PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

BREKKELIA 42

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Eiendomskart

Informasjon fra forretningsfører

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

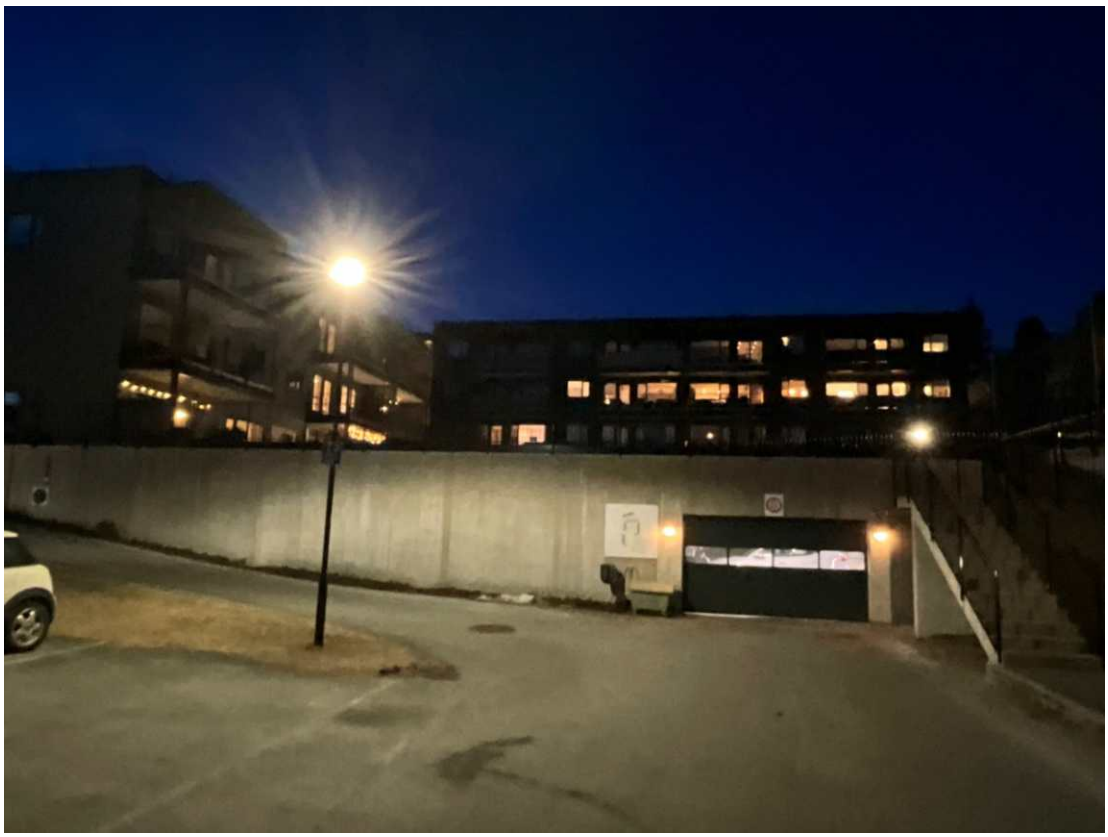
Boligbygg med flere boenheter

Brekkelia 42, 5914 ISDALSTØ

ALVER kommune

gnr. 188, bnr. 775, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 10.02.2026 **Rapportdato:** 19.02.2026 **Oppdragsnr.:** 19969-1567 **Referansenummer:** NY1765

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

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over 2 plan med 3 altaner, tilhørende sameie med 44 boligseksjoner og 1 stk. næringsseksjon.

Garasjeplass i lukket garasjeanlegg i underetasjen på bygget.
Montert elbillader.

Heis fra garasje og opp til etasjen.

Varmekabler i svalgang.

I denne rapporten er fellesområder kun beskrevet.

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

Boligblokken er oppført i betong, stål og trevirke.
Liggende dobbelfalset trekledning,
Takrenner og nedløp i metall.
Flat takkonstruksjon tekket med egnet takbelegg.

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i trekarmer beslått utvendig med aluminium.
Både åpningsvinduer og fastkarmer.
Ytterdør i glatt utførelse med kikkhull.
Døren åpner, lukker og låser fint.
Altandører i 3 og 4 etasje med hele isolerte glassfelt.
Altan, 10,64 m², med utgang fra stue.
Brikker på terrassebord.
Rekkverk i metall 98,5 cm.
Dobbel stikkontskt og belysning på vegg.
Panel i himling. Fluenetting mellom panelbord

Altan, 10,63 m² med utgang fra loftstue i 4. etasje.
Terrassebord som dekke.
Rekkverk i metall 98,5 cm rekkverk
Dobbel stikkontakt og belysning på vegg.

Altan med utgang fra gang i 4. etasje.

INNVENDIG Gå til side

Kjøkken, bad og vaskerom

Varme i gang og begge bad og i bod/ teknisk rom med tilkomst fra soverom.
Fliser i gang. Laminat i stue/ kjøkken, og spisestue.
Malte platevegger.
Malte
Etasjeskille i betong nellom leilighetene.
Trebjelkelag mellom etasjene i leiligheten.

Etasjeskille utført som trebjelkelag.
14 mm. høydeforskjell gjennom stue til entré.
Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

Malt tretrapp mellom etasjene.
Filt/ teppe i trinnene.
Slette, formpressede innerdører.
Dørene åpner og lukker fint.
Infrastruktur for tv/ internett i skap ved siden av sikringsskap.

VÅTROM Gå til side

Bad
Tilkomst til bad fra gang og spisestue.
Leramiske fliser på vegger.
Malt platehimling med lysspotter, ventilasjonsavtrekk og sprinklerhode (brannsikring).
Keramiske fliser på gulv. Varme i gulv ok.
Ca 15 mm fall fra toppflis ved dør til gang, og til nedsenkning i dusjsone (måleavstand 1,25 meter).

Ca 17 mm fall fra dør til spisestue og til nedsenking (måleavstand ca. 1,5 meter).

Nedsenkning, dusjsone,ca. 20 mm. Tilstrekkelig fall i dusjsone.

Beskrivelse av eiendommen

Plastsluk og synlig klemring i dusjsone.
Håndvask med underskap. Speilbelysning over vask.
Dobbel stikkontakt ved siden av speil.
Vegghengt skap. Vegghengt wc.
Dusjdører i glass.

Ventilasjonsavtrekk i himling.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tiiluft under dør.
Fuktmåling ble gjennomført i spisestue, i vegg som tilstøter bod/ dusjsone.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.

Bad
Fliser
Malt platehimling, med lysspotter, ventilasjonsavtrekk og sprinklerhode (ref. brannsikring).
Fliser.
Varme i gulv.
25 mm fall fra dør til dusjsone.
30 mm fra dør til midt på slukrist.
Tilstrekkelig fall i dusjsonen.
Plastsluk og synlig klemring i dusjsone.

Håndvask med underskap. Speil med belysning over vask.
Vegghengt wc. Dusjdører i glass.
Veggmontert skap.
Nisje for vask/ tørk.
Ventilasjonsavtrekk i himling.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft under dør.
Ikke tilkomst grunnet sofa som er montert uten tilstrekkelig klaring til vegger.
Det ble målt med fuktmåler.
Ingen tegn til fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette/ glatte fronter.
Åpen løsning mot stue.
Under/ overskap (høyskap). Belysning under overskap.
2 doble stikkontakter over laminerte benkeplater.
kjøkkenkum (Franke).
Keramiske fliser over benkeplater.
Kjøkkenøy med skuffer på ene siden.
Benkeplateutstikk mot stue.
Integrerte hvitevarer (oppvaskmaskin, kjøl/ frys (kombiskap).
Stekeovn, platetopp (komfyrvakt over platetopp), mikroovn.
Separat fryseskap.
Fastkarmsvindu og åpningsvindu.
Laminatgulv, malt platehimling med lysspotter, ventilasjonsavtrekk og sprinklerhode (ref. brannsikkerhet).
Mekanisk avtrekk.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rørskap i bod (4 etasje.).
Plastrør (rør-i-rør).
Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring
Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Balansert ventilasjon.
Se beskrivelsen av Nibe varmepumpe/ ventilasjonsaggregat under punktet «varmepumpe».

Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg.

Det er ikke satt tilstandsgrad på varmepumpen grunnet at takstingeniøren ikke har kompetansen til teknisk vurdering av varmepumpen, og kan av den grunn ikke verifisere teknisk tilstand på samme måte som en autorisert servicetekniker.
En varmepumpe kan fungere normalt på befaringen, men ha skjulte feil.
Tilstand kan avhenge av når den sist ble renset eller vedlikeholdt.
En manglende servicehistorikk betyr ikke nødvendigvis at varmepumpen har feil, men det kan påvirke varmepumpens ytelse.
Det anbefales å sjekke servicehistorikk eller få en fagkyndig vurdering.

Nibe varmepumpe/ ventilasjonsaggregat med varmegjenvinning.
Dette er en kombienhet som ventilerer boligen (trekker ut brukt luft).
Gjenvinner varme fra avtrekksluft. Lager varmtvann (innebygget bereder).
Bidrar til romoppvarming.
Sluk i gulvet ved tanken.
Sikringsskap innfelt i vegg i gang.
Automatsikringer.
Antall kurser stemmer med kursfortegnelsen.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.

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

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

Arealer Gå til side

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

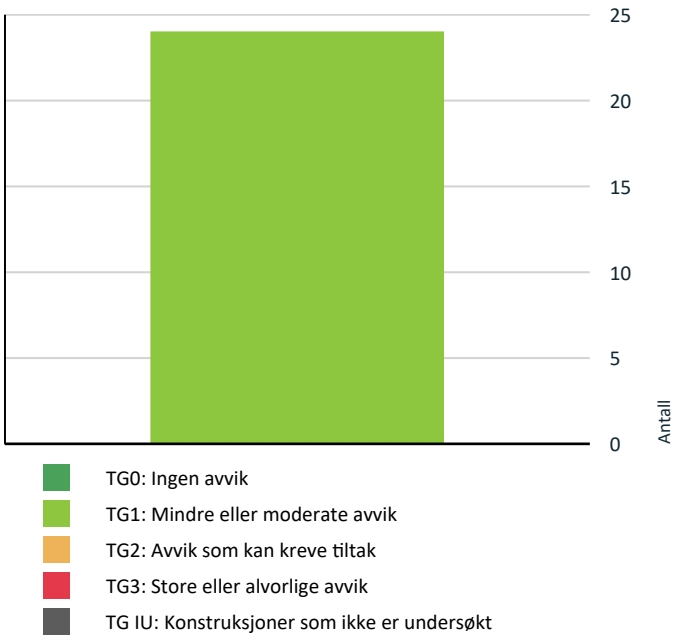
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2019

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmer beslått utvendig med aluminium.
Både åpningsvinduer og fastkarmer.



TG 1 Dører

Ytterdør i glatt utførelse med kikkhull.
Altandører i 3 og 4 etasje med hele isolerte glassfelt.
Døren åpner, lukker og låser fint.



