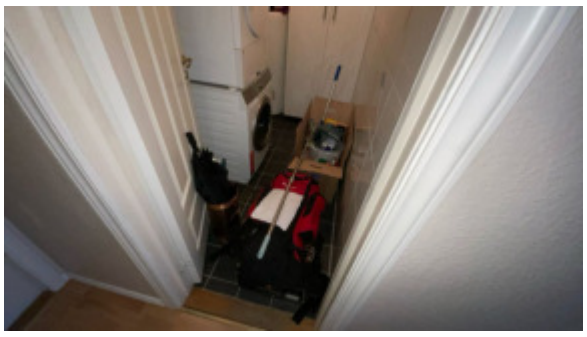
TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 5 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er for lite fall på gulvet

ETASJE > VASKEROM (4 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Rommet har ikke sluk men et avløp i ukjent materiale.

Konsekvens/tiltak
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avløp på vaskerom

ETASJE > VASKEROM (4 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM (4 M²)

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > VASKEROM (4 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vaskerommet ligger mot bad.

ETASJE > BAD (2,7 M²)

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD (2,7 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Har hull i fliser i dusj etter tidligere dusjvegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men det må følges med at det ikke blir skader fra skruehullene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skruehull i våtsone

ETASJE > BAD (2,7 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
• Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

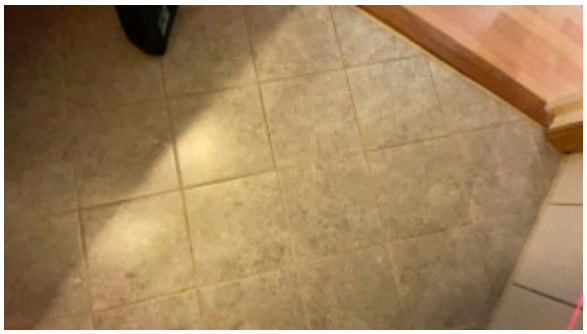
Det er registrert bom i fliser og dårlig fall på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av avviket.

Badet er over 20 år og nærmer seg en oppgradering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Badegulvet har lite fall på gulvet og det er fliser med bom (hulrom)

ETASJE > BAD (2,7 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rustskader i sluk.

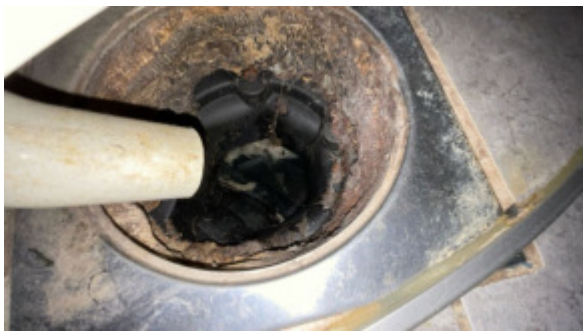
Det er ikke synlig membran i sluk, og sluket er av eldre dato. Skruene i sluket har tegn til rust, noe som kan indikere fuktproblemer eller korrosjon. I tillegg mangler det en slukmansjett for å sikre en tett overgang mellom sluk og betonggulv, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Merk alder til badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde av sluket på badet

ETASJE > BAD (2,7 M²)

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Skadet utstyr må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Servanten har riss og sprekker



Innredningen har skader

ETASJE > BAD (2,7 M²)

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD (2,7 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet ligger mot vaskerom.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN (9,1 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Frittstående hvitevarer med opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator montert over komfyren. Fliser mellom benkeplate og overskap.

Årstall: 2010 **Kilde:** Kontaktperson

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

Har fuktskader på sokler og fuktskade i skapet under kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skifte sokklene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

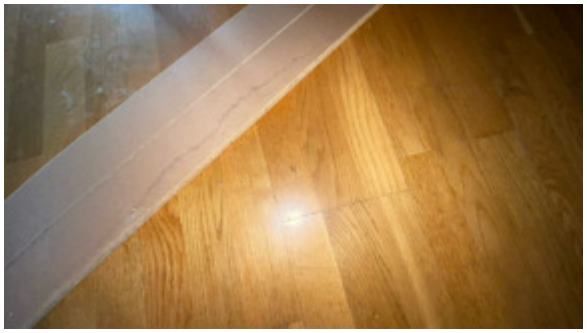
Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken



Sokkel har fuktskade

ETASJE 2 > KJØKKEN (9,1 M²)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2010 **Kilde:** Kontaktperson

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM (1,5 M²)

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og vegger, malte plater i taket.
Rommet er utstyrt med toalett og servant.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er registrert løse gulvfliser.
Gulvvarmen i rommet virker ikke.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det må påregnes oppgradering av gulvvarmen. Det er påregnelig å oppgradere toalettrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport


Toalettrommet er eldre og en oppgradering er påregnelig


Løse fliser på gulvet

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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

Forventet levetid på kobberrør er 25-50 år.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Vannrør i kobber med plastkappe

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen har utvendig vannkran.

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eldre varmepumpe

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bereder plassert på vaskerom

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Fast brensel og elektrisk oppvarming.

TG 1 Internett

Boligen har fiberbredbånd.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

3. 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

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

5. 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?
   Ja Sikring nr 14 går ikke opp, anbefaler utvidet el-kontroll. Undersøke hvorfor den slår seg ut eller om det er noe galt med sikringen.

Generell kommentar

Det er anbefalt å ha en el-kontroll på det elektriske anlegget hvert 5 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap


Kursfortegnelse

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG IU Fuktsikring og drenering

Felles drenering under bygning.
Felles konstruksjon og ikke vurdert.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Betong konstruksjon på antatt faste masser. Blindkjeller er ikke inspisert. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

TG IU Terrengforhold

Opparbeidet rundt andelen med betonplatning og ttrapper. Plen og beplantning.