Ytterdør, utside



Ytterdør, innside



3. etg: Altandør med helt isolert glassfelt i trekarmer, beslått utvendig med aluminiumsbeslag.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan, 10,64 m², med utgang fra stue.
Brikker på terrassebord.
Rekkverk i metall 98,5 cm. med vertikale spiler.
Dobbel stikkontskt og belysning på vegg.
Panel i himling. Fluenetting mellom panelbord

Altan, 10,63 m² med utgang fra loftstue i 4. etasje.
Terrassebord som dekke.
Rekkverk i metall 98,5 cm med vertikale spiler
Dobbel stikkontakt og belysning på vegg.

Altan med utgang fra gang i 4. etasje; 9,2 m² (mål fra tegning).
Terrassebord som dekke.
Rekkverk i metall med vertikale spiler.



Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kjøkken, bad og vaskerom er beskrevet separat.

Fliser og laminat på gulv.
Varme i gang og begge bad og i bod/ teknisk rom med tilkomst fra soverom.
Malte platevegger.
Malte himlinger.

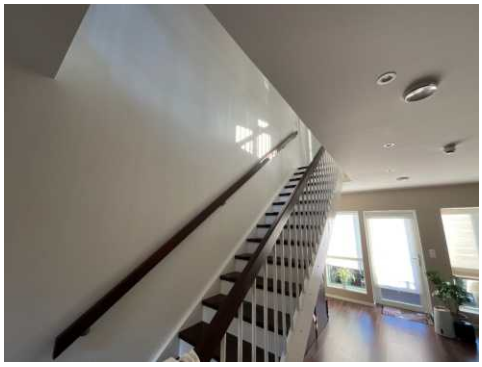
TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong nellom leilighetene.
Trebjelkelag mellom etasjene i leiligheten.

Etasjeskille utført som trebjelkelag.
14 mm. høydeforskjell gjennom stue til entré.
Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjene.
Filt/ teppe i trinnene.



TG 1 Innvendige dører

Slette, formpressede innerdører.
Dørene åpner og lukker fint.

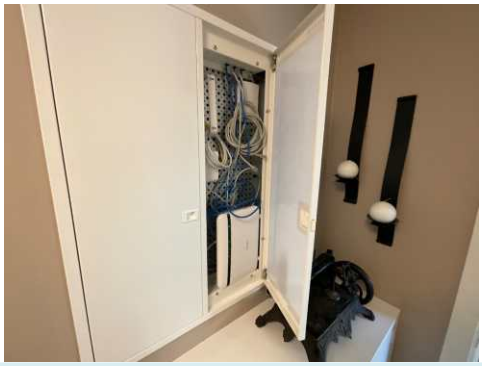


Dører mellom gang og stue/ kjøkken (nærmest) og dør til bad.

Andre innvendige forhold

Infrastruktur for tv/ internett i skap ved siden av sikringsskap.

Tilstandsrapport



VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Tilkomst til bad fra gang og spisestue.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Leramiske fliser på vegger.
Malt platehimling med lysspotter, ventilasjonsavtrekk og sprinklerhode (brannsikring).

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Varme i gulv ok.
Ca 15 mm fall fra toppflis ved dør til gang, og til nedsenkning i dusjsone (måleavstand 1,25 meter).

Ca 17 mm fall fra dør til spisestue og til nedsenking (måleavstand ca. 1,5 meter).

Nedsenkning, dusjsone,ca. 20 mm. Tilstrekkelig fall i dusjsone.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig klemring i dusjsone.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Håndvask med underskap. Speilbelysning over vask.
Dobbel stikkontakt ved siden av speil.
Vegghengt skap. Vegghengt wc.
Dusjdører i glass.

3. ETASJE > BAD

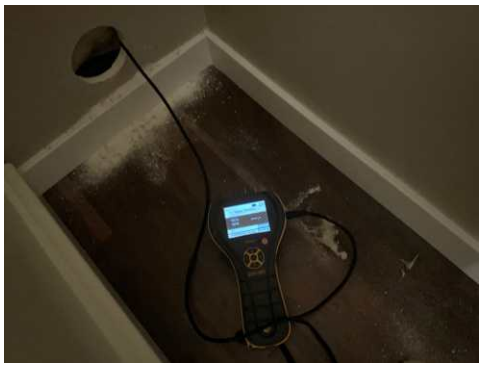
TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonsavtrekk i himling.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tiiluft under dør.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling ble gjennomført i spisestue, i vegg som tilstøter bod/ dusjsone.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.



Tilstandsrapport



4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser
Malt platehimling, med lysspotter, ventilasjonsavtrekk og sprinklerhode (ref. brannsikring).

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser.
Varme i gulv.
25 mm fall fra dør til dusjsone.
30 mm fra dør til midt på slukrist.
Tilstrekkelig fall i dusjsonen.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig klemring i dusjsone.



4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Håndvask med underskap. Speil med belysning over vask. Vegghengt wc. Dusjdører i glass.
Veggmontert skap.
Nisje for vask/ tørk.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonsavtrekk i himling.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft under dør.

4 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke tilkomst grunnet sofa som er montert uten tilstrekkelig klaring til vegger.
Det ble målt med fuktmåler.
Ingen tegn til fukt.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette/ glatte fronter.
Åpen løsning mot stue.
Under/ overskap (høyskap). Belysning under overskap.
2 doble stikkontakter over laminerte benkeplater.
kjøkkenkum (Franke).
Keramiske fliser over benkeplater.
Kjøkkenøy med skuffer på ene siden.
Benkeplateutstikk mot stue.
Integrerte hvitevarer (oppvaskmaskin, kjøl/ frys (kombiskap).
Stekeovn, platetopp (komfyrvakt over platetopp), mikroovn.
Separat fryseskap.
Fastkarmsvindu og åpningsvindu.
Laminatgulv, malt platehimling med lysspotter, ventilasjonsavtrekk og sprinklerhode (ref. brannsikkerhet).



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekk (Røroshetta) over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

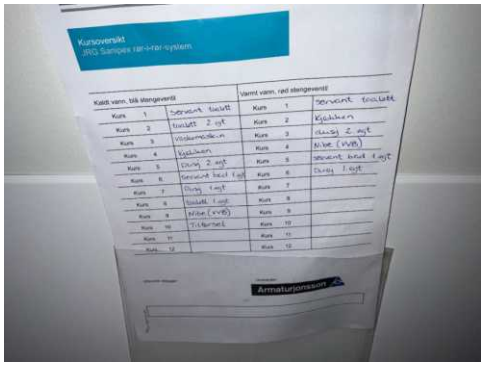
TG 1 Vannledninger

Rørskap i bod (4 etasje.).
Plastrør (rør-i-rør).
Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring





Drenshull under rørskap.



Kursfortegnelse.

TG 1 Avløpsrør

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



Røropplegg under kjøkkenvask.
Synlig lekkasjesikring.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Se beskrivelsen av Nibe varmepumpe/ ventilasjonsaggregat under punktet «varmepumpe».

Andre VVS-installasjoner

Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg.

Det er ikke satt tilstandsgrad på varmepumpen grunnet at takstingeniøren ikke har kompetansen til teknisk vurdering av varmepumpen, og kan av den grunn ikke verifisere teknisk tilstand på samme måte som en autorisert servicetekniker.
En varmepumpe kan fungere normalt på befaringen, men ha skjulte feil.
Tilstand kan avhenge av når den sist ble renset eller vedlikeholdt.
En manglende servicehistorikk betyr ikke nødvendigvis at varmepumpen har feil, men det kan påvirke varmepumpens ytelse.
Det anbefales å sjekke servicehistorikk eller få en fagkyndig vurdering.

Tilstandsrapport



Varmepumpe montert oppe på vegg ved kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Nibe varmepumpe/ ventilasjonsaggregat med varmegjenvinning.
Dette er en kombienhet som ventilerer boligen (trekker ut brukt luft).
Gjenvinner varme fra avtrekksluft. Lager varmtvann (innebygget bereder).
Bidrar til romoppvarming.
Sluk i gulvet ved tanken.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

1. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

4. 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

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

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





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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

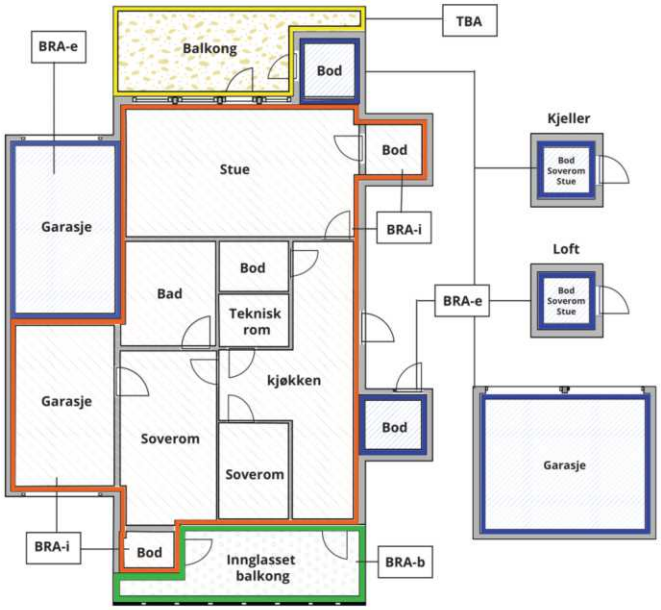
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	61			61	11
4 etasje	61			61	20
Bod ved garasjeanlegg		5		5	
SUM	**122**	**5**			**31**
SUM BRA	**127**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Gang, bad, stue/kjøkken, spisestue		
4 etasje	Loftstue, gang, trapperom, soverom, bod, bad, soverom 2, soverom 3		
Bod ved garasjeanlegg	Bod		

Kommentar

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

3. etasje

Gang: 4,54

Bad: 6,00

Stue/kjøkken: 37,58

Spisestue: 11,91

4. etasje

Loftstue: 12,70

Gang: 6,45

Trapperom: 4,67

Soverom: 10,08

Bod: 4,23

Bad: 5,03

Soverom 2: 6,47

Soverom 3: 7,61

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	118	9

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	S-rom gjelder bod i keilighet og bod ved garasjeanlegg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Arne Mikal Vågenes	Kunde
	Siren Elin Håland Vågenes	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	188	775		18	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Brekkelia 42

Hjemmelshaver

Vågenes Arne Mikal, Vågenes Siren Elin Håland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

God og sentral beliggenhet i Knarvik, Alver kommune, 28,7 km. nord for Bergen sentrum (togstasjonen).
Barnehage, barne- og ungdomsskole og flerbrukshallen Alverhallen i området.
Forøvrig er det Knarvik som huser administrasjonssenteret og AMFI Knarvik (et godt utbygget kjøpesenter). En god del næringslivsbedrifter er også lokalisert i området, Knarvik.
45,1 km. til Bergen Lufthavn (BGO), Flesland.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Pent opparbeidede fellesarealer i sameiet. Fremstår som ryddige, moderne og godt tilrettelagt for beboerne. Området består av brosteinsbelagte gangveier som binder sammen bygningene på en oversiktlig og tilgjengelig måte. Mellom gangveiene er det grønne felt med plen, busker/ beplantninger som gir et trivelig og rolig preg.
Det er sittekanter, benker og plantekasser som bidrar både til funksjon og estetikk, og området er godt belyst med lyspunkter langs stiene. Fellesarealene er bilfrie, noe som skaper et trygt miljø og egner seg godt for både opphold og ferdsel. Helhetsinntrykket er et velstelt, skjermet og innbydende uterom som gir gode rammer for trivsel og fellesskap i sameiet. Garasjeanlegget er under deler av fellesområder.
Gjesteparkering ved innkjøring til garasjeanlegget.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eierne	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eiendomsmegler	06.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsverdi.no	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon fra befaringen	10.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	
2	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Egne forutsetninger:

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Nordhordland

Oppdragsnr.
195260023

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arne M Vågenes	Siren Elin Håland Vågenes

Gateadresse
Brekkelia 42

Poststed	Postnr
ISDALSTØ	5914

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195260023

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: i felles garasje, på fast parkeringsplass, Lyse Energi

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Garasjeporten er skiftet

Arbeid utført av: Hørmann, industri og garasjeporter

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195260023

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195260023

Tilleggskommentar

Ja, leiligheten er på to plan, 3. og 4. etg.

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: 195260023

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Mikal Vågenes	b2935f5db820cfc5a2f91b6f48ed0a98fd52a7a1	24.02.2026 19:53:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siren Elin Håland Vågenes	e9d36d65d11fee1be0420171ad37855a81238097	25.02.2026 14:49:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 195260023

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Brekkelia 42

Nabolaget Rossavika/Orresteinen - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Knarvik barneskule (1-7 kl.) 227 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Knarvik ungdomsskule (8-10 kl.) 391 elever, 1 klasse	10 min 0.9 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	12 min 1.1 km
Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane 950 elever	14 min 1.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Knarvik VGS - Vestland fylkeskommu	12 min
Knarvik Senter	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Gjervik ytre Linje 340, 341, 342, 345, 924	6 min 0.5 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	30 min 25.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	32 min 29.1 km
Bergen Flesland	46 min

BARNEHAGER

Knarvik barnehage (1-5 år) 112 barn	4 min 0.4 km
Juvikstølen barnehage (0-5 år) 88 barn	10 min 0.9 km
Haugen barnehage (1-5 år) 21 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Knarvik	11 min
Kiwi Kvassnesvegen Knarvik	12 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Knarvik Senter	11 min
Vitusapotek Knarvik	12 min
Knarvik Vinmonopol	12 min

SPORT

Knarvik Arena	5 min
Knarvik idrettsanlegg	7 min
Fitnesspoint Knarvik	11 min
Studio Nor Knarvik	16 min

«Koselig nabolag med mange hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

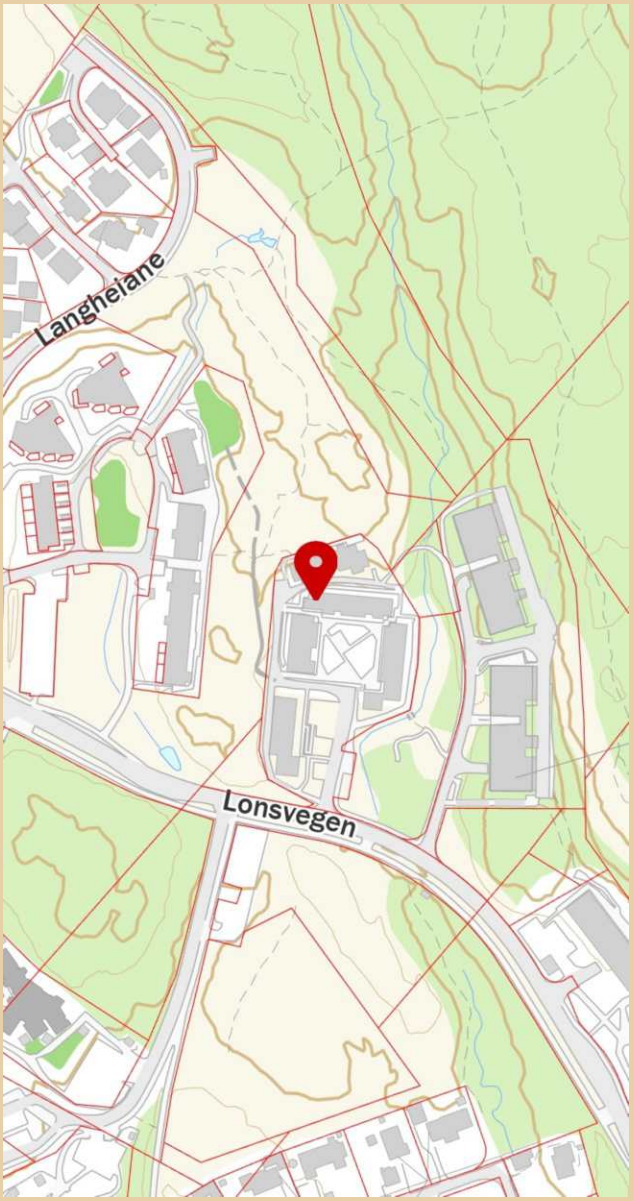
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

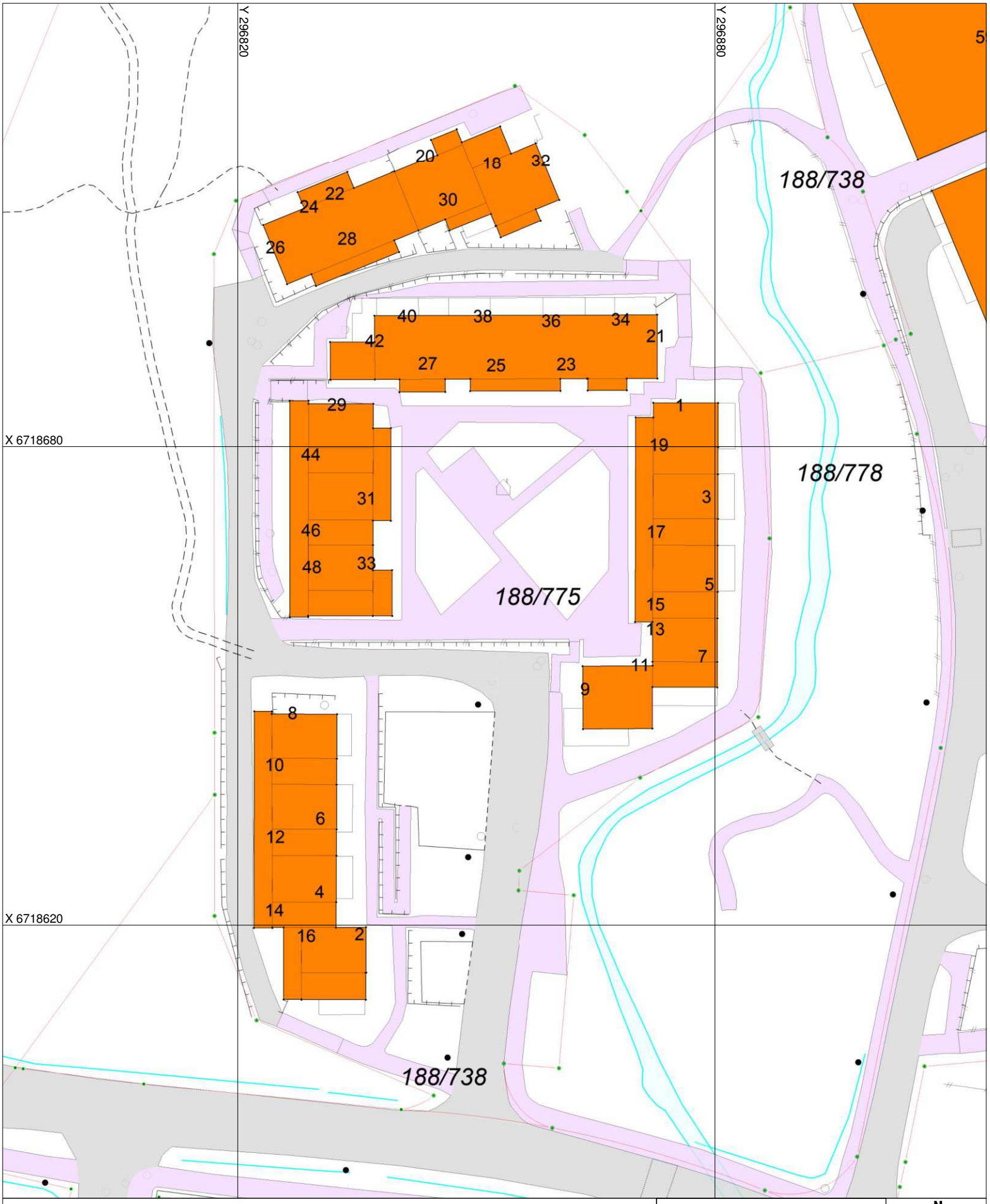
Støynivået
Lite støynivå 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026



Bygningar

- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

Matrikkelkart

- Målt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense

Situasjonskart
Alver Kommune

N

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 188/775/0/18

Målestokk: 1:600

Dato: 20.02.2026

UTM sone 32 EUREF89

V E D T E K T E R

for

Lonstunet

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er **Lonstune**t. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.02.19.Sist endret 10.06.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av **44** boligseksjoner og **1** næringsseksjon, som omhandler parkeringsgarasje, på eiendommen gnr. **188**, bnr. **775** i Lindås kommune.

Seksjonseierne i gnr. 188, bnr. 775 i Lindås kommune har rett og plikt til å være medlem av sameiet. Seksjonseierne er bundet av de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet.
Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Til hver boligseksjon følger bod på sameiets fellesareal. Fordeling av boder fremkommer av plantegning og liste, inntatt som vedlegg til vedtektene. Styret har fullmakt til å endre denne fordelingen, med samtykke fra berørte seksjonseiere.

Hver seksjon gis eksklusiv bruksrett til hageareal i tilknytning til seksjonen. Arealet er avmerket på tegning som følger vedlagt disse vedtekter.
De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiebrøken for eierseksjoner i sameiet, fastsettes som BRA pr bolig, og ilegges brøk for eierseksjon.

SE Eksempel under:

SNR 1: Eierseksjon BRA:	66 kvm.
Totalt areal bolig i prosjekt:	3962 kvm
Eierseksjon sin brøk i sameiet:	$= \frac{66}{3962}$

For næringsseksjonen- garasjen fordeles brøken pr eierandel/ pr garasjeplass.