Tilstandsrapport





Området rundt leiligheten





Området rundt leiligheten

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er av plast. Rørene ble lagt i 1974. Vann og avløp er tilknyttet offentlige rør via private stikkledninger.

Felles konstruksjon og ikke nærmere vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

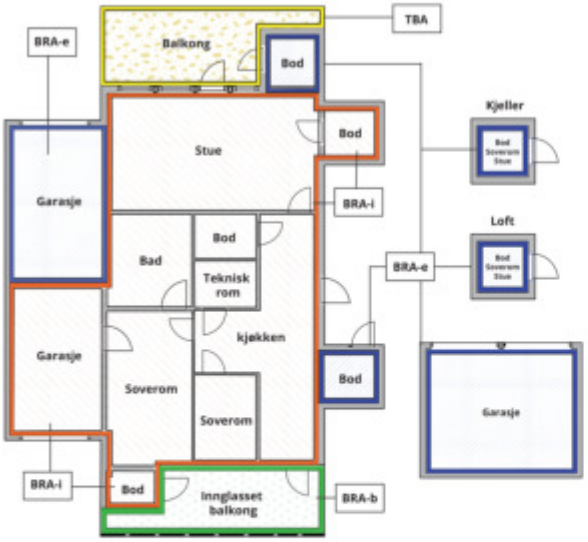
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	63	4		67	32
Etasje 2	58			58	16
SUM	**121**	**4**			**48**
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré (3,9m²), Gang (2 m²), Hall m/trapp (9,8 m²), Bod (2,1 m²), Vaskerom (4 m²), Bad (2,7 m²), Toalettrom (1,5 m²), Soverom 1 (12,7 m²), Soverom 2 (10,3 m²), Soverom 3 (9,2 m²), Garderobe (2,7 m²)	Utvendig bod (4,3 m²)	
Etasje 2	Soverom 4 (9,2 m²), Kjøkken (9,1 m²), Stue m/ trapp (38,7 m²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.
Bruksareal er oppmålt etter N:S: 3940, 2012 og etter takstbransjens retningslinjer for arealmåling- 2014. Bruttoareal er beregnet.
Rommenes bruk kan stride mot byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Arealer oppgitt i parantes bak rombenevnelse er ca og avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene hen har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant
annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstingeniør har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter
som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/ For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i rekkehus	116	5

Kommentar

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Raymond Skare	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	188	281		0	11594.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Strandvegen 20

Hjemmelshaver
Lyngmarka Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LYNGMARKA BORETTSLAG	963077645			Mo Reidun

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
11

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har fin sør/ vestvendt beliggenhet sentralt i Knarvik i Alver Kommune, som er kommune og regionsenter, forretningssentrum med alle fasiliteter. Ca. 25 km til Bergen sentrum.
Korte avstander til barnehage, barne- ungdomsskole og videregående skole.
Gode lys og solforhold, sol midtsommer til ca kl. 22.00.
Fin utsikt til sjø retning Osterøy, Hagelsundbroen- Nordhordlandsbroen, Salhusfjorden og videre.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Knarvik, Alversund og Alverstraumen 2019-2031
Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid: 4631_1263-201701
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planbestemmelser: Med bestemmelser som egen tekst
Lovreferanse: Plan- og bygningsloven av 1985 eller før
Ikrafttredelsesdato: 15.10.2019

Områdenavn: #13
Hjemmel: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Arealformål: Boligbebyggelse
Arealbrukstatus: Nåværende
Eierform: annen eierform

Felt B
Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid:4631_1263-196701
Plantype: Eldre reguleringsplan (PBL 1985)
Ikrafttredelsesdato: 13.12.1968

Om tomten

Internområdet er pent opparbeidet med gangbaner, grøntarealer, busker og trær. Felles fotballbane og lekeplass i nærheten (felles for 3 borettslag).
Parkering i felles carportanlegg. Gjesteparkering.

Egen hageparsell ved front av leiligheten med terrasse i betong, plen og stakittgjerde. Treplatting ved inngang.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør.

SPESIELLE FORHOLD:
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten, men eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle avvik før rapporten tas i bruk.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1973

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt, da dette er ett fullmakt salg.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	11.03.2025		Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	20.03.2025	Grunnboksinformasjonen er hentet fra seeiendom.no	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	11.03.2025	Er hentet fra kartverket.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.03.2025	Info om eiendommen er hentet på eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	11.03.2025	Er hentet fra Arealplaner.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WD1343

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



Det er opplyst at det er parkering i carport, det er ikke bekreftet at denne tilhører leiligheten.



Bod i carport, det er ikke bekreftet at denne tilhører leiligheten.

EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Nordhordland

Oppdragsnr.
195250043

Selger 1 navn
Reidun Mo

Gateadresse
Strandvegen 20

Poststed	Postnr
Isdalstø	5914

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Reidun Mo

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195250043

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 195250043

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erlend MO	f0e37dc2e00d4f75d27736f6ce646d31662ad3b9	28.03.2025 08:26:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 195250043

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

EIGEDOMSKART



Bygningar

- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

Matrikkelkart

- Målt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense

Arealføremål

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

Reguleringskart

Alver Kommune

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 188/281/0/11

Målestokk: 1:500

Dato: 13.03.2025

UTM sone 32 EUREF89

N

NABOLAGSPROFIL

Strandvegen 20

Nabolaget Knarvik sentrum/Hagelsundet - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere

SKOLER

Knarvik barneskule (1-7 kl.) 227 elever, 13 klasser	17 min 1.4 km
Knarvik ungdomsskule (8-10 kl.) 391 elever, 1 klasse	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	8 min
Knarvik Senter	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Knarvik kai Linje 301	4 min 0.3 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	29 min 24.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	32 min 28.4 km
Bergen Flesland	46 min

BARNEHAGER

Haugen barnehage (1-5 år) 21 barn	3 min 0.3 km
Knarvik barnehage (1-5 år) 112 barn	17 min 1.4 km
Juvikstølen barnehage (0-5 år) 88 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Knarvik	7 min
Kiwi Kvassnesvegen Knarvik	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Knarvik Senter	11 min
Apotek 1 Knarvik	7 min
Knarvik Vinmonopol	9 min

SPORT

Nordhordlandshallen	14 min
Knarvik Arena	17 min
Studio Nor Knarvik	6 min
Fitnesspoint Knarvik	12 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

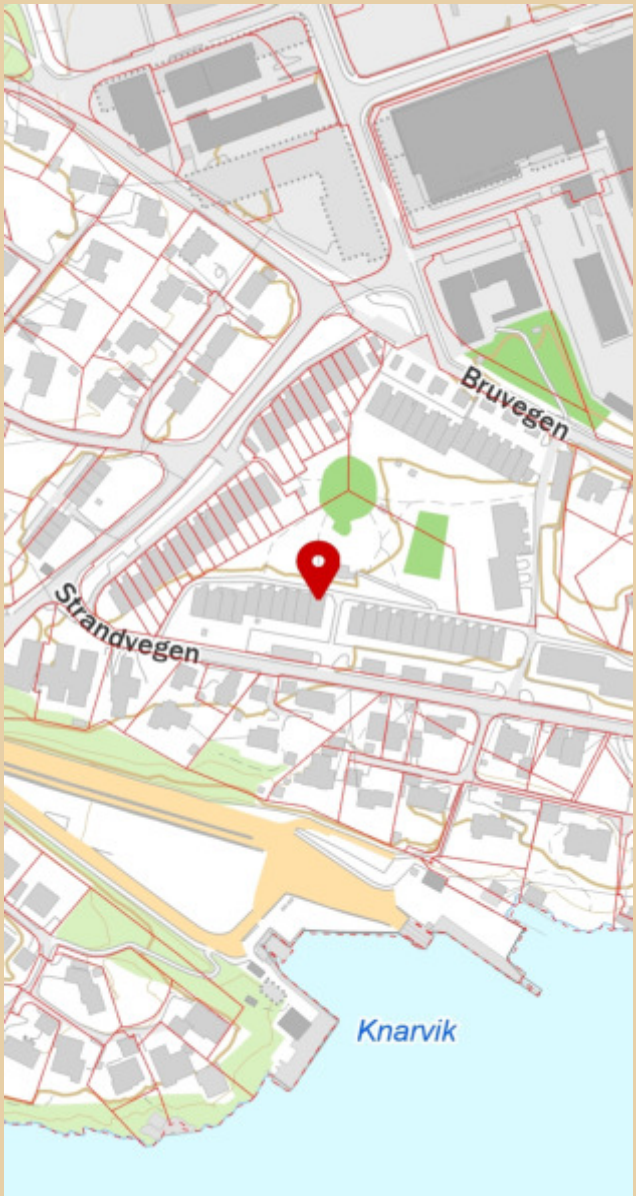
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Gateparkering
Lett 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

PROTOKOLLUTSKRIF
T ÅRSMØTE

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Lyngmarka Borettslag.

Møtedato:	22. april 2024
Møtetidspunkt:	18.00 – 20.00
Møtested:	Knarvik Industri og Miljø, kantine. Kvassnesveien 52
Til stede:	12 andelseiere, 4 representert ved fullmakt. Totalt 16 stemmeberettigede. 1 andelseier forlot møtet etter sak 6) = 15 stemmeberettigede. Representant fra OBOS: Marianne Rudjord.

Generalforsamlingen ble åpnet av styreleder Tryggve Lillestøl.

Sak 1) Valg av møteleder
Vedtak: Tryggve Lillestøl ble enstemmig valgt.

Sak 2) Valg av protokoll-fører og protokollvitner
Vedtak: Eli-Kirstin Eide ble enstemmig valgt til å føre protokoll.
Tryggve Lillestøl og Ketil Strømsnes ble enstemmig valgt til å signere protokoll.

Sak 3) Godkjenning av møteinnkalling
Kommentar: Navneliste bør vedlegges innkalling.
Vedtak: Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4) Godkjenning av årsrapport og regnskap
Representanten fra OBOS gjennomgår og redegjør:
Årsregnskap og Budsjett
Resultatregnskap
Balanse

Informasjon: Garasje-/carportlaget ble ved generalforsamlingen 2022 overført til borettslagets drift. Kommentar til dette fra 2 andelseiere: Ikke riktig at andelseiere uten garasje/carport skal være med å betale forsikring på garasjer/carport.
Merknad: I etterkant av generalforsamlingen ble det avtalt at OBOS sjekker underregnskapet til garasjene/carport vedrørende inntekter og kostnader. Slik at ovennevnte kommentar tas til etterretning og ses nærmere på.

1 andelseier etterlyser oversikt over fradrag av avdrag på `langtidslån`.
Dette tas til etterretning, OBOS vil sende oversikten til styret, som videresender til ovennevnte andelseier.

1 andelseier etterlyser regnskap for lånet på 2-roms leilighetene.

Vedtak: Regnskapet godkjennes mot 2 stemmer.

Årsrapport for 2023 ble gjennomgått.
Her fremkom kommentarer som tas med videre under sak 6.
Tryggve orienterte også om avtale og årsmelding for fellesområdet.
Vedtak: Årsrapporter for 2023 godkjennes.

Sak 5) Utgår.

Sak 6) Ladepunkt
I henhold til borettslagsloven er borettslag pliktige til å sette opp ladepunkt om 1 eller flere andelseiere krever det.
På generalforsamlingen i 2023 ble styret bedt om å hente inn pris på dette.
4 pristilbud er innhentet og rimeligste tilbyder Elaway er valgt. 4 ladepunkt er nå montert. Dette er redegjort for til alle andelseiere via Vibbo.