Eierandel pr parkeringsplass:	1
Antall andeler i garasje	52
Eierandel i næringsseksjonen	$= \frac{1}{52}$

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger

av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere

seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

4-1 Enerett til bruk

Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk,(eksklusiv bruksrett) og plikt til vedlikehold, av bestemte deler av sameiets fellesareal i 30 år. Jmf. Eierseksjonsloven § 25.
Seksjonsnummer – se bildet under.

Den enkeltes seksjons enerett følger av tegningsvedlegg.

Eksklusiv bruksrett til

Hage og tilleggsareal til seksjoner i Lonstunet

Hus A	Snr	Tilleggsareal
A-101	1	
A-102	2	
A-103	3	
A-201	4	Hage og privat uteareal som vist på tegning
A-202	5	Hage og privat uteareal som vist på tegning
A-203	6	Hage og privat uteareal som vist på tegning

Hus B		Tilleggsareal
B-101	7	
B-102	8	
B-103	9	
B-104	10	Privat uteareal som vist på tegning
B-201	11	
B-202	12	
B-203	13	
B-204	14	
B-301	15	
B-302	16	
B-303	17	
B-304	18	

Hus C		Tilleggsareal
C-001	19	Hage og privat uteareal som vist på tegning
C-002	20	Hage og privat uteareal som vist på tegning
C-003	21	Hage og privat uteareal som vist på tegning
C-004	22	Hage og privat uteareal som vist på tegning
C-005	23	Hage som vist på tegning
C-101	24	Privat uteareal som vist på teging
C-102	25	Privat uteareal som vist på teging
C-103	26	Privat uteareal som vist på teging
C-104	27	Privat uteareal som vist på teging
C-105	28	Privat uteareal som vist på teging

Bygg D	Snr	Tilleggsareal
D-101	29	Hage og privat uteareal som vist på tegning
D-102	30	
D-103	31	Hage som vist på tegning
D-104	32	Hage og privat uteareal som vist på tegning
D-201	33	Hage og privat uteareal som vist på tegning
D-202	34	Hage og privat uteareal som vist på tegning
D-203	35	Hage og privat uteareal som vist på tegning
D-204	36	Hage og privat uteareal som vist på tegning

Bygg E		Tilleggsareal
E-101	37	Hage og privat uteareal som vist på tegning
E-102	38	Hage og privat uteareal som vist på tegning
E-103	39	Hage og privat uteareal som vist på tegning
E-104	40	Hage og privat uteareal som vist på tegning
E-201	41	Hage og privat uteareal som vist på tegning
E-202	42	Privat uteareal som vist på teging
E-203	43	Privat uteareal som vist på teging
E-204	44	Privat uteareal som vist på teging

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

4-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

5. Parkering og boder

Næringsseksjonen NS nr 45, garasjeanlegg omfatter innvendig parkering. Alle seksjoner Snr 1-44 med unntak av Snr 21, har en eller flere eierandeler i næringsseksjonen. Eierandelen for næringsseksjonen vil komme frem av skjøtet. For hver eierandel settes en månedlig kostnad på 10 kr pr.andel i garasje
Årsmøtet kan bestemme annen sats basert på virkelig kost.

Eier av hver næringsseksjonsandel forplikter seg til å stå ansvarlig for drift og vedlikehold av sin(e) parkeringsplasser på lik linje.

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
• Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

• Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

- Kostnaden ved seksjonsoverføring belastes Sameiet Lonstunet.

5-1 Vedlikehold av Garasje
Sameiet Lonstunet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

5-2 Kostnader Garasje
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
-

Sameiet Lonstunet ved styret vil forestå den praktiske biten vedrørende fakturering for parkeringsplasser i næringsseksjonen. Snr NS 45

Seksjonseiere i Sameiet Lonstunet, som er eier av garasje plass, vil faktureres kr 10 pr mnd for drift og vedlikehold av garasje, per parkering plass man eier.

6. PARKERING PÅ UTVENDIG FELLESAREAL

6-1 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene som består av gjesteparkering befinner seg på sameiet Lonstunets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap.

6-2 Vedlikeholdsansvar

Sameiet Lonstunet har ansvar for vedlikehold og drift av gjesteparkeringsplassene.

- snørydding/feiing
- annet

Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne.

7. Vedlikehold

7-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

7-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6) Forholdet til Langheiane/Knarvik Aust – Fellesområde - Fellesutgifter
For fellesareal Langeheiane i henhold til reguleringføresegn Knarvik Aust, gjelder følgende bestemmelser:

Felles grøntområde FGA 1 og 2 i reguleringsføresegn Knarvik Aust, er fellesareal med B8 og B9.

Fellesarealene vedlikeholdes med lik del på hver seksjon i B8-B10.

Sameiet ivaretar fellesinteressene til samtlige seksjonseiere, herunder å forestå administrasjon av forening og vedlikeholdet av fellesarealet. Sameiet representeres av en representant til fellesstyre for fellesarealene til hele feltet; Langheiane – Knarvik Aust.

Sameiet har veitilkomst som beskrevet i reguleringsføresegn Knarvik Aust, og sameiet har vedlikeholdsansvar for avkjørsel FA8.

Seksjonseierne i sameiet svarer for utgifter til vedlikehold av veitilkomstene med en lik del som øvrige seksjonseierne i Langheiane – Knarvik Aust.

8. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

8-1 Felleskostnader

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

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

(3) Følgende felleskostnader for Næringsseksjonen NS nr 45, skal dekkes av Snr 1-44, med unntak av Snr 21, skal ilegges en månedlig kostnad på 10 kr pr.andel i garasje Årsmøtet kan bestemme annen sats basert på virkelig kost.

8-2 Betaling av felleskostnader

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

8-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

8-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

8-5 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier

9. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

9-1 Mislighold

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

9-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

9-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder.
Styret skal ha 3-5 medlemmer som velges av sameiermøte.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

10-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

10-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

10-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

10-5 Inhabilitet

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

10-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Sameietets signatur er tildelt styreleder og et styremedlem i fellesskap. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og en styremedlem i fellesskap.

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

11. Årsmøtet

11-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

11-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

11-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

11-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

11-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

11-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

11-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

11-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

11-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

11-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

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

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

11-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

12
Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Innkalling til

Årsmøte

Sameiet Lonstunet



Innkalling til ordinært årsmøte 2025 for Sameiet Lonstunet

Sameierne i Sameiet Lonstunet innkalles herved til ordinært årsmøte onsdag 28.05.2025 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Dampen, Hagellia 6, 5914 Isdalstø.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styremedlemmer
- 5.2 Valg av varamedlemmer
- 5.3 Styrets sammensetning etter valget
- 5.4 Valg av valgkomité

6 Saker

- 6.1 Tak over inngang til heis / trapperom 3. etasje
- 6.2 Ny Garasjeport
- 6.3 Ryddig garasje
- 6.4 Installering av varmepumper

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se eventuelle unntak i vedtektene). Sameier kan bli representert ved fullmektig under årsmøtet.

13.05.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning, utkast retningslinjer og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

5.4 Valg av valgkomité

6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

6.1 Tak over inngang til heis / trapperom 3. etasje

Vi vil anbefale at sameiet bygger tak / beskyttelse ved inngang til heis / trapperom i 3. etasje. Behovet er spesielt påkrevd om vinteren, men generelt nyttig ved dårlig vær.

Forslag til vedtak: Styret erkjenner behovet for tak / beskyttelse ved inngang til heis / trapperom i 3. etasje. Styret vil innhente forslag til løsning, og priser på tiltaket.

Styrets innstilling: Styre vil etterkomme ønske om å finne ett forslag til løsning

6.2 Ny Garasjeport

Garasjeporten som benyttes i dag har over flere år vist seg å være forbundet med betydelige driftsproblemer, noe som har medført unødvendige kostnader for sameiet. Problemet kan i stor grad tilskrives et uheldig design, der vaierne utsettes for saltpåvirkning i vinterhalvåret. Dette fører til korrosjon, som igjen forårsaker skader på øvrige komponenter i portmekanismen. Siden 2022 har sameiet hatt samlede utgifter på kr 82 376 knyttet til reparasjon og vedlikehold av porten. Dersom man inkluderer den nåværende reparasjonskostnaden, anslås det totale beløpet å være kr 92 508.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at garasjeporten erstattes med en ny port levert av en annen leverandør. Det er innhentet pristilbud fra Hörmann, som tilbyr en port av en annen konstruksjon enn

dagens løsning. Kostnadsrammen for en slik utskiftning er estimert til mellom kr 120 000 og 130 000.

Sameiet har tilstrekkelige midler til å gjennomføre investeringen, men tiltaket er ikke budsjettert for inneværende år. På denne bakgrunn ønsker styret å involvere beboerne i beslutningsprosessen, og legger derfor frem spørsmålet om hvorvidt man skal fortsette med reparasjon av eksisterende port, eller gå til anskaffelse av ny port.

Styrets innstilling: Styret innstilling er at garasjeporten erstattes med en ny port levert av en annen leverandør. Det er innhentet pristilbud fra Hörmann, som tilbyr en port av en annen konstruksjon enn dagens løsning. Kostnadsrammen for en slik utskiftning er estimert til mellom kr 120 000 og 130 000.

Sameiet har tilstrekkelige midler til å gjennomføre investeringen, men tiltaket er ikke budsjettert for inneværende år. På denne bakgrunn ønsker styret å involvere beboerne i beslutningsprosessen, og legger derfor frem spørsmålet om hvorvidt man skal fortsette med reparasjon av eksisterende port, eller gå til anskaffelse av ny port.

6.3 Ryddig garasje

Vil gjerne ha garasjen til biler og ikke til bod.Lett for at det blir satt fra seg mer og mer og håper at alle kan gjøre litt for at det kan fremstå ryddig og pent i garasjeanlegget.

Gry-Bente Holme

Forslag til vedtak: Som skrevet over.

Styrets innstilling: Styret viser til gjeldende ordensregler for sameiet, som angir hva som er tillatt å oppbevare på garasjeplassen. Styret forholder seg til disse bestemmelsene, og vil samtidig oppfordre alle beboere til å bidra til et ryddig og oversiktlig garasjeanlegg gjennom hensiktsmessig plassering og begrenset oppbevaring av gjenstander.

6.4 Installering av varmepumper

Det er flere beboere som ønsker å installere varmepumpe i sameiet. Hvorvidt dette skal tillates må avgjøres av årsmøtet. Dersom årsmøtet velger å tillate installasjon av varmepumper, bør det samtidig vedtas egne retningslinjer for slik installasjon. Forslag til retningslinjer er utarbeidet, og følger vedlagt. I retningslinjene er det satt opp to alternative forslag til punkt 3, som gjelder plassering av utedel (slik at hvis dette blir aktuelt, kan årsmøtet velge hvilket alternativ man ønsker, evt. en kombinasjon av disse). For å ivareta en viss fleksibilitet, ber styret om fullmakt til å justere retningslinjene ved behov.