Det innkom kommentarer fra O.A. Pihl, som mener at styret ikke har gjort god nok jobb med hensyn til å få inn enda billigere tilbud. Pihl har også sendt brev via Vibbo om samme sak, hvor han bl.a. hevder at 4 av 5 styremedlemmer er inhabil i saken.
Dette ble drøftet, hvor styret redegjorde for saken og la frem sitt syn:
Styret har blitt bedt om å hente inn pristilbud, det er utført. Og har i henhold til borettslagsloven fått ladepunkter for el.-/hybridbiler på plass. Dette arbeidet faller inn under vanlig drift og ligger under styrets mandat.

Vedtak: Saken ble tatt til orientering.

Sak 7) Tilfluktsrom
Forslag fremmet av O.A. Pihl:
Utbedre rømningsveiene fra tilfluktsrommet og sette inn ny pakning på hoveddøren.
Vedtak: Enstemmig vedtatt at styret tar saken videre med innhenting av pristilbud og utbedring av ovennevnte arbeider.

Sak 8) Vannuttak
Forslag fremmet av dugnadskomiteen Gunn M. Hellesø og Norhild Rosnes:
Sette opp 1 eller 2 uttak for vannslange i 2-romsrekken, for bl.a. å kunne spyle de felles avfallsdunkene.
Generalforsamlingen foreslo i tillegg å montere 1 vannuttak i midten av rekken, på «inngangssiden», på de 2 øvrige husrekkene.
Vedtak**: Enstemmig vedtatt at styret tar saken videre med innhenting av pristilbud og etablering av ovennevnte arbeider: Til sammen 4 stk. vannuttak (hvorav 2 stk. ved 2-roms), inklusive vannslanger med oppheng, montert på «inngangssiden» av rekkene.**

Sak 9) Revisjon av vedtekter og ordensregler
Forslag fremmet av Gunn M. Hellesø og Inger Tingstad:
Revisjon av vedtekter og ordensregler for borettslaget. Nyere vedtak fra generalforsamlinger er ikke kommet med.
Vedtak: Enstemmig vedtatt at det settes ned en komite for utarbeiding av forslag til vedtekter og ordensregler. Dette arbeidet legges frem for generalforsamlingen 2025. Generalforsamlingen ønsker at Gunn og Inger igangsetter arbeidet, enten med seg selv som komitemedlemmer eller velger andre.

Sak 10: Brannalarmanlegg.
Forslag fremmet av O.A.Pihl:
Problemer med brannanlegget. Tilsyn og reparasjon av dette må prioriteres, og avsluttes innen 2024. I tillegg brannsyn i alle 42 leiligheter.
Kommentar fra OBOS: Presiserer at også HMS-modulen (vedrørende brann) må etterfølges.
Vedtak: Enstemmig vedtatt at styret tar saken videre, og prioriterer reparasjon av brannalarmanlegg.

Sak 11: Valg av tillitsvalgte:
Styrets sammensetning frem til generalforsamlingen 2024:
Leder:Tryggve Lillestøl (ikke på valg)
Styremedlem: Vegard Hagen (på valg)
Styremedlem: Bjørn Kvalø (på valg)
Varamedlem: Reidunn Mo (på valg)
Varamedelm: Eli-Kirstin Eide (på valg)

Vedtak: Norunn Borlaug og Vegard Hagen valgt som nye styremedlemmer, valgt for 2 år.
Vedtak: Reidunn Mo og Eli-Kirstin Eide ble valgt som varamedlemmer i styret, valgt for 1 år.

Vedtak: Margrethe Kjemphol og Oddbjørn Rosnes fortsetter som representanter for LB i fellesområdene, valgt for 1 år.

Vedtak: Tone Lise Nilsen og Bjørn Kvalø valgt som valgkomite.

Ingen representanter stilte til valg til dugnadskomiteen.
Men Norhild Rosnes og Norunn Borlaug fortsetter som frivillig ansvarlige for felles bossdunkene.

Øvrige saker meldt inn til generalforsamlingen:

Saker sendt inn av Eli Nes:

Malerarbeidet av husrekkene som skulle vært ferdig utført i 2022 er fremdeles ikke ferdig utført. Dette var også redegjort for på generalforsamlingen i 2023. Malerfirmaet som utførte arbeidet har fått utbetalt hele summen de skulle ha for jobben.
Vedtak: Styret må sørge for å få utført de resterende malerarbeidene (under 3 stk. altaner) av malerfirmaet som hadde jobben. Arbeidene er betalt for. Resterende malerarbeider utføres innen sommeren.

Lekkasje i garasjen til Eli Nes er utbedret. Men hun melder at lekkasjen nå også gjelder i garasjen til Bjørsvik.
Vedtak: Styret tar ny befaring og utreder dette.

Regnskap for fellesområdet for 2020 og 2021 må legges frem på generalforsamlingen. Saken ble ikke diskutert videre på generalforsamlingen.

Sak sendt inn av O.A. Pihl:
Forslag om at gammel ordning vedrørende dugnad samt godtgjørelse av denne, innføres.
Huskassen reetableres.
Dugnadskontoen må være adskilt fra borettslagets øvrige kontoer for at dugnadsutbetalingen kan gjøres skattefritt.
Regnskap for huskasse og dugnad fremlegges med årsregnskapet ved hver generalforsamling.

Representanten fra OBOS redegjorde for dette synet og for den ordningen vi har pr. i dag. Hun fraråder borettslaget å operere med ulike «under-regnskap» slik det er foreslått i innmeldt forslag. Ordningen slik den er pr. i dag, bør opprettholdes.

Vedtak: Nåværende ordning opprettholdes, vedtatt mot 1 stemme.

Knarvik 28.04.2024

Eli-Kirstin Eide

Protokollen signeres av:

Tryggve Lillestøl /s/ Ketil Strømsnes /s/

ÅRSBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2064

Lyngmarka Borettslag

Velkommen til årsmøte i Lyngmarka Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato og sted for årsmøtet

22.04.2024 KIM i Knarvik kl 18:00

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ladepunkt
7. Tilfluktsrom.
8. Sak: Vannuttak
9. Sak: Revisjon av vedtekter og ordensreglar
10. Brannalarmanlegg.
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Lyngmarka Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på møtet.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Velges på møtet.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport-2064.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40.000

Sak 6

Ladepunkt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt innvendinger mot valg av ladeanlegg og ønske om at dette behandles som en sak på generalforsamlingen.

Styrets innstilling

I henhold til Burettslagslovens § 5-11, 2 ledd er styret pliktig å sette opp ladepunkt dersom dette kreves av en eller flere andelseiere.

" Ein andelseigar som har rett til å parkere på eigedomen til burettslaget, men utan å disponere ein eigen plass, kan krevje at det blir sett opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkome kravet med mindre det ligg føre ein sakleg grunn til å nekte. Styret avgjer kvar ladepunktet skal setjast opp."

Styret har forholdt seg til Burettslagsloven og har satt opp felles ladeanlegg.
Dette faller også inn under vanlig drift og ligger under styrets mandat.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering.

Sak 7

Tilfluktsrom.

Forslag fremmet av:
Ole Andreas W Pihl

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tilfluktsrom

Forslag til vedtak

Styret pålegges å utbedre rømningsveiene fra tilfluktsrommet da det er 6 år siden de har vært ettersett. Går ut fra at en må få en smed til å gjøre arbeidet.

Antar en pris mellom 10 og 20 tusen. Hoveddøren må også få ny pakning.

Sak 8

Sak: Vannuttak

Forslag fremmet av:
Gunn Margrethe Hellesø

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det må setjast inn eit, helst to uttak for vannslange i toromsrekkja. Det er behov for å kunna spyla avfallsdunkane på ein enkel måte. Vidare er det behov for å kunna spyla svalgang i både første og andre høgda.

Helsing dugnadskommiteen

Norhild Rosnes og Gunn Hellesø

Forslag til vedtak

Det vert innstallert to vannuttak i toromsrekkja. Eit på endevegg ved nr.46.

Og eit midt på ved nr. 54/56 eller ved endevegg ved nr. 64.

Sak 9

Sak: Revisjon av vedtekter og ordensreglar

Forslag fremmet av:
Gunn Margrethe Hellesø

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedtektene og ordensreglar for burettslaget har ikkje vore reviderte sidan 2005. Fleire vedtak frå generalforsamlingar som er gjort etter dette er ikkje komne med. Det må difor gjerast ein gjennomgang her.

Forslagsstillarar er Inger Tingstad og Gunn Hellesø

Forslag til vedtak

Generalforsamlinga set ned ein komite for å utarbeida eit forslag til vedtekter og ordensreglar. Dette vert lagt fram for generalforsamlinga i 2025.

Sak 10

Brannalarmanlegg.

Forslag fremmet av:
Ole Andreas W Pihl

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Brannalarmanlegget har vært en gjenganger i 6 år nå uten at styrene har evnet å få dette anlegget 100% i orden. I lys av den siste brannen så viser vel det hvor viktig det er at anlegget er i orden til enhver tid. Det holder ikke at det 90% i orden. Problemene oppstod i forbindelse med utbyggingen av 2-roms rekken. Det ble ikke valgt en byggeleder som sørget for at alt ble ivaretatt. Deriblant at brannalarmanlegget ble tilpasset de nye leilighetene.

Forslag til vedtak

Styret får pålegg om å få satt fortgang i reparasjon/komplettering av anlegget innen utgangen av mai 2024.

Utbedringen må prioriteres fremfor alle andre tiltak i borettslaget. Det bør også undersøkes om eksisterende sentral må skiftes ut.

Det må også legges opp til brannsyn i alle 42 leilighetene. Dette kan gjøres med hjelp av brannforebyggende avdeling i Alver kommune. Med en åpen brannsynsrapport.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Borettslaget har to styremedlem og to varamedlem på valg. Disse vil bli valgt på generalforsamlingen.

Innstilling
Styremedlem velges på møtet.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ole Andreas W Pihl
- Velges på møtet Velges på møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eli Marie Nes

  Bidra positivt til burettslaget sitt beste.
- Ole Andreas W. Pihl.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tryggve Lillestøl	Strandvegen 42
Styremedlem	Vegard Hagen	Strandvegen 16
Styremedlem	Bjørn Kvalø	Strandvegen 8
Varamedlem	Eli Kirstin Eide	Strandvegen 22
Varamedlem	Reidun Mo	Strandvegen 20

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post lyngmarka@styrerommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Lyngmarka Borettslag
Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.
Lyngmarka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 963077645, og ligger i ALVER kommune

Gårds- og bruksnummer:
188 281

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

Lyngmarka Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2024”.

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i ALVER kommune
Kommunale avgifter for 2024 er budsjettert til kr 728 000

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på ca 10% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lyngmarka Borettslag.

Lån
Lyngmarka Borettslag har to lån i OBOS Banken.
Det betales renter og avdrag på begge lånene.
Lånene er estimert nedbetalt i 2045 og 2042.
Renten er pt 6,19 % (effektiv).
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90043165. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