Forslag til vedtak: Installering av varmepumper tillates i sameiet. Installasjon kan kun skje etter søknad til styret, og i tråd med til enhver tid gjeldende retningslinjer. Årsmøtet vedtar foreslåtte retningslinjer, og gir styret fullmakt til å endre/sluttføre disse. Endelige retningslinjer distribueres sameierne.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Lonstunet onsdag 28.05.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2024 for Sameiet Lonstunet

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 44 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 4 møter i 2024.

Vedlikehold og påkostninger

De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er:
Fjerning av Grønske på felles arealet, måking av snø, bytte av poser i kompostbøttene fjerne søppel/ annet fremmedlegmendt fremfor rist i elven.

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Sameiet er rimelig nytt, slik hovedjobben består av å opprette og følge opp avtaler med underleverandører. Vi har innhentet forskjellige tilbud på vedlikehold for å enten få ned kostnadene eller bedre tjenester.

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).Det er styret som er ansvarlig for internkontroll.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameiets revisor er Ernst & Young AS

Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.

Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.

Sameiets egenandel ved skade er kr 10 000,-.

Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte onsdag 10.04.2024 bestått av:

Styreleder, Sindre Andreas Sperrevik
Styremedlem, Liv Berit Rath
Styremedlem, Gry Bente Holme
Styremedlem, Tom Smørdal

Styremedlem, Kari Nybø

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem Liv Berit Rath Ønsker ikke gjenvalg

Styremedlem: Kari Nybø Ønsker gjenvalg

Varamedlem

Jan Erling Kleppe er foreslått som nytt styremedlem

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		878 778	837 168	837 168	966 108
Andre inntekter	3	91 043	178 103	130 000	70 000
SUM INNTEKTER		**969 821**	**1 015 271**	**967 168**	**1 036 108**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	8 460	8 460	8 460	8 460
Avskrivninger		0	6 561	7 158	7 158
Forretningsførsel		71 904	68 058	71 904	79 094
Andre honorarer		10 502	4 500	5 500	5 000
Revisjon		7 700	7 200	7 700	8 200
Forsikringspremier		136 528	132 789	139 694	163 833
Energikostnader		187 861	227 118	230 000	230 000
Andre driftskostnader	5	321 212	375 049	275 667	341 038
Vedlikehold	6	102 901	199 075	155 000	100 000
SUM KOSTNADER		**907 068**	**1 088 810**	**961 083**	**1 002 783**
DRIFTSRESULTAT		**62 753**	**-73 539**	**6 085**	**33 325**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		19 991	10 984	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**19 991**	**10 984**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT	**1, 2**	**82 744**	**-62 555**	**6 085**	**33 325**
Overføringer og disponeringer		**82 744**	**-62 555**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		2 412	88
Vestbo i mellomregning		966 565	888 797
Andre fordringer		157 199	4 289
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**1 126 176**	**893 174**
SUM EIENDELER		**1 126 176**	**893 174**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	884 404	801 660
Sum opptjent egenkapital		**884 404**	**801 660**
Sum egenkapital	**2**	**884 404**	**801 660**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		229 460	79 638
Annen kortsiktig gjeld		12 312	11 876
Sum kortsiktig gjeld		**241 772**	**91 514**
Sum gjeld:		**241 772**	**91 514**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 126 176**	**893 174**

Sted:_____, dato:_____

Sindre Andreas Sperrevik Styreleder	Gry Bente Holme Styremedlem	Kari Nybø Styremedlem
Liv Berit Rath Styremedlem	Tom Smørdal Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

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.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**801 660**	**857 654**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	82 744	-62 555
Tilbakeføring av avskrivning	0	6 561
B. Årets endring i disponible midler	**82 744**	**-55 994**
C. Disponible midler	**884 404**	**801 660**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	966 565	888 797
Kortsiktige fordringer	159 611	4 377
Omløpsmidler	**1 126 176**	**893 174**
Kortsiktig gjeld	**-241 772**	**-91 514**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**884 404**	**801 660**

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	801 660	82 744	884 404
Sum egenkapital 31.12.	**801 660**	**82 744**	**884 404**

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3620 Innkreving strøm	91 043	169 103
3685 Diverse inntekter fri	0	9 000
Sum	**91 043**	**178 103**

Konto 3620 - el-bil lading kr 91 043,-

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	60 000	60 000
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
Sum	**68 460**	**68 460**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6330 Vaktmestertjenester	9 108	24 929
6360 Renhold	53 064	34 067
6395 Sommer- og vinterkostnader	195 833	253 949
6500 Verktøy	1 143	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	2 147
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	147	0
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	56 292	53 472
7720 Generalforsamling	5 625	6 485
Sum	**321 212**	**375 049**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	18 316	89 214
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	995	41 593
6640 Periodisk vedlikehold	73 792	55 821
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	9 798	12 447
Sum	**102 901**	**199 075**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Lonstunet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Lonstunet

Styreleder	Sindre Andreas Sperrevik (sign.)	30.03.2025
Styremedlem	Gry Bente Holme (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Liv Berit Rath (sign.)	30.03.2025
Styremedlem	Tom Smørdal (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Kari Nybø (sign.)	28.03.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Lonstunet

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lonstunet som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: ZGH99-EGLY5-S3MWR-ELWFT-1JFCZ-FVIY2

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 8.mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: ZGH99-EGLY5-S3MWR-ELWFT-1JFCZ-FVIY2

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 88.88.xxx.xxx
2025-05-08 20:36:19 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: ZGH99-EGLY5-S3MWR-ELWFT-1JFCZ-FVIY2

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

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

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

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

Hörmann Norge A/S, Ostre Lohnelier 75, 4642 Sogne

SAMEIET LONSTUNET
Strandgaten 196
Bergen 5004
Norway

Kontaktperson
Tormod Søreide

Mobiltelefon +47 92165094

E-post t.soreide.brg@hoermann.no

Kundedata

Tilbud i-2025-3325/ -

Din forespørsel: Sindre Andreas Sperrevik
Datert: 06.03.2025

Nesttun, 10.03.2025

Byggeprosjekt: **Industriport fellesgarasje**

Vi takker for Deres forespørsel og har gleden av å kunne tilby pris som følger:

Med vennlig hilsen

Tormod Søreide

Hörmann Norge AS

		Antall	Pris	Totalpris
Pos.:	0001			

Hörmann leddport SPU F42 - Port av isolerte stålseksjoner

1 Stk.

Mål		Bredde		Høyde
Fri veggåpning	:	4000 mm	x	2250 mm
Bestillingsmål	:	4000 mm	x	2250 mm
Gjennomgangsmål	:	4000 mm	x	2250 mm

Effektegenskaper
CE-merke : DIN EN 13241
DGNB-Navigator : 6PD8OI

Portblad
Portseksjoner : Isolerte seksjoner av varmgalvanisert stål, fylt med PU-skum, fingerklemsikring utvendig og innvendig, med endekapper av stål og EPDM-bunnpakning Med

Tilbud i-2025-3325/ -

			Antall	Pris	Totalpris
		bunnpakning og mellompakninger og overkarmtetning av EPDM			
Høyde portseksjoner	:	375/500 mm			
Vinduer					
Vindusramme	:	Elokserte aluminiumsprofiler, med fingerklemsikring utvendig og innvendig, med endekapper av stål	1 Stk.		
Vindushøyde	:	fra ca. 1000 mm mm fra gulv			
Høyde vindusrammer	:	500 mm			
Antall felter pr. vindusrammer	:	4 Stk.			
Fyllingstype	:	Strekkmetall, rustfritt stål (SE) 5 mm			
Vinduslister	:	Svart kunststoff			
Overflate					
Overflate stålseksjoner	:	Utvendig polyesterbelegg, coil-coating, iht. RAL 7016 antrasitgrå	7 m²		
Struktur stålseksjon	:	Utvendig plan profil L Micrograin, innvendig Stucco-preget			
Overflate vindusrammer	:	Utvendig og innvendig polyesterbelegg, våtlakkering, iht. RAL 7016 antrasitgrå	2 m²		
Portføring og plassbehov					
Beslag	:	Vinkelkarm med inngrepssikring på siden, av varmgalvanisert stålplate, fastskrudde føringsskinner og sidepakning av EPDM			
Beslagstype	:	L lavtløftbeslag	1 Stk.		
Ekstra utstyr					
PRISTILLEGG FOR EKSTRA SPROSSE			1 Stk.		
Sett løpeskinnebegrensning			1 Stk.		
Svingmekanisme galv. L-beslag for økt innkjøringshøyde			1 Stk.		
Beslagsunderdel i kunststoff			1 Stk.		
Pristillegg for sett stille portløp galvanisert			10 Stk.		
Opphengsjern 364 mm			1 Stk.		
Pristillegg for torsjonsfjæraggregat for 200 000 Portsykluser			1 Stk.		
Portbetjening					
Motor	:	WA500 FU	1 Stk.		
Egenskaper	:	230 V, 50-60 Hz, vekselstrøm, med kjedekasse, Kapslingsgrad IP 65, Maks. 25 portsykluser per time, Servicefrikobling			
Motorside	:	venstre			
Åpningshastighet maks.	:	575 mm/s			
Lukkehastighet maks.	:	200 mm/s			
Styring	:	560 - Mikroprosessorstyring for impulsdrift i separat skap med integrert folietastatur, impulsstyrt myk åpning og myk lukking, Åpen – Stopp – Lukket, miniatyrlås, 4-dobbelt 7-segment-display, justerbar kraftbegrensning.			
Egenskaper	:	Kapslingsgrad IP 65, Valgfri andre åpningshøyde (halvåpen), automatisk lukking, 1 ekstra relé, Bluetooth for			

Tilbud i-2025-3325/ -

		Antall	Pris	Totalpris
	BlueControl-appen, 2 integrerte tidsurer, energisparemodus, klargjort for kjørebaneregulering, med euro-plugg (IP 44)			
Styringsside	: venstre			
Lukkekantsikring	: Automatisk overvåking av lukkekantsikringen (SKS) gjennom optosensorer			

Merk: NB!
De angitte hastighetene kan bare oppnås under de mest gunstige forholdene for port- og beslagstørrelsene.
Nøyaktige detaljer på forespørsel, ettersom disse avhenger av beslags-, port- og føringsskinnehøyde.

Tilleggsutstyr portbetjening			
Nødhåndskjetting	1 Stk.		
Mottaker HEI 3 868-BS	1 Stk.		
Batterienhet styring 545/560	1 Stk.		
FOTOCELLE EL 401	1 Stk.		
Enveis fotocelle EL501	1 Stk.		
Kretskort flerfunksjonskort m/ tilbehør	1 Stk.		
Signallys LED, rødt TL40rd 230V/AC	2 Stk.		
Bærekraft			
CO2 nøytral gjennom kompensasjon Med verifiserbart karbonavtrykk scope 1 - 3 ihht. GHG protokollen	1 Stk.	kr 232,79	Opsjon
Posisjoner totalt	**1 Stk.**		

Pos.:	0002 Tilleggsposisjon

Frakt	1 Stk.		
Posisjoner totalt	**1 Stk.**		

Pos.:	0003 Tilleggsposisjon

Montering:

Montasje inkl. kjøring			
Posisjoner totalt	**1 Stk.**		

Samlet tilbudssum netto, eks. mva		NOK	**65 347,00**

Håndsender HSE1 868-BS	Kr 550,- pr stk
Demontering og fjerning av eksisterende port	Kr 3 250,-

Tilbud i-2025-3325/ -





Tilbud i-2025-3325/ -

Alle priser er ekskl. mva.

Tilbudsprisen er gjeldene i 30 dager.

Betalingsbetingelser: 30 dager fra fakturadato.

Faktureringsbetingelser: Ordrer under kr 100 000 faktureres ved ferdigstillelse, ved større ordre faktureres 80 % ved tilførte produkter og 20 % ved ferdigstillelse av våre arbeider. Betalingsplan ved større kontrakter/ordrer.

Hörmann Norge AS vil utfra gjeldende kredittinformasjon forbeholde seg retten til å kreve forskuddsbetaling av kunden dersom ordrebeløpet inkl. mva. overskrider den til enhver tid anbefalte kredittgrense fra www.soliditet.no.

Vi forbeholder oss dessuten retten til å endre betalingsbetingelsene mellom ordrebekreftelse og utlevering av varer dersom ny kredittinformasjon offentliggjøres i dette tidsrommet.

Leveringstid: 4-6 uker fra bestilling, med forbehold om endring av leveringstid. Monteringen blir tilpasset vår montasjeplan og kunden vil få nærmere informasjon fra vår driftsavdeling.

Bankgaranti: Hörmann Norge AS stiller normalt ikke bankgaranti på ordrer under 300.000,- eks. mva. Omkostninger ved eventuell garantistillelse belastes kjøperen.

Garanti: Garantien gjelder 1 år etter avsluttet montering. Garantien gjelder ikke hvis anbefalte serviceintervaller ikke er overholdt, eller hvis produktet har vært reparert/vedlikeholdt av andre enn Hörmann Norge AS.

Utvidet garanti: 5 års garanti ved tegning av vedlikeholdsavtale innen 6 måneder etter avsluttet montering. Garantien gjelder ikke hvis anbefalte serviceintervaller ikke er overholdt, eller hvis produktet har vært reparert/vedlikeholdt av andre enn Hörmann Norge AS.

Montasje/innfestning: Portåpningen forutsettes klargjort med karmer av stål, massiv betong eller tre. Videre forutsettes det innfestingsmuligheter med nødvendig sideklaring, iht. Hörmann Norge AS's anvisninger. Stål armering skal ikke være plassert nærmere enn 125 mm fra lysåpningen – alternativt plasseres stål armering minimum100 mm fra innsiden av veggen. Det forutsettes gulv med fast og finavrettet dekke i portområdet (1,5 meter på hver side av åpningen og 6 meter inn i rommet.), samt fremlagt arbeidsstrøm. Portområdet må være fritt for hindringer og trafikk i montasjetiden. Det forutsettes at montasjen/fremdriften kan skje kontinuerlig innenfor normal arbeidstid.

Fremføring og tilkopling av strøm: Fremføring av kabler, stikkontakter for motorer og annet arbeid som krever autorisert elektriker, inngår ikke i vår leveranse. Det forutsettes at igangkjøring av motor kan skje samtidig med montasjen. I motsatt fall vil dette arbeidet bli utført etter regning.

Lift: Hörmann Norge AS holder selv nødvendig lift.

Tilleggsarbeider: Eventuelle tilleggsarbeider faktureres etter medgått tid til kr. 940.- pr. time ekskl. mva.

Ved ekstraordinære endringer i valuta, råvarepriser eller andre uforutsette hendelser som har innvirkning på prisene i tilbudet, forbeholder Selger seg retten til å justere prisene.

Det tas forbehold om at tilbud kan fravike fra forespørsel/beskrivelse.

Vi håper tilbudet er av interesse og står gjerne til tjeneste med ytterligere informasjon.

Tilbud aksepteres og settes i bestilling

Ønsket oppstart montasje:_____

Fakturaadresse:

_____

_____

_____

Faktura epost:

_____

Organisasjonsnummer:_____

Leveringsadresse:

_____

_____

_____

_____

Ref-/ prosjektnummer:_____

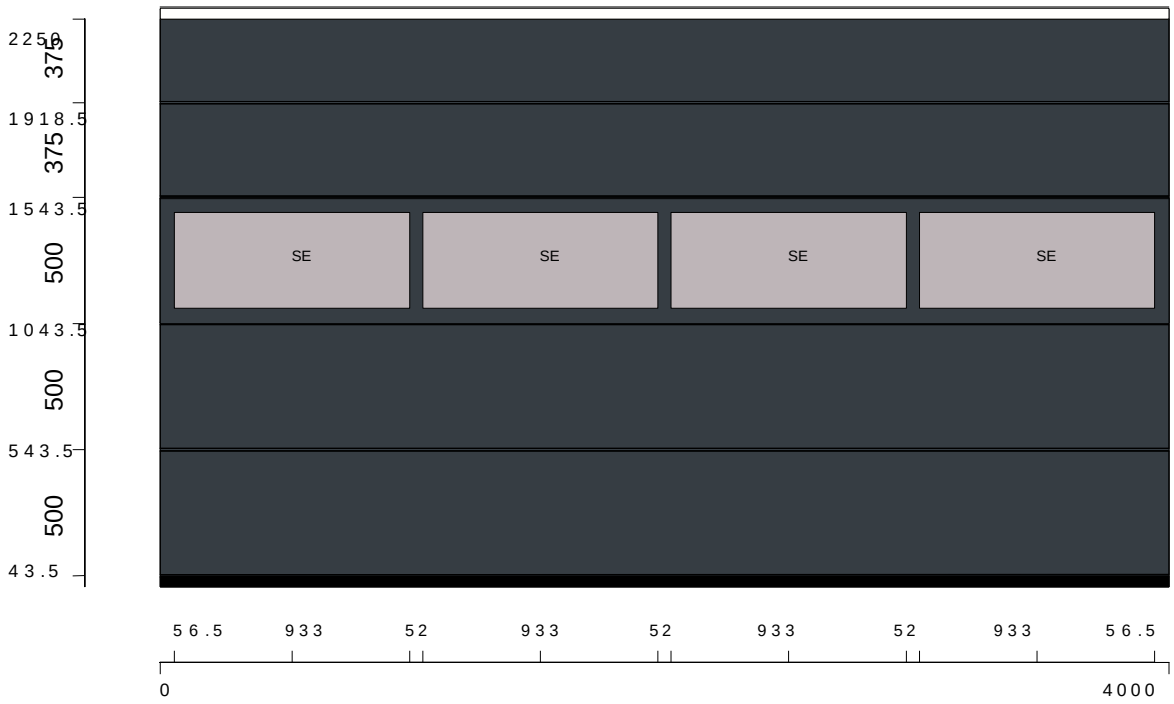
Kontaktperson:_____

Tlf: _____

_____ _____

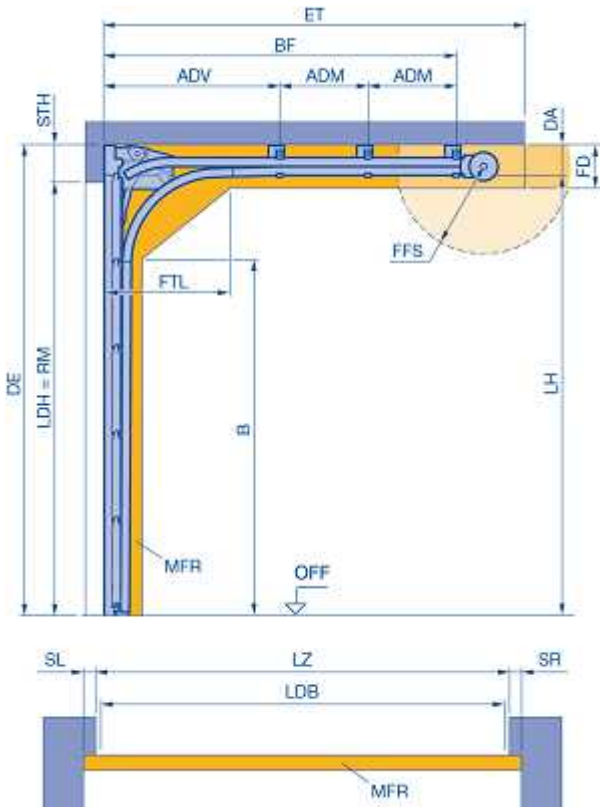
Kjøpers underskrift og dato **Epost**

Avsender av epost bekrefter ved innsendelse av skjema at tilbudet aksepteres og at opplysningene ovenfor er korrekte. Skjemaet returneres ved bestilling til din kontakt i Hörmann



Vær oppmerksom på at skissen ovenfor kun er et eksempel og derfor ikke er bindende. Detaljene som vises i skissen kan avvike fra produktets faktiske egenskaper. Dette er især mulig med hensyn til produktets farge og overflate. Vi har derfor ikke noe ansvar for kvaliteten på produktet i henhold til skissen.
Toleranseområdet for høyden på bunnpakning er 43,5 mm (+/- 5 mm)

Utvendig	**SPU F42**		
Utførelse	**Serie 50 / 60**		
	Feltinndeling:		Standard
	Fritt ferdigmål bredde x høyde		4000 mm x 2250 mm
	Innvendig sideklaring venstre/høyre		350 mm / 350 mm
	Takhøyde fra OFF		2640 mm
	Innskyvingsdybde		3219 mm
	Nødvendig gjennomkjøringshøyde		2250 mm
Portdimensjoner	LZ (bredde) X RM (høyde)		4000 mm x 2250 mm
	Gjennomgangsmål (bredde x høyde)		4000 mm x 2250 mm
Overflate	Fargetone stål-seksjon	i henhold til	RAL 7016 antrasitgrå / Innvendig RAL 9002 gråhvit
	Farge vindusramme	i henhold til	RAL 7016 antrasitgrå
Egenskaper i henhold til EN 13241	Motstand mot vindbelasting	Klasse	4
	Vanntetthet	Klasse	0 (70 Pa)
	Luftgjennomstrømning	Klasse	0
	Støy (lydisolering)	R =	0 dB
	Varmemotstand	U =	-.-- W / (m²*K)
Ventilasjonstverrsnitt	Ventilasjonstverrsnitt portblad komplett (ca.)		0,766 m²
Portbetjening	WA500FU/560/1x230V/BK-WE/Kjedekasse		
	Motorplassering		Innvendig venstre
	Styringsplassering		Innvendig venstre



klaring for portmontering

Skisse for plassbehov

	Beslagstype	L
	Serie	60
LZ	Bredde	4000 mm
RM	Høyde	2250 mm
LDB	Fri gjennomgangsbredde	4000 mm
LDH	Fri gjennomkjøringshøyde	2250 mm
LH	Løpeskinnehøyde	2295 mm
B	Begynnelse føringsskinnebue	1777 mm
DA	Min. avstand til tak	156 mm
ADV	Takforankring foran	1 Stk. 1400 mm
ADM	Takforankring midt (ved 2 stk. forespør selger)	0 Stk. 0 mm
BF	Feste torsjonsaksling	2906 mm
ET	Minimum/min. innskyvingsdybde	3219 mm
DE	Minimum/min. takhøyde	2450 mm
STH	Min. overhøyde	200 mm
SL	Min. sideklaring venstre	200 mm
SR	Min. sideklaring høyre	140 mm
FD	Klaring tak	221 mm
FTL	Fri plass for portseksjon i løpeskinnebuen	650 mm
FFS	Klaring for fjærspenning	745 mm
MFR	Min. klaring	260 mm

Retningslinjer for installasjon av varmepumper i Sameiet Lonstunet

Formålet med disse retningslinjene er å sikre enhetlige og forsvarlige rammer for installasjon av varmepumper i boligaksjeselskapet, med hensyn til byggets utseende, tekniske løsninger, støy og HMS.

1. Søknadsplikt

- Eiere må søke styret skriftlig om tillatelse før installasjon av varmepumpe.
- Søknaden skal inneholde:
    - Plassering av utedel (med bilde/tegning)
    - Type varmepumpe (modell og teknisk spesifikasjon)
    - Navn på godkjent installatør
    - Planlagt monteringsdato

2. Tekniske krav

- Kun luft-til-luft-varmepumper er tillatt, med mindre annet avtales særskilt.
- Varmepumpen skal installeres slik at den ikke medfører skade på bygningens konstruksjon eller tekniske anlegg.

3. Plassering av utedel

- Utedelen skal plasseres minst mulig synlig på balkong, hvor den er skjermet av rekkverk.
- Varmepumpens utedel skal skjermes med standard innkassing, som males i lik farge som fasaden.
- Varmepumpen skal monteres på støyreduserende braketter, for å unngå vibrasjoner.

3. Plassering av utedel

- Utedelen skal plasseres på en diskret og minst mulig synlig plassering, fortrinnsvis på bakside eller inn mot balkong.
- Det skal tas hensyn til fasadens estetikk, og plasseringen må være lik for alle leiligheter i samme rekke/oppgang der det er mulig.
- Veggmontering anbefales – varmepumpen skal ikke plasseres direkte på bakken uten spesialtillatelse.
- Minimumsavstand til naboens vinduer/balkonger: 1,5 meter.

4. Støy og vibrasjon

- Anlegget skal være støysvakt og overholde til enhver tid gjeldende støykrav
- Det skal benyttes vibrasjonsdempere ved veggmontering.
- Varmepumpen skal ikke være til sjenerende plage for naboer.

5. Vedlikehold, kostnader og ansvar

- Eieren bærer alle kostnader knyttet til varmepumpen, og har fullt ansvar for:
    - Drift og vedlikehold av varmepumpen
    - Eventuelle skader på bygget som følge av installasjon eller bruk
    - Fjerning og istandsetting ved salg eller utskiftning hvis styret krever det
    - Fjerning ved arbeider på boligaksjeselskapets fasade

- Varmepumpen skal vedlikeholdes jevnlig, og kondensvann må ledes bort på forsvarlig måte.

6. Endringer og fjerning

- Dersom varmepumpen blir defekt, støyende eller til sjenanse, kan styret kreve at den fjernes eller flyttes.
- Ved flytting eller utskifting av varmepumpe må det sendes ny søknad.

7. Sanksjoner

- Installering uten tillatelse fra styret kan medføre krav om fjerning for andelseiers regning.
- Brudd på retningslinjene kan også anses som brudd på husordensreglene og behandles deretter.



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Lonstunet onsdag 28.05.2025 kl. 18:00 - Dampen, Hagellia 6, 5914 Isdalstø.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Vedtak:
Fra seksjonseierne møtte: 13

Antall fremlagte fullmakter: 1

Hvilket utgjorde totalt 14 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble følgende valgt: Magnar Kvikshaug Taule

1.4 Valg av referent

Vedtak:
Som referent ble følgende valgt: Magnar Kvikshaug Taule

1.5 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Ingvild Hellebø

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Det ble ikke valgt tellekorps.

2. Årsberetning 2024

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Vedtak:
Regnskapet for 2024 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr 60.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Som styremedlemmer ble følgende valgt: Kari Nybø ble gjenvalgt som styremedlem, mens Jan Erling Kleppe ble valgt som nytt styremedlem.

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:
Det ble ikke valgt varamedlemmer.

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Sindre Andreas Sperrevik styreleder valgt for 2 år i 2024

Jan Erling Kleppe styremedlem valgt for 2 år i 2025

Kari Nybø styremedlem valgt for 2 år i 2025

Gry Bente Holme styremedlem valgt for 2 år i 2024

Tom Smørdal styremedlem valgt for 2 år i 2024

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Det ble ikke valgt valgkomité.

6. Saker

6.1 Tak over inngang til heis / trapperom 3. etasje

Vedtak:

Styret erkjenner behovet for tak / beskyttelse ved inngang til heis / trapperom i 3. etasje. Styret vil innhente forslag til løsning, og priser på tiltaket.

6.2 Ny Garasjeport

Vedtak:

Årsmøtet vedto at garasjeporten skal erstattes med en ny port levert av en annen leverandør. Det er innhentet pristilbud fra Hörmann, som tilbyr en port av en annen konstruksjon enn dagens løsning. Kostnadsrammen for en slik utskiftning er estimert til mellom kr 120 000 og 130 000.

6.3 Ryddig garasje

Vedtak:

Årsmøtet tok oppfordringen til etterretning.

6.4 Installering av varmepumper

Vedtak:

Installering av varmepumper tillates i sameiet. Installasjon kan kun skje etter søknad til styret, og i tråd med til enhver tid gjeldende retningslinjer. Årsmøtet vedtar foreslåtte retningslinjer, og gir styret fullmakt til å endre/sluttføre disse. Endelige retningslinjer distribueres sameierne.

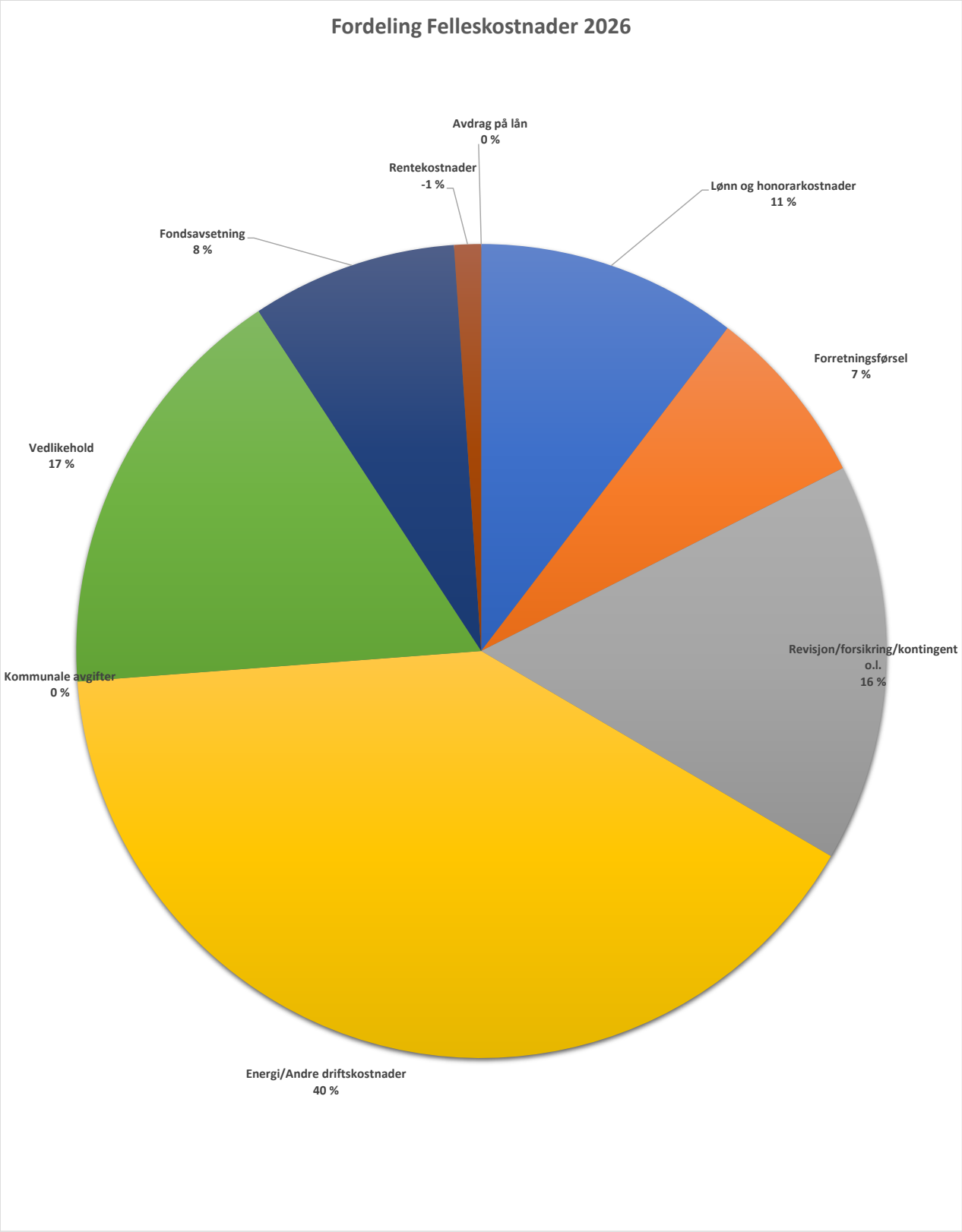
Protokoll for Sameiet Lonstunet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnar Kvikshaug Taule (sign.)	28.05.2025
Protokollvitne	Ingvild Hellebø (sign.)	28.05.2025

405 Sameiet Lonstunet

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Energiattest



Adresse **Brekkelia 42, 5914 ISDALSTØ**	
Dato for energimerking **26.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264079**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300721868**
Gårdsnummer **188**	Bruksnummer **775**
Seksjonsnummer **18**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **124,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **124,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **102,99 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **101,10 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 536 kWh**



Brekkelia 42, 5914 ISDALSTØ

Detaljering

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

Brekkelia 42, 5914 ISDALSTØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

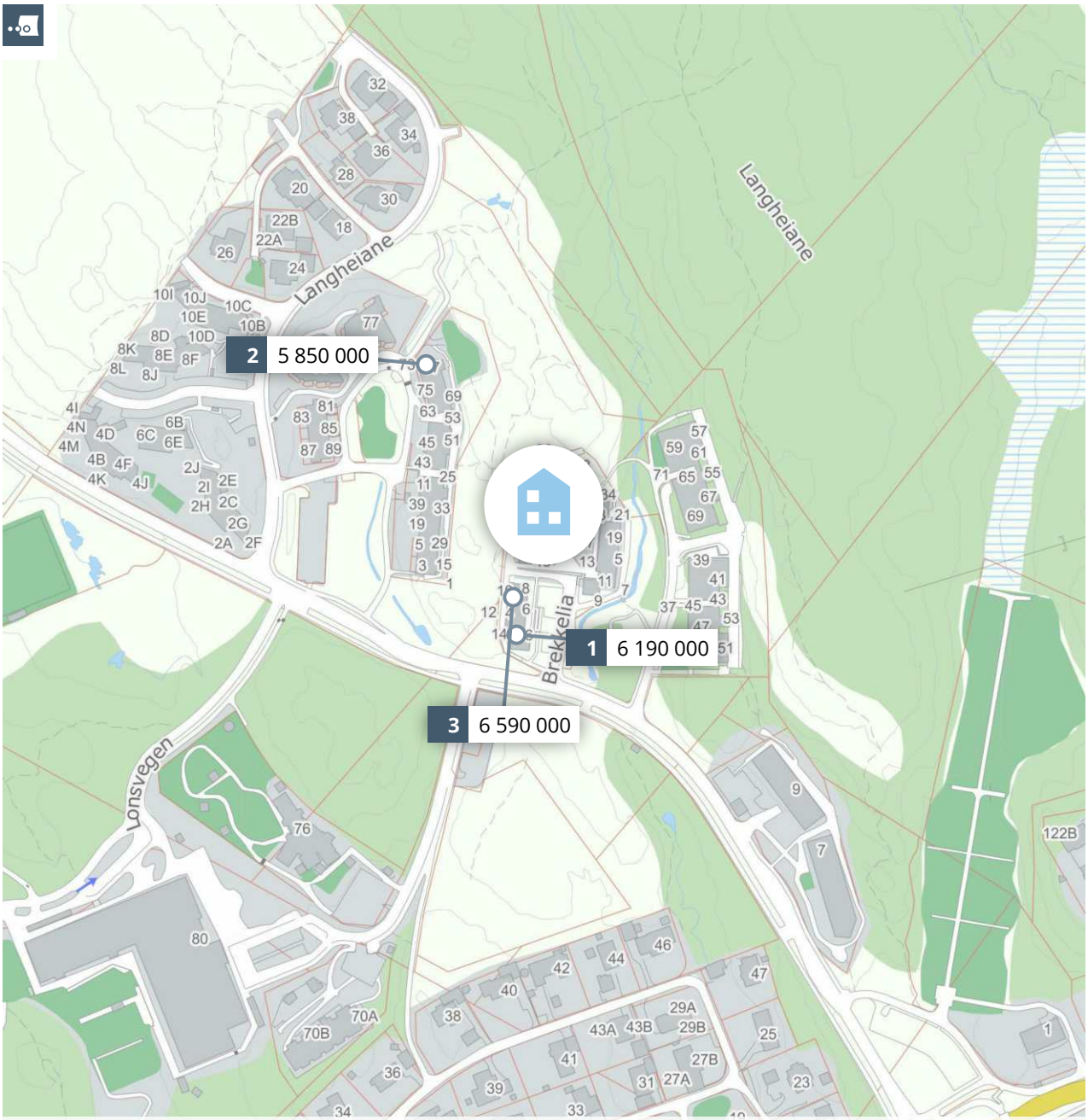
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

BREKKELIA 42

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 06.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brekkelia 42, 5914 ISDALSTØ

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 188 BNR 775 FNR 0 SNR 18 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS KNARVIK K

Verdivurdert til

6 250 000

-	6 250 000	51 230
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	122 m²	5 m²	- m²	31 m²	- m²	- m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	2 814
Formue	-
Soverom	4
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Brekkelia 16 127 m² 2019 2. etg 3 sov	08.05.2023	6 190 000	**6 190 000**	0	6 190 000	**48 740**
2 Langheiane 73 111 m² 2017 3. etg 3 sov	13.01.2025	5 850 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**52 703**
3 Brekkelia 10 132 m² 2019 2. etg 4 sov	21.08.2025	6 200 000	**6 590 000**	0	6 590 000	**49 924**

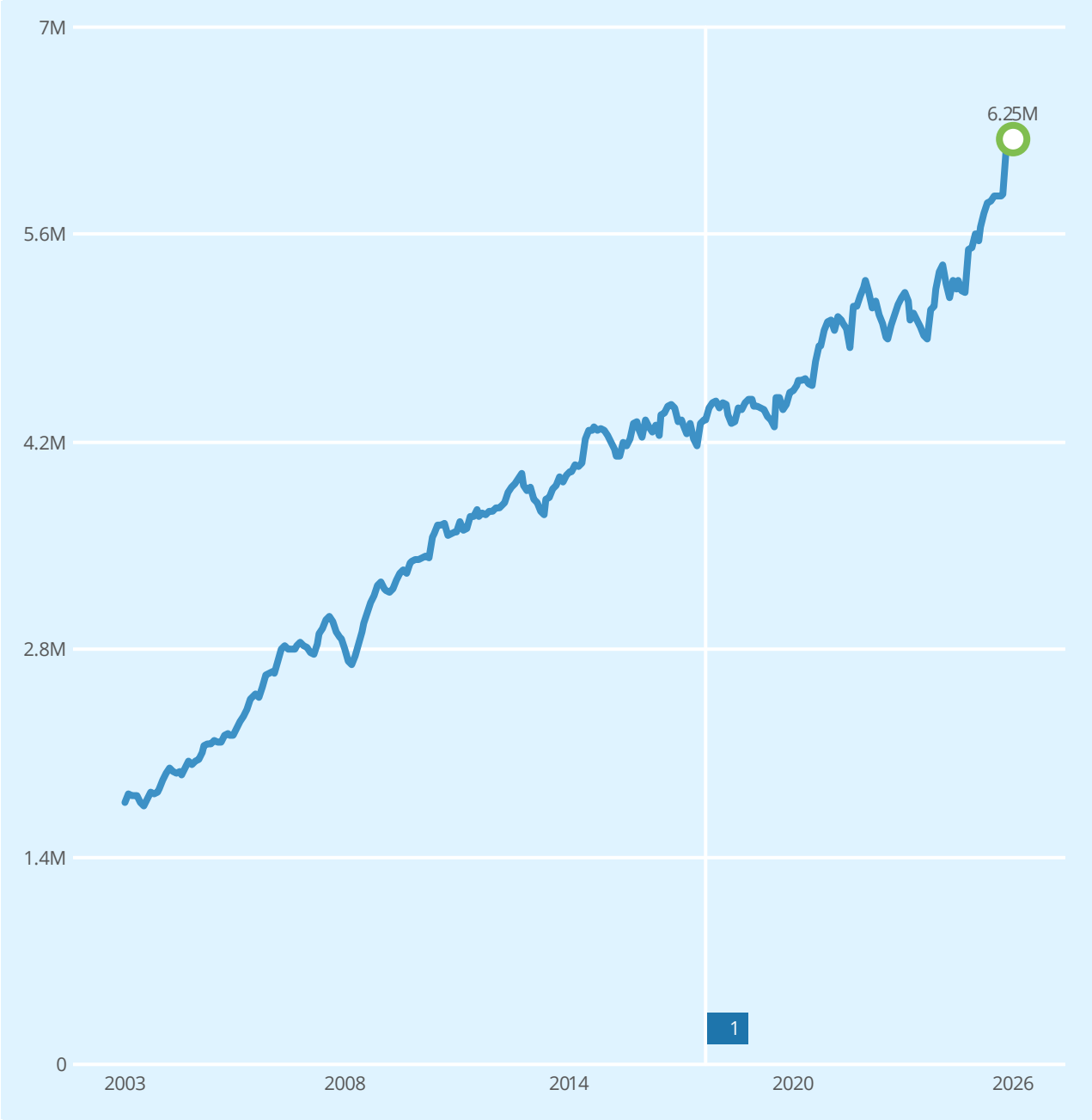
Nydelig moderne 5- roms endeleilighet i hjerte av Knarvik. Her vil man virkelig kunne trives i et skjermet og veldriftet sameie som ligger tett på naturen med Indregardsfjellet som bakgård, men likevel kun en rusletur unna alt av offentlige servicetilbud Knarvik har å by på. Leiligheten har perfekt plassering på ende, ligger høyt og drar fordel av fantastisk utsikt over nærområdet og videre mot Osterfjorden samt Salhusfjorden. Fra leilighetens flere terrasser kan utsikten kombineres med gode solforhold fra morgen til sen kveld. Til Bergens sentrum tar det ca. 30 min. med bil, og man finner et godt kollektivtilbud med både buss- og hurtigbåt via Knarvik AMFI og Knarvik kai. Leiligheten ble oppført i 2019. Den holder gjennomgående moderne god standard og bærer preg av lite bruksslitasje. Tilhørende leiligheten har man fast parkeringsplass i felles garasjekjeller med elbil lader samt ekstern bod. Leiligheten anses som et attraktivt objekt i dagens boligmarked og anses å ligge i verdi sjiktet kr. 6 000 000,- til kr. 6 500 000,-.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.07.2019		05.07.2019	-	3 990 000	-	3 990 000	2

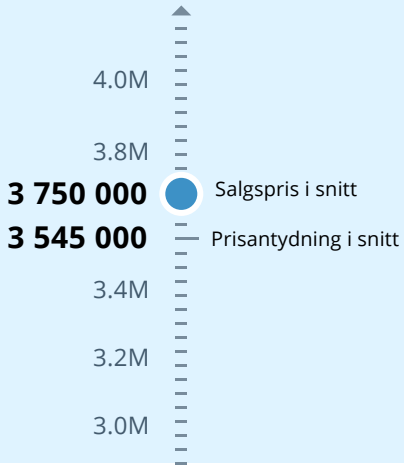
2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Markedsrelatert

Leiligheter til salgs i KNARVIK K grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i KNARVIK K grunnkrets siste 9 mnd

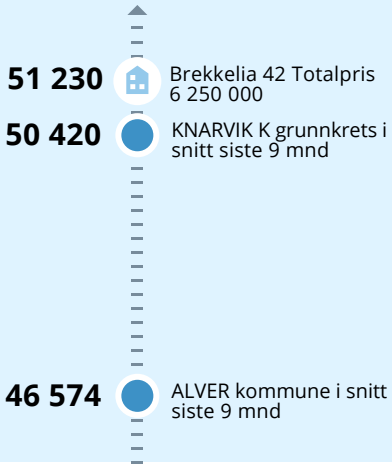
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 5% 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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Brekkelia 42, 5914 Isdalstø
Gnr. 188, Bnr. 775, Snr. 45 og Gnr. 188, Bnr. 775, Snr. 18, Alver kommune.

Oppdragsnummer:
195260023

Meglerforetak: PrivatMegleren Nordhordland

Saksbehandler: Ørjan Tredal

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

E-post: orjan.tredal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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