BESKYTTET

Til generalforsamlingen i Lyngmarka Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Lyngmarka Borettslag** som viser et overskudd på kr 258.462. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 Årsrapport og 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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske 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 08.04.2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**841 578**	**-321 801**	**841 578**	**934 573**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		258 462	417 718	447 200	125 000
Tillegg for nye langsiktige lån	15	5 707 375	2 955 940	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-5 872 842	-2 210 280	-248 209	-159 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**92 995**	**1 163 378**	**198 991**	**-34 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**934 572**	**841 578**	**1 040 569**	**900 573**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 052 795	997 751
Kortsiktig gjeld	-118 223	-156 173
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**934 572**	**841 578**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 285 506	2 352 300	2 246 000	2 308 000
Inntekter Garasjer	9	64 320	0	0	25 600
Andre inntekter		0	5 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 349 826**	**2 357 300**	**2 246 000**	**2 333 600**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-25 266	-68 173	-2 800	-6 000
Styrehonorar	4	-40 000	-20 000	-20 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-7 500	-38 875	-7 500	-8 000
Andre honorarer		0	-3 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-77 700	-107 849	-81 500	-83 000
Konsulenthonorar	6	-16 248	-18 731	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-379 162	-673 820	-500 000	-400 000
Forsikringer		-211 618	-10 021	-190 000	-215 000
Kommunale avgifter	8	-674 022	-534 784	-525 000	-728 000
Kostnader Garasjer	9	-44 879	0	0	-25 600
Energi/fyring		-13 137	-28 951	-30 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-295 613	-230 583	-238 000	-315 000
Andre driftskostnader	10	-18 242	-31 533	-10 000	-13 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 803 388**	**-1 766 320**	**-1 614 800**	**-1 878 600**
DRIFTSRESULTAT		**546 439**	**590 980**	**631 200**	**455 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 384	20 808	0	0
Finanskostnader	12	-311 361	-194 069	-184 000	-330 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-287 977**	**-173 262**	**-184 000**	**-330 000**
ÅRSRESULTAT		**258 462**	**417 718**	**447 200**	**125 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		258 462	417 718		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 698 023	9 698 023
Tomt		326 119	326 119
SUM ANLEGGSMIDLER		**10 024 142**	**10 024 142**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		180 172	114 166
Forskuddsbetalte kostnader		42 478	53 579
Andre kortsiktige fordringer	14	37 624	38 267
Driftskonto OBOS-banken		770 786	791 739
Skattetrekkskonto OBOS-banken		21 735	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 052 795**	**997 751**
SUM EIENDELER		**11 076 937**	**11 021 893**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 1 000		42 000	42 000
Opptjent egenkapital		3 624 308	3 365 847
SUM EGENKAPITAL		**3 666 308**	**3 407 847**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 682 694	5 848 161
Borettsinnskudd	16	1 609 712	1 609 712
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 292 406**	**7 457 873**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	7 572
Leverandørgjeld		44 557	93 002
Skyldige offentlige avgifter	17	28 970	1 886
Påløpte renter		29 206	11 616
Påløpte avdrag		12 826	11 798
Annen kortsiktig gjeld	18	2 664	30 300
SUM KORTSIKTIG GJELD		**118 223**	**156 173**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 076 937**	**11 021 893**

Pantstillelse	19	7 609 712	11 409 712
Garantiansvar		0	0

Alver, 08.04.2024
Styret i Lyngmarka Borettslag

Tryggve Lillestøl /s/ Vegard Hagen /s/ Bjørn Kvalø /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 005 800
Lån/Renter	279 100
Andre overfør./anvendelser	606
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 285 506**

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger	-16 860
Arbeidsgiveravgift	-8 406
SUM PERSONALKOSTNADER	**-25 266**

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

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-12 229
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 019
SUM KONSULENTHONORAR	**-16 248**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-146 477
Drift/vedlikehold VVS	-104 110
Drift/vedlikehold elektro	-9 106
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-90 765
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 704
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-379 162**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-446 641
Feieavgift	-581
Renovasjonsavgift	-226 800
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-674 022**

NOTE: 9
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

IB fra 2022	12 481
Leieinntekter	29 212
Elbil	1 646
Maling	19 269
Taklekkasje	1 712
SUM INNTEKTER GARASJER	**64 320**

KOSTNADER GARASJER

Drift/vedl.hold	-20 981
Administrasjon	-6 875
Elektrisk energi	-17 023
SUM KOSTNADER GARASJER	**-44 879**

SUM GARASJER	**19 441**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Container	-6 226
Driftsmateriell	-691
Snørydding	-258
Andre fremmede tjenester	-554
Trykksaker	-1 625
Andre kontorkostnader	-621
Bank- og kortgebyr	-6 767
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-18 242**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 125
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	409
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 850
SUM FINANSINNTEKTER	**23 384**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Nordea	-126 685
Renter og gebyr på lån i Nordea	-127 723
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-28 599
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-28 149
Renter på leverandørgjeld	-205
SUM FINANSKOSTNADER	**-311 361**

NOTE: 13
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: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	37 624
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**37 624**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Nordea - NORDE1 - Avsluttet 31.10.23
Lånet er et serielån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,00 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-3 500 000
Nedbetalt tidligere	668 537
Nedbetalt i år	2 831 463

		0
Nordea - NORDE4 - Avsluttet 31.10.23		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,00 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2017	-2 999 000	
Nedbetalt tidligere	123 088	
Nedbetalt i år	2 875 912	
		0
OBOS-banken - OBOS01		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 22 år.		
Opprinnelig 2023	-2 875 912	
Nedbetalt i år	10 725	
		-2 865 187
OBOS-banken - OBOS02		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2023	-2 831 463	
Nedbetalt i år	13 956	
		-2 817 507
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 682 694**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-21 092
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 878
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-28 970**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto	-2 594
Fakturagebyr	-35
Gebyrer	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 664**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 609 712
Pantelån	5 682 694
Påløpte avdrag	12 826
TOTALT	**7 305 232**

Bygninger	9 698 023
Tomt	326 119
TOTALT	**10 024 142**

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes
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.

VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR LYNGMARKA 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,- - kronerettusen 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(l) kan stat, fylkeskommune, kommune eller selskaper som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av stat eller kommune eie inntil l0% 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.

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 vare 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 giøres gieldende 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 seperasjon 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.

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.

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 utskiftinger 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 karmer.

Andelseieren har også ansvar for oppstaking 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 oppfyller 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

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 besluttes gjennomført.

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.

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 vare bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven 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.

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 borettslagsloven 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 ogsi 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.

11. Vedtektsendringer og iverksettelse.

11-1. Vedtektsendrlnger.

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 borettlagets 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.
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.*

a. Når en garasje eller carport skal omsettes har borettslagets medlemmer forkjøpsrett etter ansiennitetsprinsippet.
b. 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.
c. 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

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

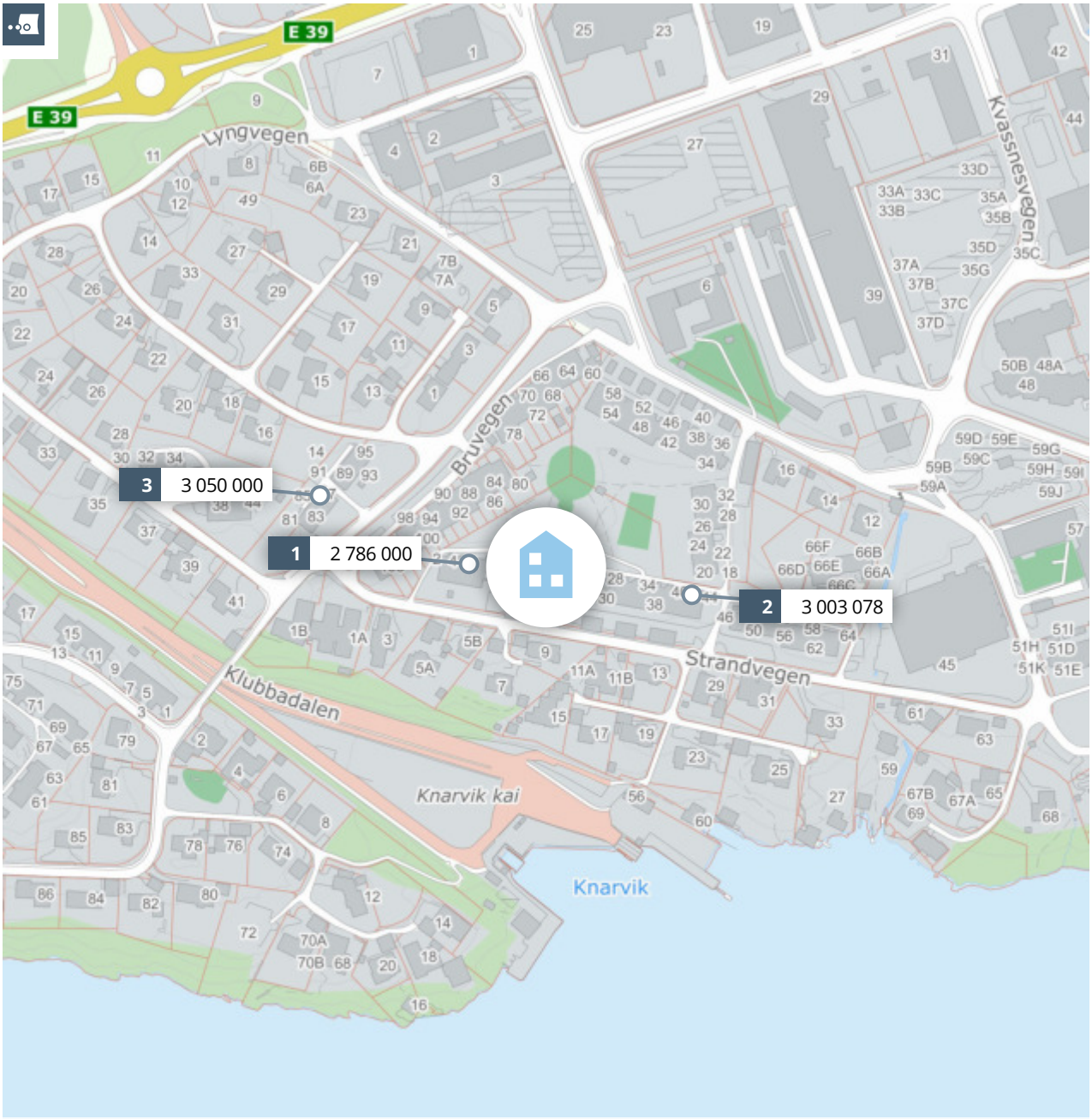
Knarvik, den mars 2003

Kjell A. Ulvatn Inger M Tingstad Arne Kleivdal

Kjell A.Ulvatn — styreleder
Inger M.Tingstad — styremedlem
Arne Kleivdal — styremedlem

M. Andreas Fiet — andelseier
Gunnar Bjørsvik — andelseier

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

STRANDVEGEN 20

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 01.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ørjan Tredal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Strandvegen 20, 5914 ISDALSTØ

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1974

GNR 188 BNR 281 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS KNARVIK H

Verdivurdert til

2 920 000

84 447	3 004 447	25 862
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	116 m²	4 m²	- m²	48 m²	- m²	- m²
Byggeår						1974

Fellesutgifter	5 572
Formue	25 259
Soverom	4
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Strandvegen 6 120 m²	1974	- m²	4 sov	11.09.2024	2 790 000	**2 700 000**	86 000	2 786 000	**23 217**
2	Strandvegen 42 106 m²	1974	- m²	3 sov	08.09.2021	2 590 000	**2 925 000**	78 078	3 003 078	**28 331**
3	Bruvegen 87 90 m²	1968	- m²	3 sov	27.03.2024	3 190 000	**3 050 000**	0	3 050 000	**33 889**

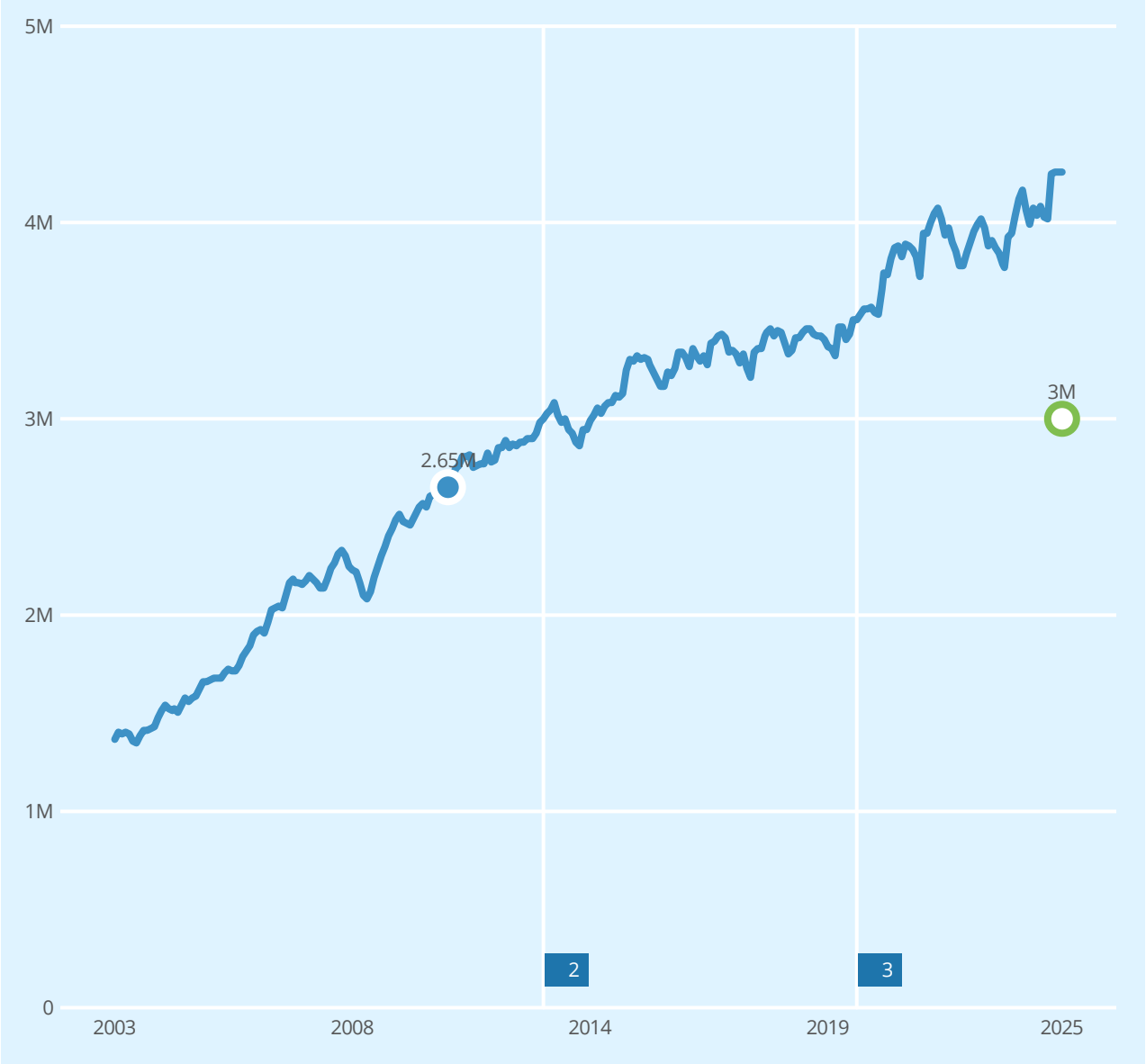
Enderekkehus med populær beliggenhet midt i Knarvik. Her bor man fint til i et etablert og barnevennlig boligområde med kort gangavstand til alt av offentlige servicetilbud i- og rundt Knarvik AMFI. Her kan man bl.a. nevne hurtigbåt til Bergen sentrum, bussterminal, barnehager, skoler m.m. Fra eiendommen kan man nyte gode solforhold samt nydelig utsikt til Osterfjorden, mot Salhus og videre. Til Bergen sentrum tar det ca. 25 min. med bil. Rekkehuset er oppført i 1974 og går over to plan. En del oppgraderinger er blitt gjort i nyere tid. Her kan man bl.a. nevne:

- Vinduer og terrassedører ble byttet i 2013
- Vaskerom 2004
- Bad 2004
- Kjøkken 2012
- Oppgradert el. anlegg med automatsikringer
- Bygget på inngangsparti/ soverom ca. 2013.
- Fiberbredbånd

Rekkehuset anses som et attraktivt objekt i dagens boligmarked.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Blokk

2 Tilbygg rekkehus

3 Tilbygg rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.04.2021	13.04.2021	13.04.2021	-	1 200 000	-	1 200 000	4
27.10.2010	03.11.2010	10.12.2010	2 450 000	2 650 000	-	2 650 000	

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

Leiligheter til salgs i 5914 ISDALSTØ nå

1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

1
dager

Leiligheter solgt i 5914 ISDALSTØ siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

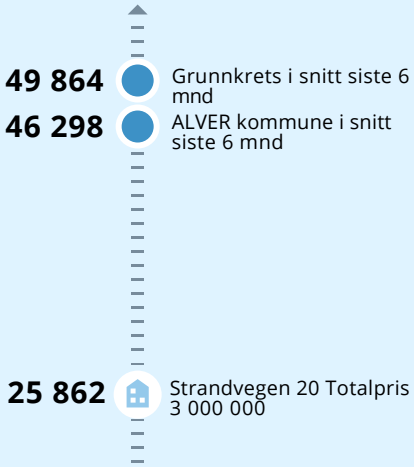


Solgt i snitt i løpet av

25
dager

for 2.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Strandvegen 20
Andelsnr. 11 Orgnr. 963077645 i Alver kommune

Oppdragsnummer:
195-25-0043

Meglerforetak: Nordhordland Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Ørjan Tredal

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 92 80 62 71

E-post: orjan.tredal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater