PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

BREKKELIA 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

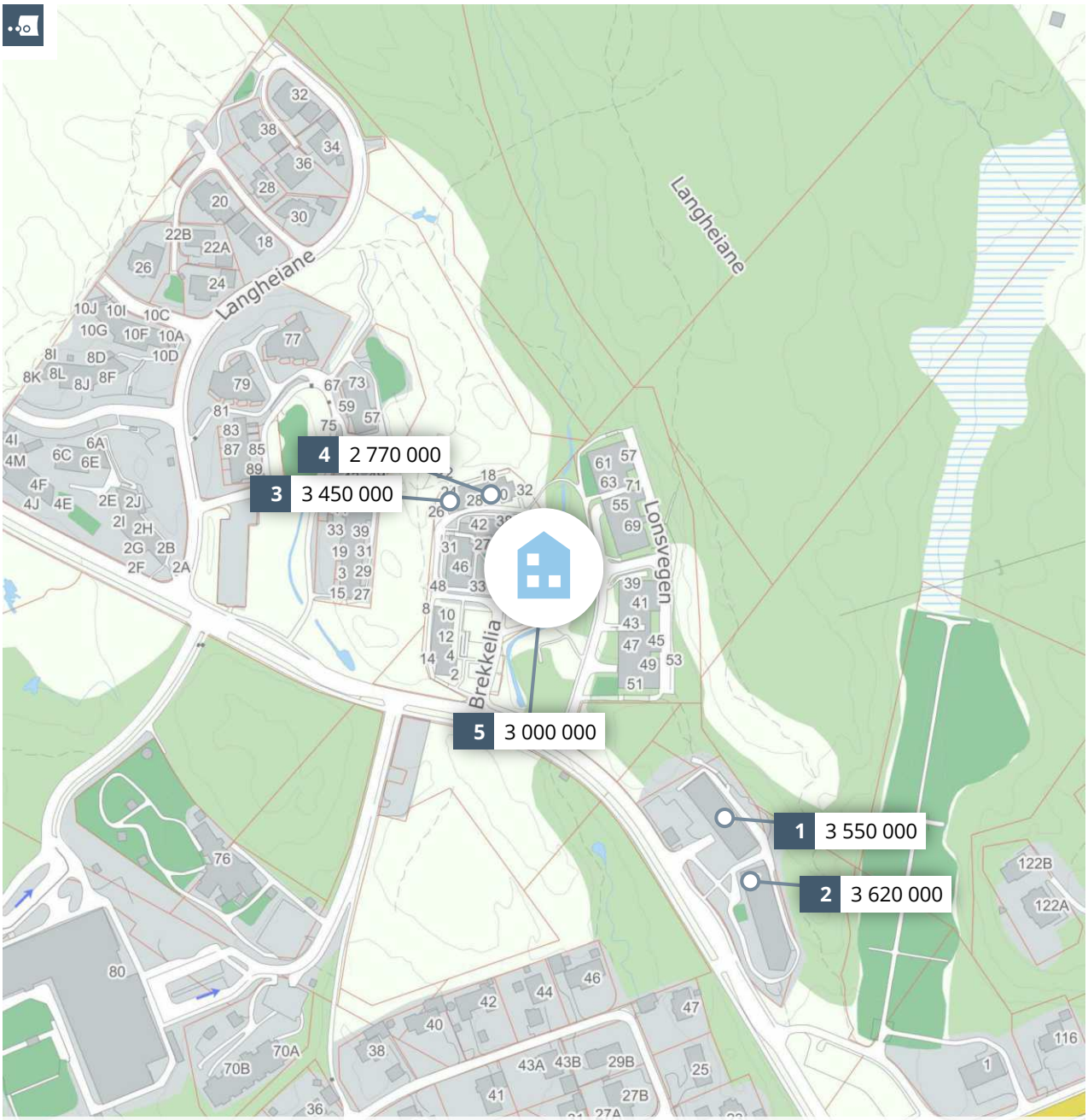
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Kart og tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BREKKELIA 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 22.05.2026

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: Magnus Andre Nilsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brekkelia 3, 5914 ISDALSTØ

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 188 BNR 775 FNR 0 SNR 22 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS KNARVIK K

Verdivurdert til

3 000 000

0	3 000 000	54 545
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	5 m²	- m²	26 m²	- m²	- m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	1 254
Formue	12 082
Soverom	1
Etasje	1
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lonsvegen 9 70 m² 2013 2. etg 2 sov	16.10.2024	2 990 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**50 714**
2 Lonsvegen 7 68 m² 2014 1. etg 1 sov	03.11.2025	3 190 000	**3 620 000**	0	3 620 000	**53 235**
3 Brekkelia 26 62 m² 2020 1. etg 2 sov	10.07.2024	3 190 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**55 645**
4 Brekkelia 30 48 m² 2020 1. etg 1 sov	24.05.2023	2 590 000	**2 770 000**	0	2 770 000	**57 708**
5 Brekkelia 7 61 m² 2019 1. etg 2 sov	06.01.2023	2 990 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**49 180**

En moderne leilighet fra 2019 som kombinerer smart planløsning, gjennomgående god standard, og sentral beliggenhet i Knarvik. Med sine 55 kvm fremstår dette som et attraktivt og lettstelt hjem med kvaliteter som treffer bredt.

Leiligheten ligger i byggets første etasje med trappefri adkomst med en overbygget terrasse ved hovedinngangen på 26,31 kvm.

Entreen er praktisk utformet med fliser og varmekabler for slitestyrke og komfort, med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Videre i boligen er gulvene belagt med parkett.

Boligen er utstyrt med et soverom på 12,67 kvm, som holder rikelig med plass til både seng, garderobe og annet ønskelig inventar. I tilknytning soverommet er det også en egen bod på 3,82 kvm.

Stue- og kjøkken i en åpen løsning på 25,35 kvm, som gir en romslig og innbydende atmosfære. Her kan man enkelt innrede rommet inn i forskjellige soner etter eget behov. Rommet har også store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her vil man enkelt kunne finne roen.

Kjøkkenet fremstår som moderne og stilrent, utstyrt med integrerte hvitevarer. Rommet kan fint innredes med spisegruppe. Med god benke- og lagringsplass er det lite å utsette på verken standard eller funksjonalitet.

Tilbake i leiligheten følger badet som har en delikat og moderne utførelse. Badet fremstår lyst og innbydende med hvite baderomsmøbler, flislagt gulv med varmekabler for ekstra komfort, og opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten er utstyrt med innfelte downlights og balansert ventilasjon som sikrer et lunt og behagelig inneklima.

Til leiligheten følger det også en praktisk sportsbod, samt fast parkeringsplass med elbillader i sameiets felles garasjeanlegg.

Beliggenheten er svært attraktiv, med kort gangavstand til et bredt utvalg av servicetilbud, kollektivtransport og ulike fritidsmuligheter. Her bor du sentralt og praktisk, med det meste du trenger like i nærheten.

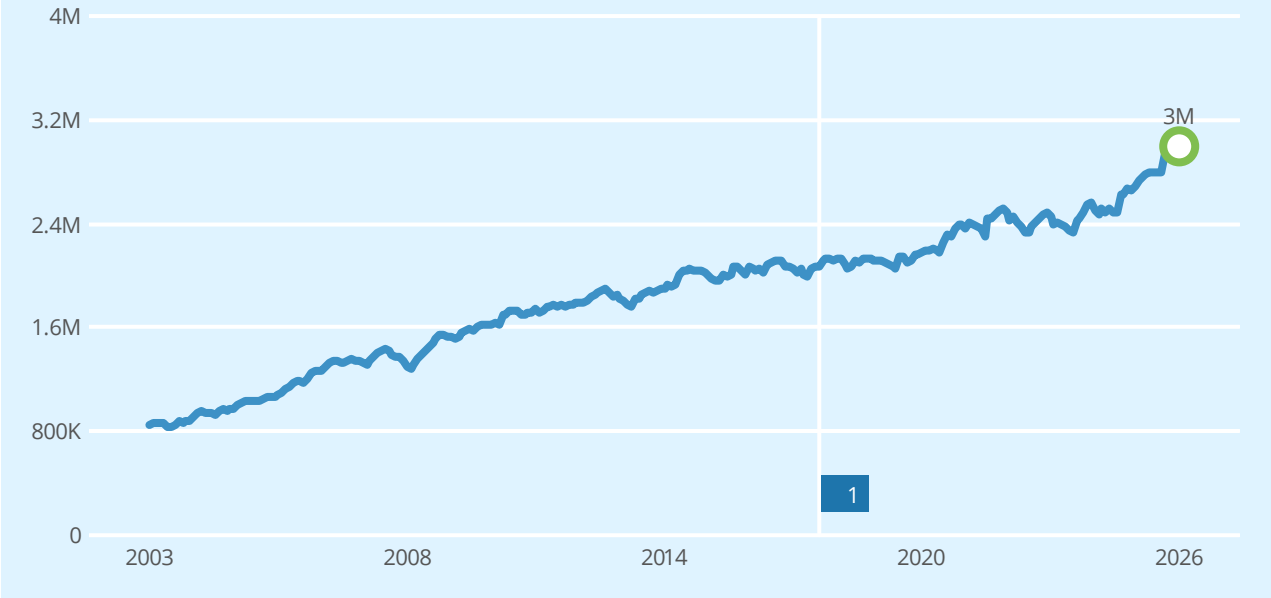
Eiendommen anses å ligge i prissjiktet 2 900 000 - 3 100 000.

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.07.2019		08.07.2019	-	2 300 000	-	2 300 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Området følger ikke indeksen i den grad

Leiligheter til salgs i KNARVIK K grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i KNARVIK K grunnkrets siste 9 mnd

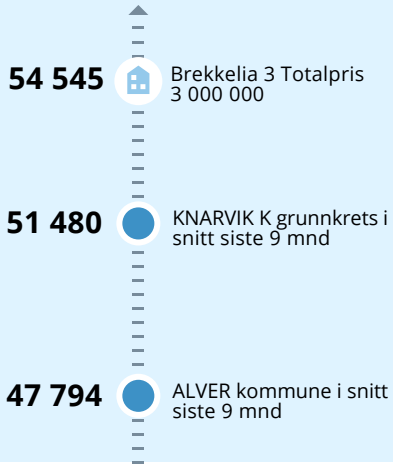
13
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 4.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Brekkelia 3, 5914 ISDALSTØ

ALVER kommune

gnr. 188, bnr. 775, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 19969-1681 **Eiendomsverdi ref nr:** IY2520

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 i 1. etasje, tilhørende sameie med 44 boligseksjoner og 1 stk. næringsseksjon.

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

Bod i bodrekke ved garasjeanlegg.

Heis i bygget.

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.

Befaringen ble gjennomført som en nøkkelbefaring, utført på egenhånd.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i trekarmer beslått utvendig med aluminium.
Både åpningsvinduer (åpner fint) og fastkarmsvinduer beskyttet av overbygg.

Ytterdør i glatt/ slett utførelse med kikkhull.
Åpner, lukker og låser fint.
Overbygget terrasse,26,31 m², ved hovedinngang.
Betongheller som dekke.
Dobbel stikkontakt og belysning ved ytterdør.

INNVENDIG Gå til side

Kjøkken og bad/ vaskerom er beskrevet separat.

Keramiske fliser i gang Ivarmekabler i gulv).
Parkett på gulv.
Malte platevegger.
Malte platehimlinger med sprinklerhoder (ref. brannsikring) i alle rom. Lysspotter i gang og stue/ kjøkken.

Gulv mot grunn utført som betongdekke.
Mindre avvik i høydeforskjeller som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

Det er ikke installert ildsted, men det er opplegg for ildsted.
innerdører i klassisk stil (speildører/ rammedører).

Dørene åpner og lukker fint.

Skap for infrastruktur tv/ internett innfelt i gang ved siden av sikringsskap.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Keramiske fliser på vegger.
Malt platehimling med lysspotter, ventilasjonsavtrekk og sprinklerhode (ref. brannsikring).
Keramiske fliser på gulv.
Varmekabler i gulv, ok.
Nedsenket dusjsone.
17 mm fall fra toppflis ved dør til nedsenkning, dusjsone (måleavstand 156 cm).
Tilstrekkelig fall i dusjsone.
Fall fra eventuelle lekkasjesteder til sluk (vaskemaskin, varmtvannstank og toalett).
Plastsluk, smøremembran.
Håndvask med underskap. Speilbelysning over vask. Vendbare dusjdører i glass med slepelister nederst langs dører.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Det er ikke drenshull under toalett.
Anbefales drenshull som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterme.

Beskrivelse av eiendommen

Vaskemaskin. Nisje for varmtvannstank.
Dobbel stikkontakt ved vask/ speil.
2 enkle stikkontakter oppe på vegg ved vaskemaskin.
Godt balansert ventilasjonsavtrekk i himling. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking ble ikke gjennomført grunnet installasjon/ rørskap i aktuell vegg.
Det ble målt med fuktmåler på aktuell vegg.
Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.
Badet har dokumentert utførelse.

KJØKKEN Gå til side

Åpen kjøkkenløsing mot stue. Under/ overskap (høyskap).
Laminerte benkeplater.
Kjøkkenvask (Franke). Lysspottebelysning under overskap.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp (komfyrvakt over platetopp), kjøl/ frys (kombiskap), integrert oppvaskmaskin.
Godt ventilasjonsavtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rørskap/ fordelerskap innfelt i vegg i bod.
Plastrør (rør-i-rør).
Kursfortegnelse. Drenshull i dusjsone på bad/ vaskerom.
Plastrør (rør-i-rør).
Rørskap montert i vegg på vaskerom.
Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring
Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Balansert ventilasjon.
Oso varmtvannstank, 194 liter fra 2019, montert på bad/ vaskerom.
Tekniske krav er ivaretatt.

Sikringsskap innfelt i gang ved ytterdør.
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.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

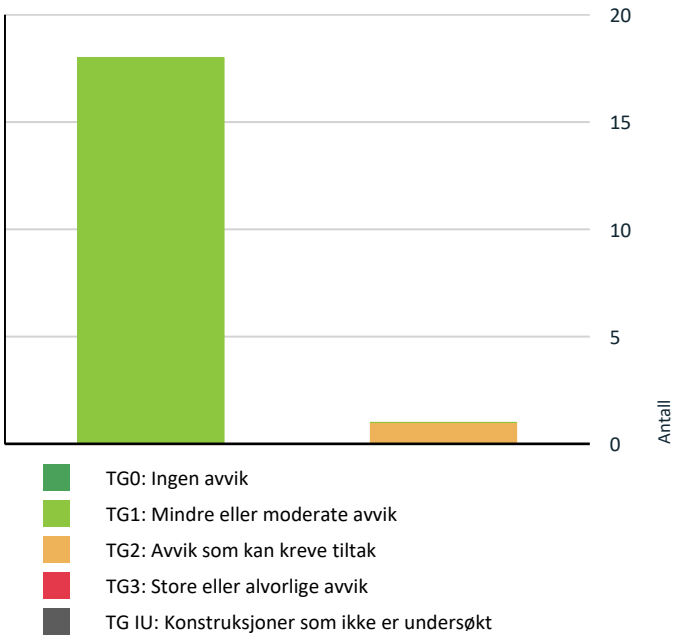
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - 1 Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2019

Standard
Normalt god standard på overflater og innredning.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer beslått utvendig med aluminium.
Både åpningsvinduer (åpner fint) og fastkarmsvinduer beskyttet av overbygg.



Soveromsvinduer; både åpningsvindu og fastkarmsvinduer.



Stuevinduer; både åpningsvindu og fastkarmsvinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i glatt/ slett utførelse med kikkhull.
Åpner, lukker og låser fint.



Ytterdør, innside.



Ytterdør, utside, beskyttet av overbygg

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygget terrasse,26,31 m², ved hovedinngang.
Betongheller som dekke.
Dobbel stikkontakt og belysning ved ytterdør.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Kjøkken og bad/ vaskerom er beskrevet separat.

Keramiske fliser i gang Ivarmekabler i gulv).
Parkett på gulv.
Malte platevegger.
Malte platehimlinger med sprinklerhoder (ref. brannsikring) i alle rom.
Lysspotter i gang og stue/ kjøkken.

TG 2 Overflater - 1

Beskrivelse

Fuger ved keramiske fliser i gang.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefales refuget.



Sprekker i fuger i gang ved ytterdør.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn utført som betongdekke.
Mindre avvik i høydeforskjeller som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er ikke installert ildsted, men det er opplegg for ildsted.



Det er ikke installert ildsted, men det er opplegg for ildsted

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

innerdører i klassisk stil (speildører/ rammedører).

Dørene åpner og lukker fint.



Dører til bad og vaskerom

Tilstandsrapport

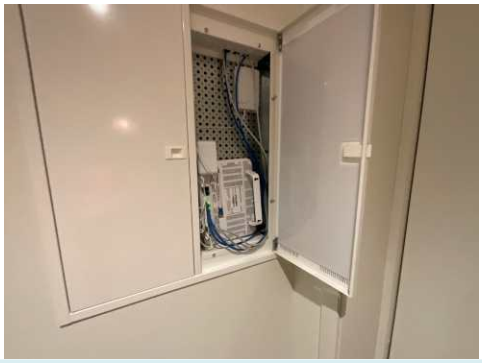


Merke på dør mellom soverom og bod.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skap for infrastruktur tv/ internett innfelt i gang ved siden av sikringsskap.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv.
Varmekabler i gulv, ok.
Nedsenket dusjsone.
17 mm fall fra toppflis ved dør til nedsenkning, dusjsone (måleavstand 156 cm).
Tilstrekkelig fall i dusjsone.
Fall fra eventuelle lekkasjesteder til sluk (vaskemaskin, varmtvannstank og toalett).

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk, smøremembran.



Plastsluk i dusjsone.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Håndvask med underskap. Speilbelysning over vask. Vendbare dusjdører i glass med slepelister nederst langs dører.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Det er ikke drenshull under toalett.
Anbefales drenshull som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.
Vaskemaskin. Nisje for varmtvannstank.
Dobbel stikkontakt ved vask/ speil.
2 enkle stikkontakter oppe på vegg ved vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Godt balansert ventilasjonsavtrekk i himling. Tilluft via spalte under dør.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke gjennomført grunnet installasjon/ rørskap i aktuell vegg.
Det ble målt med fuktmåler på aktuell vegg.
Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.
Badet har dokumentert utførelse.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Åpen kjøkkenløsing mot stue. Under/ overskap (høyskap). Laminerte benkeplater.
Kjøkkenvask (Franke). Lysspottebelysning under overskap.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp (komfyrvakt over platetopp), kjøl/ frys (kombiskap), integrert oppvaskmaskin.





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rørskap/ fordelerskap innfelt i vegg i bod.
Plastrør (rør-i-rør).
Kursfortegnelse. Drenshull i dusjsone på bad/ vaskerom.
Plastrør (rør-i-rør).
Rørskap montert i vegg på vaskerom.
Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring



Rørskap i bod.

Tilstandsrapport



Merkede kurser med klistremerker.



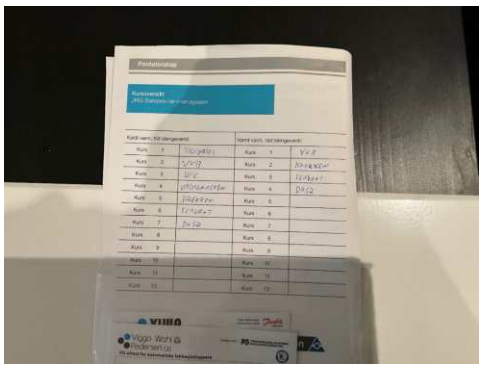
Røropplegg under kjøkkenvask.



Drenshull for rørskap nede på vegg i dusjsonen.



Røropplegg under håndvask, bad.



Kursoversikt, bakside deksel.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.



Aggregat for balansert ventilasjon i bod.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oso varmtvannstank, 194 liter fra 2019, montert på bad/ vaskerom. Tekniske krav er ivaretatt.

Tilstandsrapport





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.

Beskrivelse

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

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

Inntak og sikringsskap

5. 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

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

7. 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

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

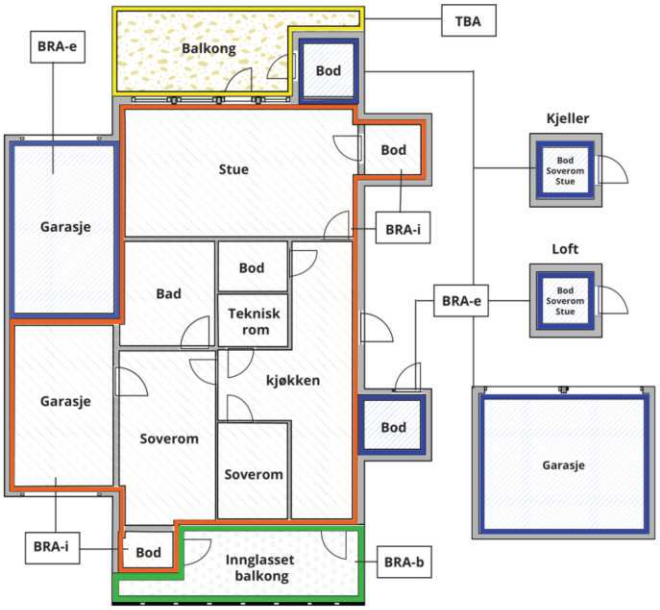
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje	55	5		60	26
SUM	**55**	**5**			**26**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang, soverom, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken		

Kommentar

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

Gang: 3,60
Soverom: 12,67
Bod: 3,82
Bad/vaskerom: 6,91
Stue/kjøkken: 25,36

Ekstern bod i kjeller: 5 (på samme plan som garasjeanlegget).

Uteområdet ved inngangsparti: 26,31

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Torgeir Wiig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	188	775		22	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Brekkelia 3

Hjemmelshaver
Eidsheim Harald

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 opparbeidet fellesareal 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			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra megler	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon fra befaringen	19.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

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

Dato: 21.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Nordhordland	Oppdragsnr.	195260080
Addresse	Brekkelia 3		
Postnr.	5914	Sted	ISDALSTØ
Selgers navn	Harald Eidsheim		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If skadeforsikring

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er byttet garasjeport

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vet ikke, det er styret i sameie som har ordnet.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.05.2026

Signert av *Harald Eidsheim*

Initialer selger:
H E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Brekkelia 3

Nabolaget Rossavika/Orresteinen - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Knarvik barneskule (1-7 kl.) 215 elever, 12 klasser	4 min 0.3 km
Knarvik ungdomsskule (8-10 kl.) 364 elever, 26 klasser	10 min 0.9 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	12 min 1.1 km
Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane 950 elever	14 min 1.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Knarvik VGS - Vestland fylkeskommu	11 min
Knarvik Senter	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Gjervik ytre Linje 340, 341, 342, 345, 924	5 min 0.4 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	29 min 25.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	32 min 29 km
Bergen Flesland	46 min

BARNEHAGER

Knarvik barnehage (1-6 år) 107 barn	4 min 0.3 km
Juvikstølen barnehage (1-5 år) 101 barn	10 min 0.9 km
Trollskogen barnehage Ikenberget (... 93 barn	7 min 3.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Knarvik	10 min
Kiwi Kvassnesvegen Knarvik	12 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Knarvik Arena	4 min
Knarvik idrettsanlegg	7 min
Fitnesspoint Knarvik	10 min
Studio Nor Knarvik	16 min

«Koselig nabolag med mange hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

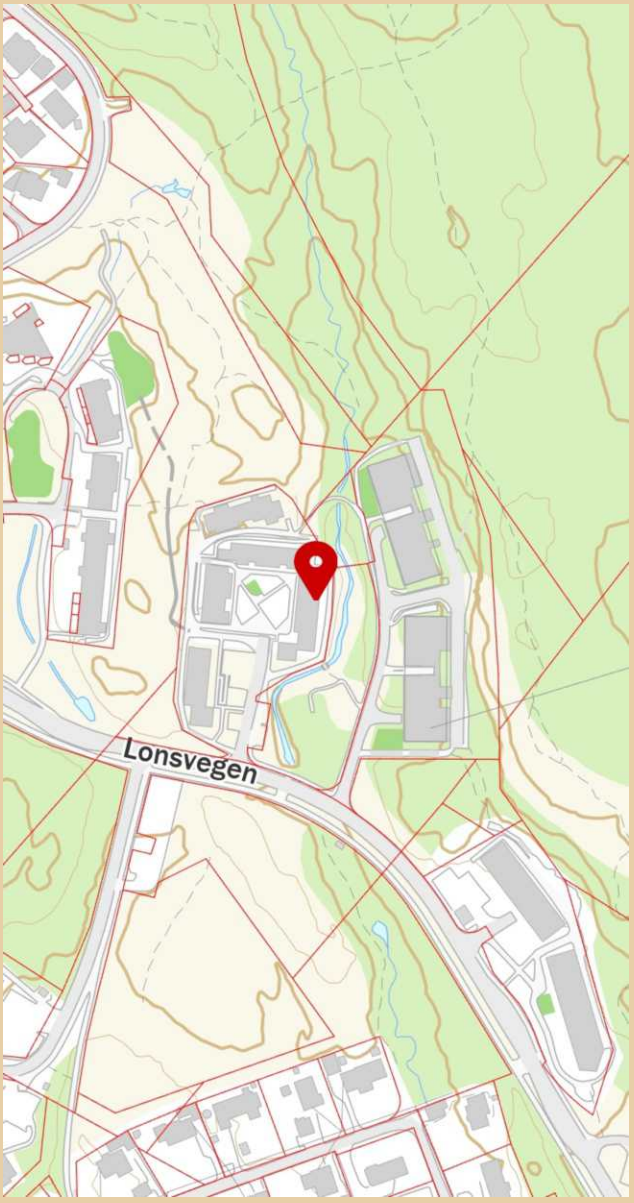
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

—

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

Energiattest



Adresse	
Brekkelia 3, 5914 ISDALSTØ	
Dato for energimerking **21.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-299496**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300721885**
Gårdsnummer **188**	Bruksnummer **775**
Seksjonsnummer **22**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	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
116,64 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
114,58 kWh/m²	**6 302 kWh**



Brekkelia 3, 5914 ISDALSTØ

Detaljering

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

Brekkelia 3, 5914 ISDALSTØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 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: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

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

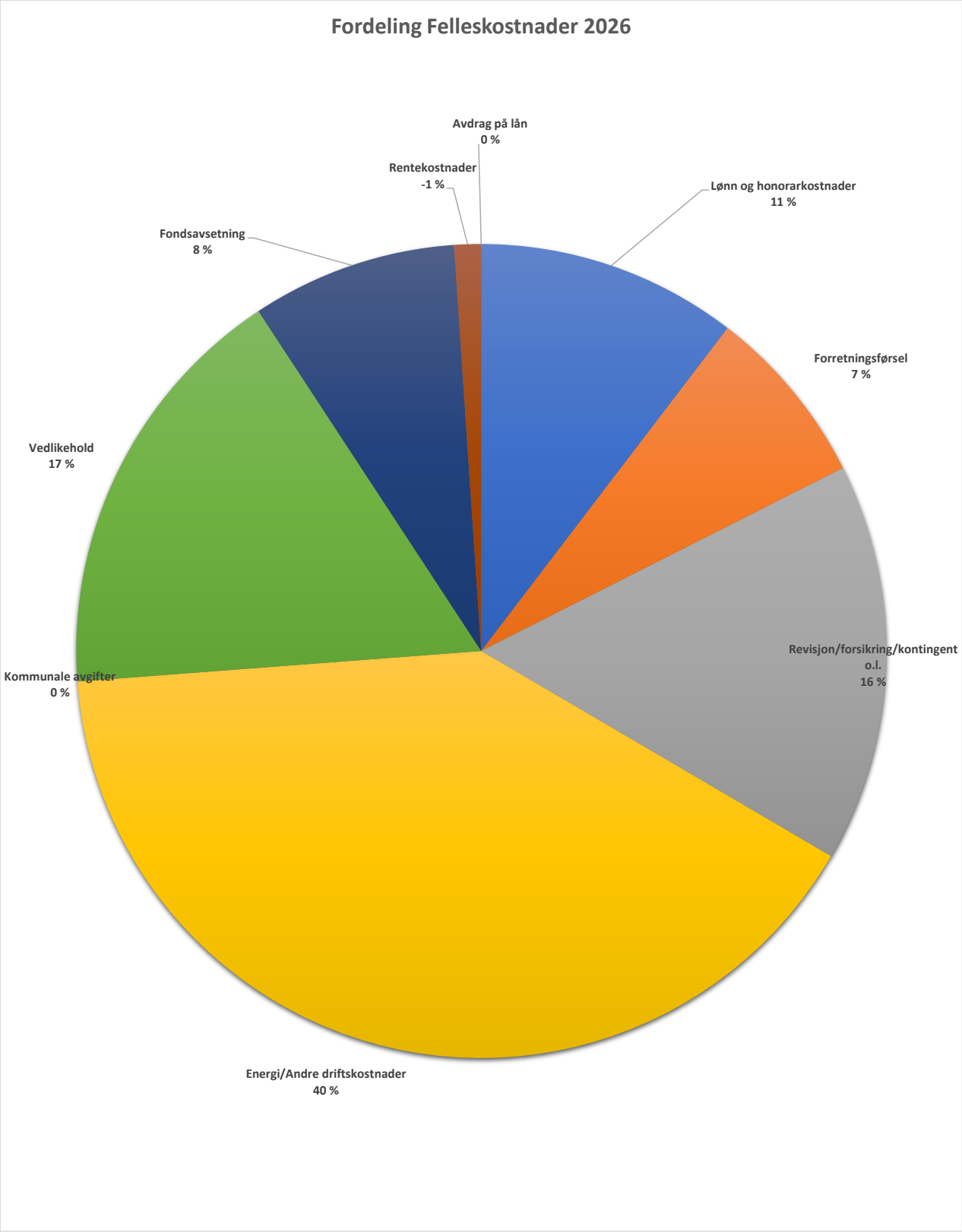
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no

405 Sameiet Lonstunet

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



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

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 2026 for Sameiet Lonstunet

Sameierne i Sameiet Lonstunet innkalles herved til ordinært årsmøte onsdag 06.05.2026 kl 19:00. 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 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

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.

28.04.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 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 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 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 styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

5.5 Valg av valgkomité

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Lonstunet onsdag 06.05.2026

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 2025 for Sameiet Lonstunet

Virksomhetens art og lokalisering

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 2025.

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, klipping av gress langs trappen til D-bygget og nedover langs veien, kosting av trapp og fellesareal, .

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.

Sameiet har fått utarbeid vedlikeholdsplan for anlegget. Denne kan tas i bruk i løpet av kort tid.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Det er i løpet av året utført 40 timer dugnadsarbeid. De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er:

fjerning av mose fra fellesområdene, vanning av gress, bytting av poser i komposten, noe snømåking, luking av bed, klipping av gress langs trappen til D-bygget og nedover langs veien, kosting av trapp og fellesareal,
kosting og annen reingjøring på felles areal og garasje

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

ren og pen, godt vedlikehodlt.

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 og benytter følgende system for HMS arbeid:

vi har eksterne firmaer inne for årlig kontroll av all slokke utstyr, årlig kontoll av sprinkelanlegg samt brannalarmer i sameiet.

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 15 000,-.

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

Det er siste år registrert 0 skadesaker.

Disse skyldes i hovedsak:

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte onsdag 28.05.2025 bestått av:

Styreleder, Sindre Andreas Sperrevik
Styremedlem, Gry Bente Holme
Styremedlem, Tom Smørdal
Styremedlem, Kari Nybø
Styremedlem, Jan Erling Kleppe

Andre tillitsvalgte i perioden: F eks. valgkomité, dugnadsleder etc.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Leder Sindre Sperrevik

Styremedlem: Tom Smørdal

Styremedlem: Kari Nybø

Styremedlem: Gry Bente Holme (ønsker gjennvalg)

Varamedlem

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.04.2026

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		990 144	878 778	966 108	1 115 172
Andre inntekter	3	67 568	91 043	70 000	70 000
SUM INNTEKTER		**1 057 712**	**969 821**	**1 036 108**	**1 185 172**
KOSTNADER:					
Innberetningsplikt.personalkostnader	4	0	0	0	12 000
Styrehonorar	4	60 000	60 000	60 000	100 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	8 460	8 460	8 460	14 100
Avskrivninger		0	0	7 158	0
Forretningsførsel		83 496	71 904	79 094	86 835
Andre honorarer		6 188	10 502	5 000	0
Revisjon		7 700	7 700	8 200	7 700
Forsikringspremier		167 267	136 528	163 833	183 994
Energikostnader		141 890	187 861	230 000	144 188
Andre driftskostnader	5	334 333	321 212	341 038	345 058
Vedlikehold	6	253 565	102 901	100 000	205 000
SUM KOSTNADER		**1 062 899**	**907 068**	**1 002 783**	**1 098 875**
DRIFTSRESULTAT		**-5 187**	**62 753**	**33 325**	**86 297**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		19 456	19 991	0	13 000
Finanskostnader		218	0	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**19 238**	**19 991**	**0**	**13 000**
ÅRSRESULTAT	**1, 2**	**14 051**	**82 744**	**33 325**	**99 297**
Overføringer og disponeringer		**14 051**	**82 744**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		4 260	2 412
Vestbo i mellomregning		0	966 565
Andre fordringer		48 166	157 199
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		922 186	0
Sum omløpsmidler		**974 611**	**1 126 176**
SUM EIENDELER		**974 611**	**1 126 176**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	898 454	884 404
Sum opptjent egenkapital		**898 454**	**884 404**
Sum egenkapital	**2**	**898 454**	**884 404**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 501	12 312
Leverandørgjeld		69 656	229 460
Sum kortsiktig gjeld		**76 157**	**241 772**
Sum gjeld:		**76 157**	**241 772**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**974 611**	**1 126 176**

Sted:_____, dato:_____

Sindre Andreas Sperrevik Styreleder	Tom Smørdal Styremedlem	Jan Erling Kleppe Styremedlem
Kari Nybø Styremedlem	Gry Bente Holme 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.

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Alver kommune

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 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**884 404**	**801 660**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	14 051	82 744
B. Årets endring i disponible midler	**14 051**	**82 744**
C. Disponible midler	**898 454**	**884 404**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	966 565
Kortsiktige fordringer	52 426	159 611
Kontanter og bankinnskudd	922 186	0
Omløpsmidler	**974 611**	**1 126 176**
Kortsiktig gjeld	**-76 157**	**-241 772**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**898 454**	**884 404**

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	884 404	14 051	898 454
Sum egenkapital 31.12.	**884 404**	**14 051**	**898 454**

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3620 Innkreving strøm	67 568	91 043
Sum	**67 568**	**91 043**

Konto 3620 - el-bil lading

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
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 2025	Regnskap 2024
6330 Vaktmestertjenester	1 538	9 108
6360 Renhold	43 860	53 064
6395 Sommer- og vinterkostnader	219 514	195 833
6500 Verktøy	1 500	1 143
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	4 258	0
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	0	147
6890 Parkeringsleie/kostnader	1 303	0
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	56 235	56 292
7720 Generalforsamling	5 974	5 625
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	151	0
Sum	**334 333**	**321 212**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	136 946	18 316
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	31 431	995
6640 Periodisk vedlikehold	84 054	73 792
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	1 135	9 798
Sum	**253 565**	**102 901**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Lonstunet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Lonstunet

Styreleder	Sindre Andreas Sperrevik (sign.)	29.03.2026
Styremedlem	Kari Nybø (sign.)	20.03.2026
Styremedlem	Gry Bente Holme (sign.)	20.03.2026
Styremedlem	Jan Erling Kleppe (sign.)	20.03.2026
Styremedlem	Tom Smørdal (sign.)	20.03.2026

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 2025, 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 2025 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: DI63N-8WRQD-RFFX6-2QQT8-EPWDG-XX7FI

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. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: DI63N-8WRQD-RFFX6-2QQT8-EPWDG-XX7FI

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 83.108.xxx.xxx
2026-04-08 05:07:12 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DI63N-8WRQD-RFFX6-2QQT8-EPWDG-XX7FI

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.

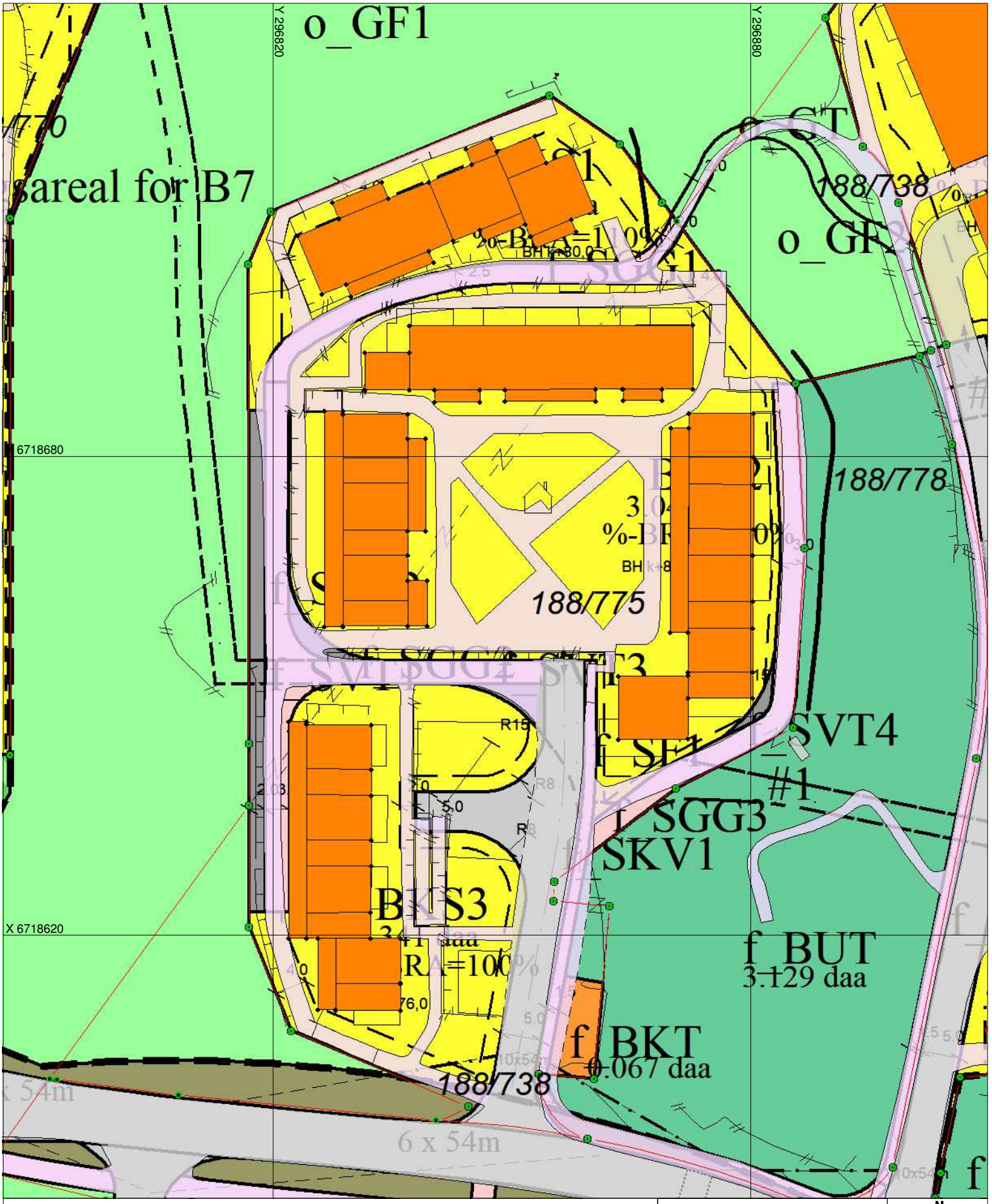
Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.



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



Bygningar

- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

Matrikkelkart

- Målt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense

Arealføremål

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

Reguleringskart

Alver Kommune

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 775/0/22

Målestokk: 1:600

Dato: 11.05.2026

UTM sone 32 EUREF89

N

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NORDHORDLAND
KVERNHUSHAUGANE 10
5914 ISDALSTØ

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Brekkelia 30 (John Nicko Daae Lampe)
Vår referanse: 3162053/21252565
Bestilling: C3 2023-05-03 (11) 25

Dato
03.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
247019	200	27.2.2019	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4631 ALVER	188	775	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602492082
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
935084733	LINDÅS KOMMUNE	Felles postmottak, Kvernhusmyrane 20, 5914 ISDALSTØ

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
996713881	ORION PROSJEKT AS		Postboks 449 Nesttun, 5853 BERGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1263	188	775

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1263	188	775	0	1	66 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	2	55 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	3	66 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	4	134 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	5	138 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	6	134 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	7	53 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	8	55 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	9	55 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	10	66 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	11	66 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	12	68 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	13	68 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	14	66 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	15	124 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	16	128 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	17	128 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	18	124 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	19	67 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokn: 247019 Tinglyst: 27.02.2019
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/247019/200
Uthentet 2023-05-04 10:42

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1263	188	775	0	20	66 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	21	55 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	22	55 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	23	66 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	24	133 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	25	133 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	26	136 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	27	136 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	28	132 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	29	65 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	30	54 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	31	53 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	32	65 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	33	124 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	34	128 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	35	127 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	36	124 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	37	66 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	38	55 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	39	55 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	40	66 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	41	132 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	42	135 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	43	136 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	44	132 / 4769	Boligseksjon	Ja	Nei
1263	188	775	0	45	679 / 4769	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/247019/200
Uthentet 2023-05-04 10:42

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lindås Kommune	Kvernhusmyrane 20, 5914 ISDALSTØ	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Orion Prosjekt As	996713881	post@orionprosjekt.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
P.b 449 Nesttun	5853	Bergen	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1263	Lindås Kommune	188	775	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
996713881	Orion Prosjekt As	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	66	B	13	B	68	B	25	B	133	B	37	B	66	B	49							
2	B	55	B	14	B	66	B	26	B	136	B	38	B	55	B	50							
3	B	66	B	15	B	124	B	27	B	136	B	39	B	55	B	51							
4	B	134	B	16	B	128	B	28	B	132	B	40	B	66	B	52							
5	B	138	B	17	B	128	B	29	B	65	B	41	B	132	B	53							
6	B	134	B	18	B	124	B	30	B	54	B	42	B	135	B	54							
7	B	53	B	19	B	67	B	31	B	53	B	43	B	136	B	55							
8	B	55	B	20	B	66	B	32	B	65	B	44	B	132	B	56							
9	B	55	B	21	B	55	B	33	B	124	B	45	N	679	B	57							
10	B	66	B	22	B	55	B	34	B	128	B	46				58							
11	B	66	B	23	B	66	B	35	B	127	B	47				59							
12	B	68	B	24	B	133	B	36	B	124	B	48				60							
Sum tellere:		4769					Nevner =	4769															

Dato	Innsenderens underskrift
10.7.2019	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
10.7.2018	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
x Bgn 10.9.2018		HELGE SOHLBERG
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

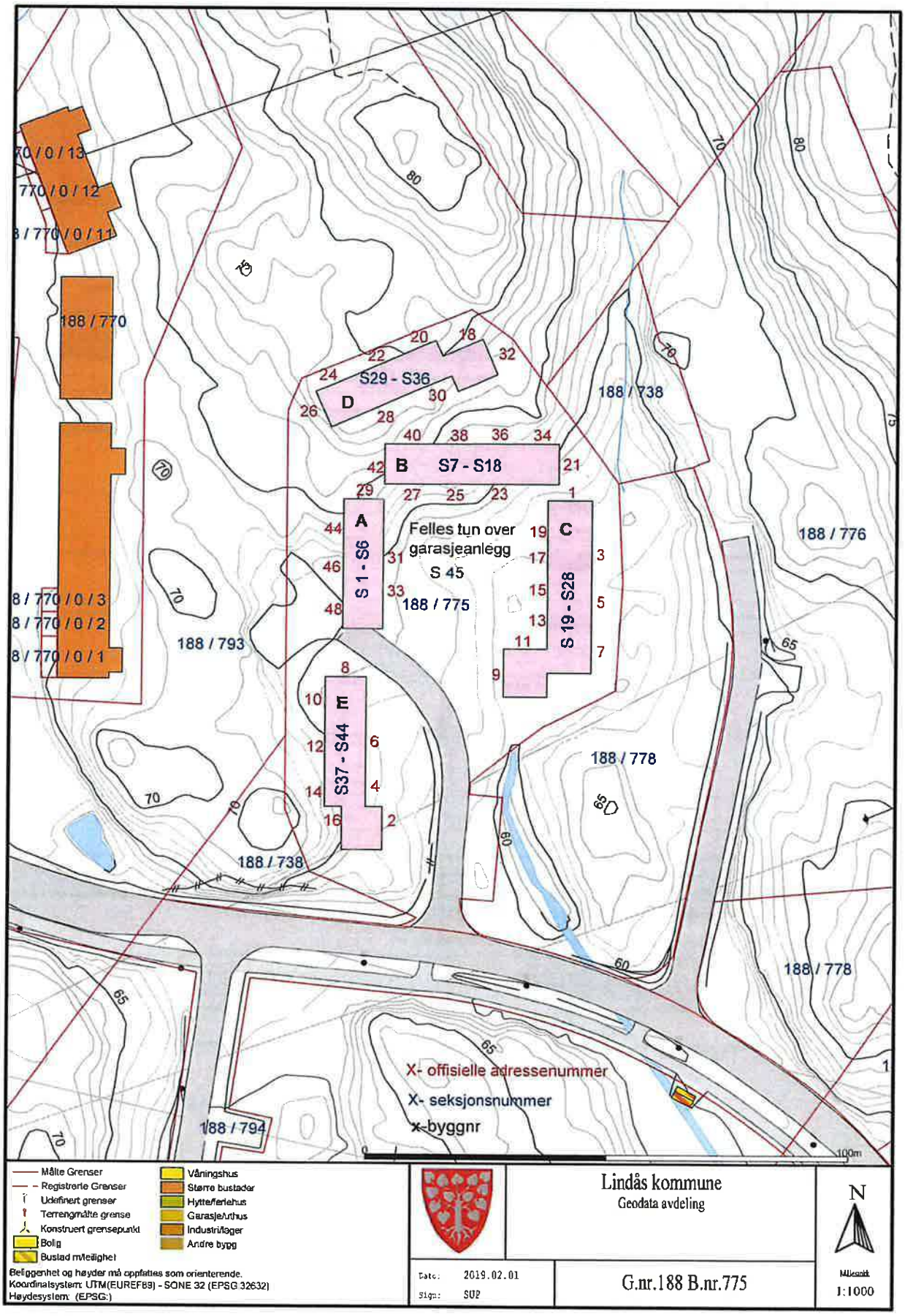
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

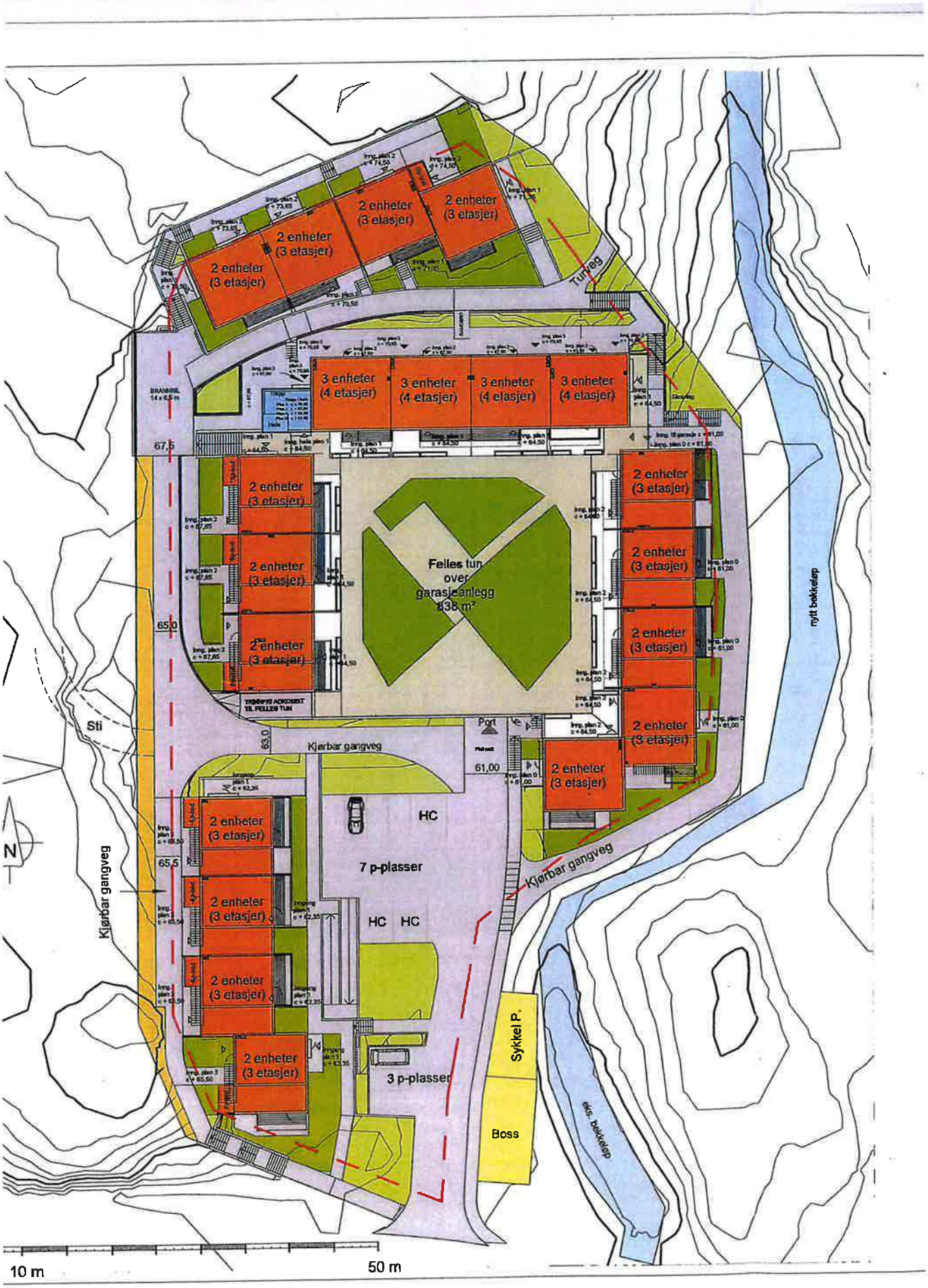
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1263	Lindås	188	775	

Dato	Underskrift	Stempel
20.02.19	A.M. Gullaksen	Lindås kommune

Dato	Innsenderens underskrift
x 10.9.2018	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

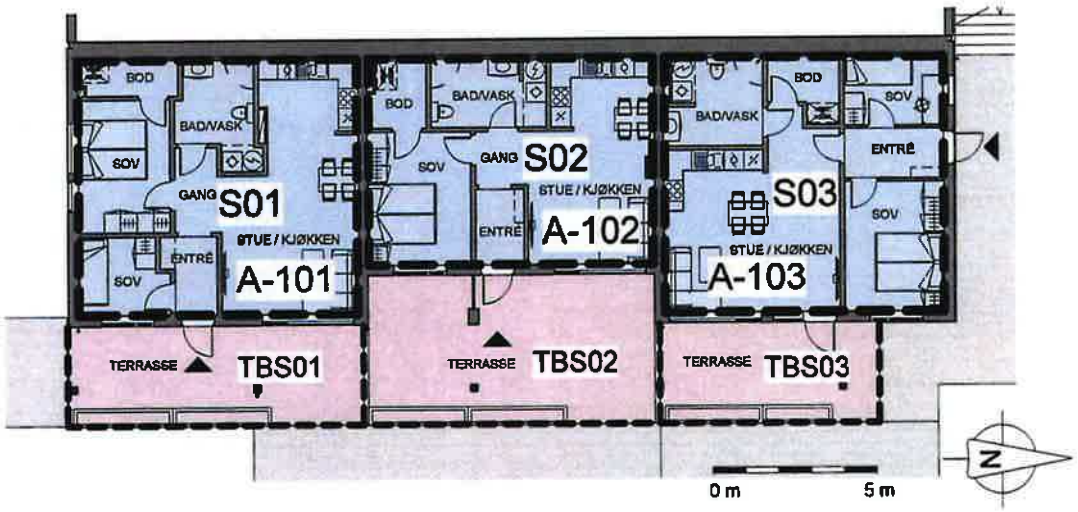

770 / 0 / 13
770 / 0 / 12
8 / 770 / 0 / 11
188 / 770
8 / 770 / 0 / 3
8 / 770 / 0 / 2
8 / 770 / 0 / 1
188 / 793
188 / 794
188 / 738
188 / 775
188 / 776
188 / 778
D
S29 - S36
B
S7 - S18
A
S 1 - S6
Felles tun over garasjeanlegg
S 45
C
S 19 - S28
E
S37 - S44
X- offisielle adressenummer
X- seksjonsnummer
x-byggnr
100m
Målte Grenser
Registrerte Grenser
Udefinert grenser
Terrengmålte grense
Konstruert grensepunkt
Bolig
Bustad m/leilighet
Våningshus
Større bustader
Hytte/ferielhus
Garasje/uthus
Industri/lager
Andre bygg
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: UTM(EUREF89) - SONE 32 (EPSG:32632)
Høydesystem: (EPSG:)
Lindås kommune
Geodata avdeling
Dato: 2019.02.01
Sign: SOP
G.nr.188 B.nr.775
N
Målestokk
1:1000


2 enheter (3 etasjer)
2 enheter (3 etasjer)
2 enheter (3 etasjer)
2 enheter (3 etasjer)
Turveg
3 enheter (4 etasjer)
3 enheter (4 etasjer)
3 enheter (4 etasjer)
3 enheter (4 etasjer)
67,5
2 enheter (3 etasjer)
2 enheter (3 etasjer)
2 enheter (3 etasjer)
Felles tun over garasjeanlegg 838 m²
2 enheter (3 etasjer)
2 enheter (3 etasjer)
2 enheter (3 etasjer)
2 enheter (3 etasjer)
2 enheter (3 etasjer)
nytt bekkeløp
65,0
Sti
63,0
Kjørbar gangveg
Port
61,00
HC
7 p-plasser
HC HC
Kjørbar gangveg
N
65,5
2 enheter (3 etasjer)
2 enheter (3 etasjer)
2 enheter (3 etasjer)
2 enheter (3 etasjer)
Kjørbar gangveg
Sykkel P.
3 p-plasser
Boss
eks. bekkeløp
10 m
50 m

Side 8 av 27
Attestert kopi av dok.nr. 2019/247019/200
Uthentet 2023-05-04 10:42
Kartverket

1 bygg A - 1. etasje SE

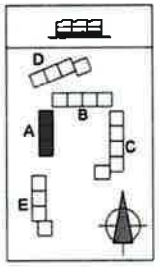
1 : 200



Tilleggsareal	BRA
TBS01	27,4 m²
TBS02	40,4 m²
TBS03	20,3 m²

Seksjons-nr.	BRA
S01	66,4 m²
S02	55,1 m²
S03	66,4 m²

TEGNFORKLARING
- AREAL EIERSEKSJON
- TILLEGGSAREAL
- FELLESAREAL



REV.	DATO	BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.

A2-Lonstunet B8

ARKITEKTKONTORET
BØRTVEIT & CARLSEN
HAGELIJA 6 · 5914
ISDALSTØ
TELEFON 400 41 614

PROSJEKT-NR.:	15015
TEGNET AV:	MH
KONTR. AV:	PJC
ARK.STØRRELSE:	A4
MÅLESTOKK:	As Indicated
DATO:	15.06.18
SEKSJONERING	

TILTAKSHAVER: Orion Prosjekt AS
GNR. / BNR.: 188 / 775
PROSJEKTNAVN: Lonstunet

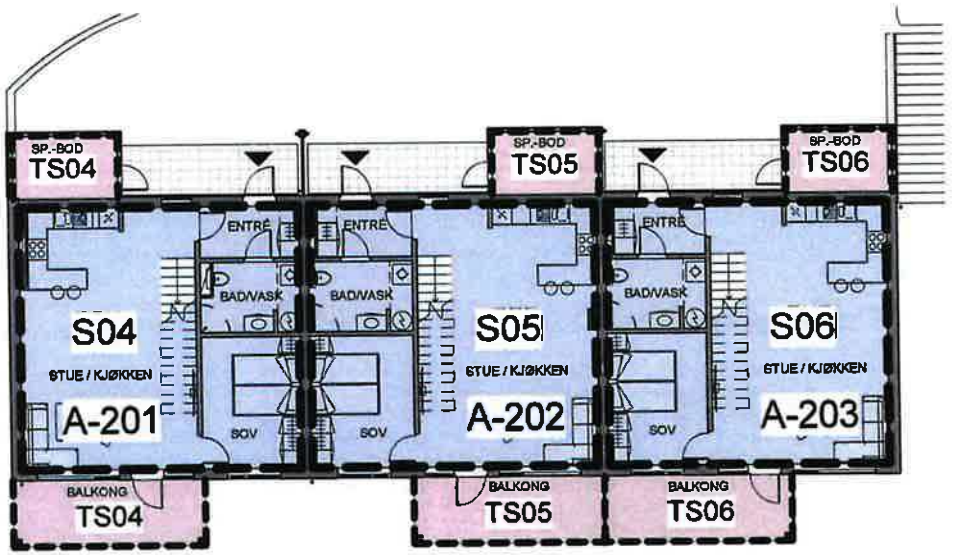
TEGNINGSNUMMER: A3-A-101-SE
TEGNINGSNAVN: Bygg A - 1. etasje
REVISJON

Side 9 av 27
Attestert kopi av dok.nr. 2019/247019/200
Uthentet 2023-05-04 10:42
Kartverket

1 bygg A - 2. etasje SE

1 : 200

(82)



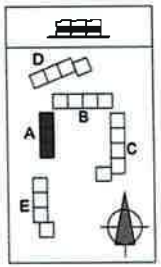


Tilleggsareal	BRA
TS04	6,0 m²
TS04	14,1 m²
	20,1 m²
TS05	6,3 m²
TS05	15,5 m²
	21,8 m²
TS06	6,1 m²
TS06	14,5 m²
	20,6 m²

Seksjons-nr.	BRA
S04	67,3 m²
S05	69,1 m²
S06	67,3 m²

TEGNFORKLARING

- AREAL EIERSEKSJON
- TILLEGGSAREAL
- FELLESAREAL



REV.	DATO	BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.

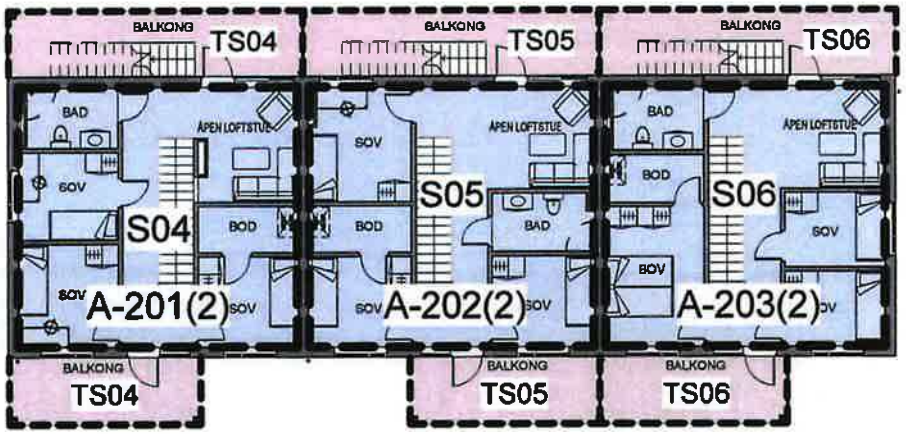
A2-Lonstunet B8	ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN
PROSJEKT-NR.: 15015	HAGELIA 6 · 5914 ISDALSTØ TELEFON 400 41 614
TEGNET AV: MH	
KONTR. AV.: PJC	
ARKSTØRRELSE: A4	
MÅLESTOKK: As Indicated	TILTAKSHAVER: Orion Prosjekt AS
DATO: 15.06.16	GNR. / BNR.: 188 / 775
SEKSJONERING	PROSJEKTNAVN: Lonstunet
TEGNINGSNUMMER	TEGNINGSNAVN / REVISJON
A3-A-102-SE	Bygg A - 2. etasje

Side 10 av 27
Attestert kopi av dok.nr. 2019/247019/200
Uthentet 2023-05-04 10:42
Kartverket

1 bygg A - 3. etasje SE

1 : 200

83



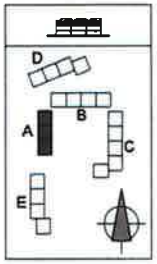
0 m 5 m

N

Tilleggsareal	BRA
TS04	11,8 m²
TS04	18,2 m²
	30,0 m²
TS05	11,8 m²
TS05	18,3 m²
	30,1 m²
TS06	18,3 m²
TS06	11,5 m²
	29,8 m²

Seksjons-nr.	BRA
S04	67,3 m²
S05	69,1 m²
S06	67,3 m²

TEGNFORKLARING
- AREAL EIERSEKSJON
- TILLEGGSAREAL
- FELLESAREAL



REV.	DATO	BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.

A2-Lonstunet B8

PROSJEKT-NR:	15015
TEGNET AV:	MH
KONTR. AV:	PJC
ARK.STØRRELSE:	A4
MÅLESTOKK:	As indicated
DATO	15.06.18

SEKSJONERING

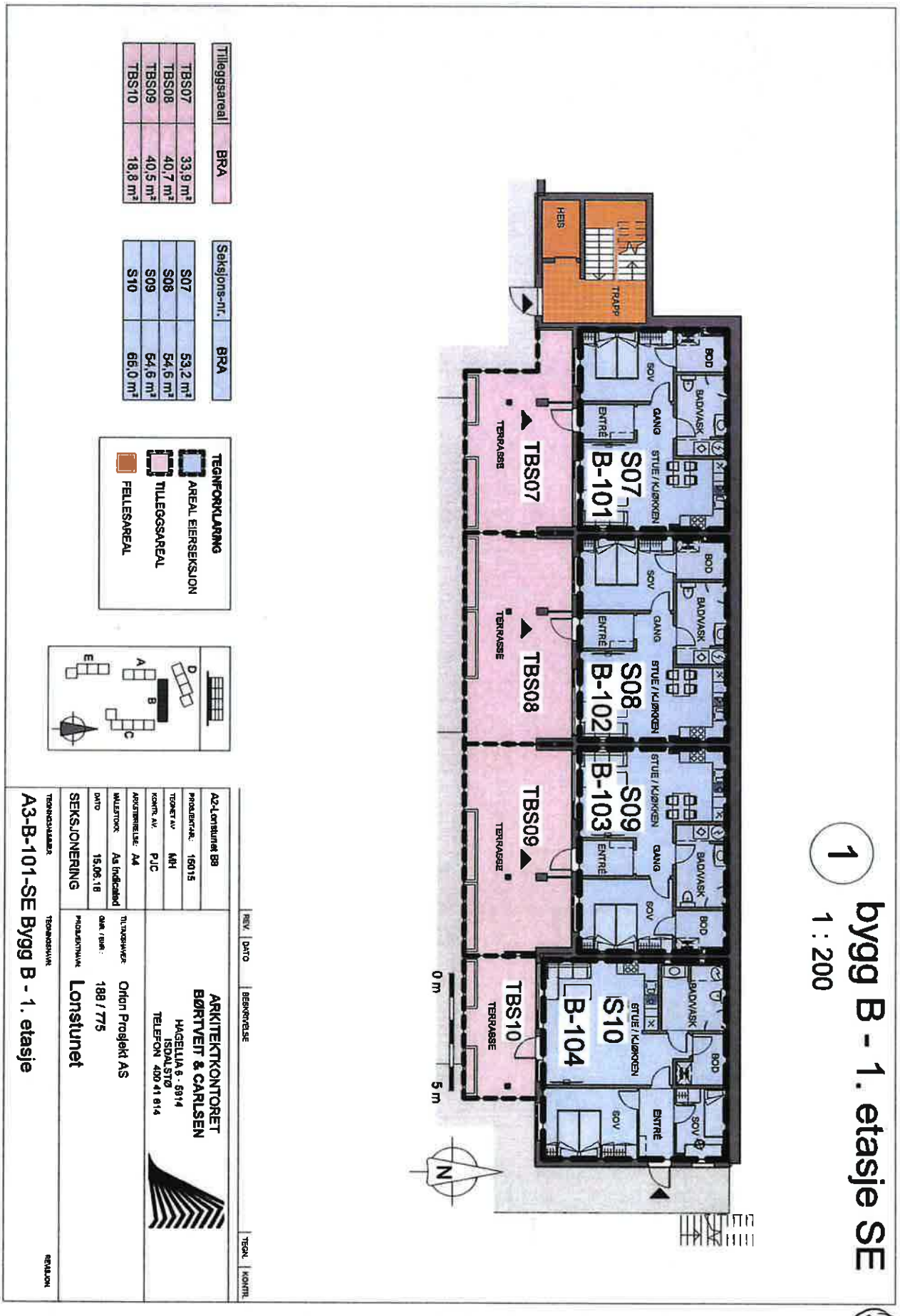
ARKITEKTKONTORET
BØRTVEIT & CARLSEN
HAGELLIA 6 - 5914
ISDALSTØ
TELEFON 400 41 614

TILTAKSHAVER: Orion Prosjekt AS
GNR. / BNR.: 188 / 775
PROSJEKTNAVN: Lonstunet

TEGNINGSNUMMER: A3-A-103-SE
TEGNINGSNAVN: Bygg A - 3. etasje
REVISJON:

1 bygg A - Takplan SE
1 : 200
TAKTERRASSE
TS04
A-201(3)
TAKTERRASSE
TS05
A-202(3)
TAKTERRASSE
TS06
A-203(3)
0 m
5 m
N
Tilleggsareal
BRA
TS04
24,1 m²
TS04
2,5 m²
26,6 m²
TS05
24,2 m²
TS05
2,2 m²
26,5 m²
TS06
23,3 m²
TS06
2,2 m²
25,5 m²
TEGNFORKLARING
AREAL EIERSEKSJON
TILLEGGSAREAL
FELLESAREAL
A
B
C
D
E
REV.
DATO
BESKRIVELSE
TEGN.
KONTR.
A2-Lonstunet B8
PROSJEKT-NR.: 16015
TEGNET AV: MH
KONTR. AV: PJC
ARKITEKTKONTORET
BØRTVEIT & CARLSEN
HAGELLIA 6 - 5914
ISDALSTØ
TELEFON 400 41 614
ARKITEKTBREVELSE: A4
MÅLESTOKK: Ao Indeskilled
DATO: 15.08.18
TILTAKSHAVER: Orion Prosjekt AS
GNR. / BNR.: 188 / 775
PROSJEKTNAVN: Lonstunet
SEKSJONERING
TEGNINGSNUMMER: A3-A-104-SE Bygg A - takterrasse
TEGNINGSNAVN:
REVISJON

84



Tilleggsareal	BRA
TBS07	33,9 m²
TBS08	40,7 m²
TBS09	40,5 m²
TBS10	18,8 m²

Seksjons-nr.	BRA
S07	53,2 m²
S08	54,6 m²
S09	54,6 m²
S10	66,0 m²

TEGNFORKLARING

AREAL EIERSEKSJON

TILLEGGSAREAL

FELLESAREAL

REV.	DATO	BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.

A2-Lonstunet B8

PROSJEKT-NR.: 16015

TEGNET AV: MH

KONTR. AV: PJC

ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN
HAGELIA 8 - 5914
ISDALSTØ
TELEFON 480 41 614

ARKIVTEGNELSE: A4

MÅLESTOKK: As indicated

DATO: 15.06.16

TIL: TAKSHAVER:

GNR. / BNR.: 188 / 775

PROSJEKTNAVN: Lonstunet

SEKSJONERING

TEGNINGSNAVN: A3-B-101-SE Bygg B - 1. etasje

TEGNINGSNUMMER:

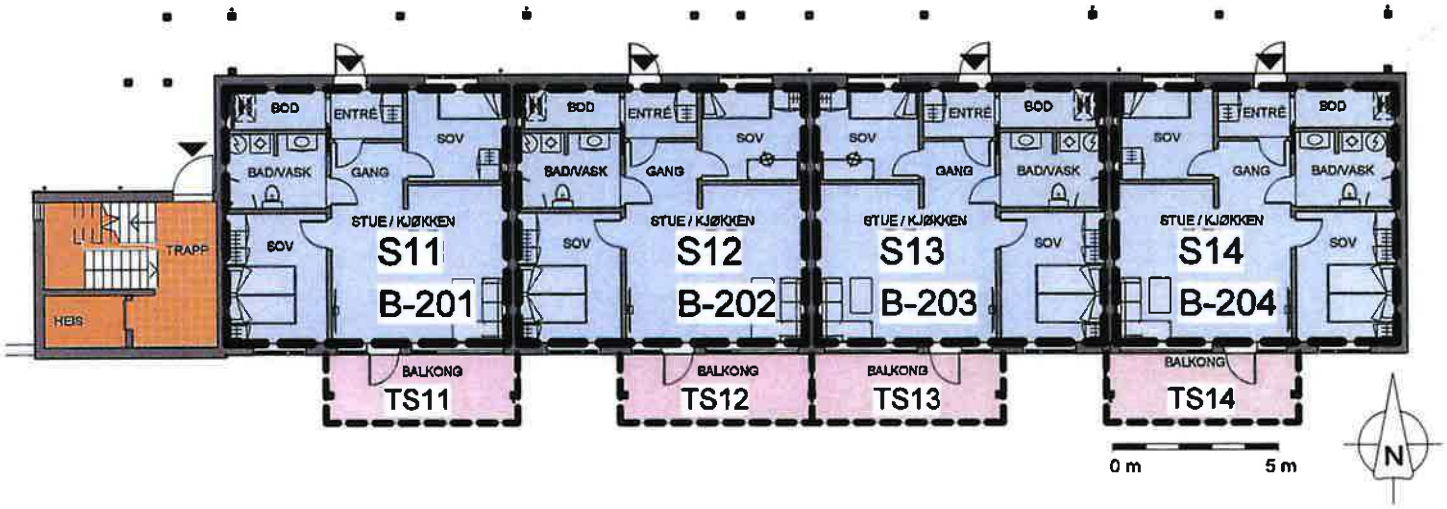
REVISJON

89

Side 13 av 27
Attestert kopi av dok.nr. 2019/247019/200
Uthentet 2023-05-04 10:42
Kartverket

1 bygg B - 2. etasje SE

1 : 200

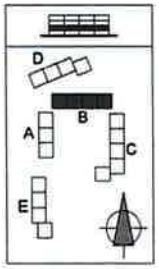


Tilleggsareal	BRA
TS11	11,8 m²
TS12	11,8 m²
TS13	11,8 m²
TS14	11,8 m²

Seksjons-nr.	BRA
S11	66,0 m²
S12	67,8 m²
S13	67,8 m²
S14	66,0 m²

TEGNFORKLARING

- AREAL EIERSEKSJON
- TILLEGGSAREAL
- FELLESAREAL



REV.	DATO	BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.

A2-Lonstunet B8

PROSJEKT-NR.: 16015
TEGNET AV: MH
KONTR. AV: PJC
ARKITEKTØRRELSE: A4
MÅLESTOKK: As indicated
DATO: 15.06.18

SEKSJONERING

ARKITEKTKONTORET
BØRTVEIT & CARLSEN
HAGELIA 6 - 5914
ISDALSTØ
TELEFON 400 41 614

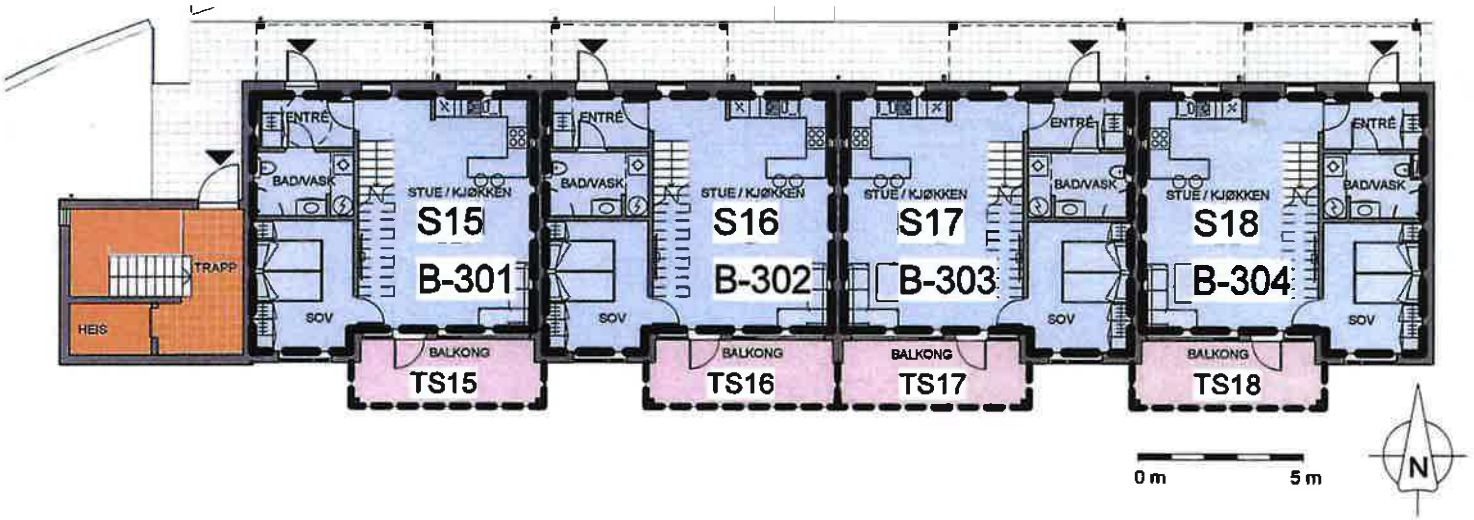
TILTAKSHAVER: Orion Prosjekt AS
GNR. / BNR.: 188 / 775
PROSJEKTNAVN: Lonstunet

TEGNINGSNUMMER: A3-B-102-SE
TEGNINGSNAVN: Bygg B - 2. etasje
REVISJON:

Side 14 av 27
Attestert kopi av dok.nr. 2019/247019/200
Uthentet 2023-05-04 10:42
Kartverket

1 bygg B - 3. etasje SE

1 : 200

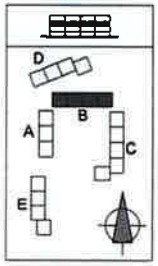


Tilleggsareal	BRA
TS15	11,3 m²
TS16	11,5 m²
TS17	11,5 m²
TS18	11,5 m²

Seksjons-nr.	BRA
S15	62,1 m²
S16	63,8 m²
S17	63,8 m²
S18	62,1 m²

TEGNFORKLARING

- AREAL EIERSEKSJON
- TILLEGGSAREAL
- FELLESAREAL



REV.	DATO	BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.

A2-Lonstunet B8	
PROSJEKT-NR.:	15015
TEGNET AV:	MH
KONTR. AV:	PJC
ARKSTØRRELSE:	A4
MÅLESTOKK:	As Indicated
DATO:	15.06.18
SEKSJONERING	

ARKITEKTKONTORET
BØRTVEIT & CARLSEN
HAGELLIA 6 - 5914
ISDALSTØ
TELEFON 400 41 614

TILTAKSHAVER: Orion Prosjekt AS
GNR. / BNR.: 188 / 775
PROSJEKTNAVN: Lonstunet

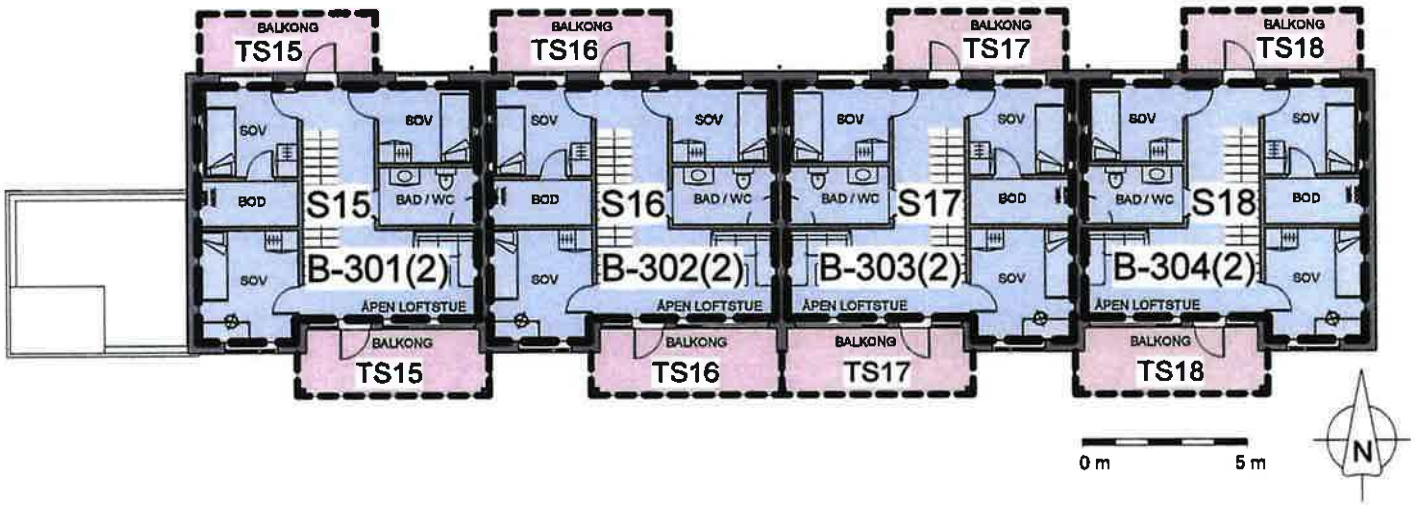
TEGNINGSNUMMER: A3-B-103-SE
TEGNINGSNAVN: Bygg B - 3. etasje
REVISJON:

Side 15 av 27
Attestert kopi av dok.nr. 2019/247019/200
Uthentet 2023-05-04 10:42
Kartverket

1 bygg B - 4. etasje SE

1 : 200

92

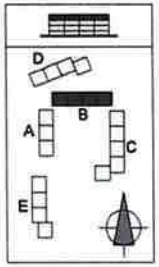


Tilleggsareal	BRA
TS15	11,5 m²
TS15	9,2 m²
	20,7 m²
TS16	11,5 m²
TS16	9,2 m²
	20,8 m²
TS17	11,5 m²
TS17	9,2 m²
	20,8 m²
TS18	11,5 m²
TS18	9,2 m²
	20,7 m²

Seksjons-nr.	BRA
S15	62,1 m²
S16	63,8 m²
S17	63,8 m²
S18	62,1 m²

TEGNFORKLARING

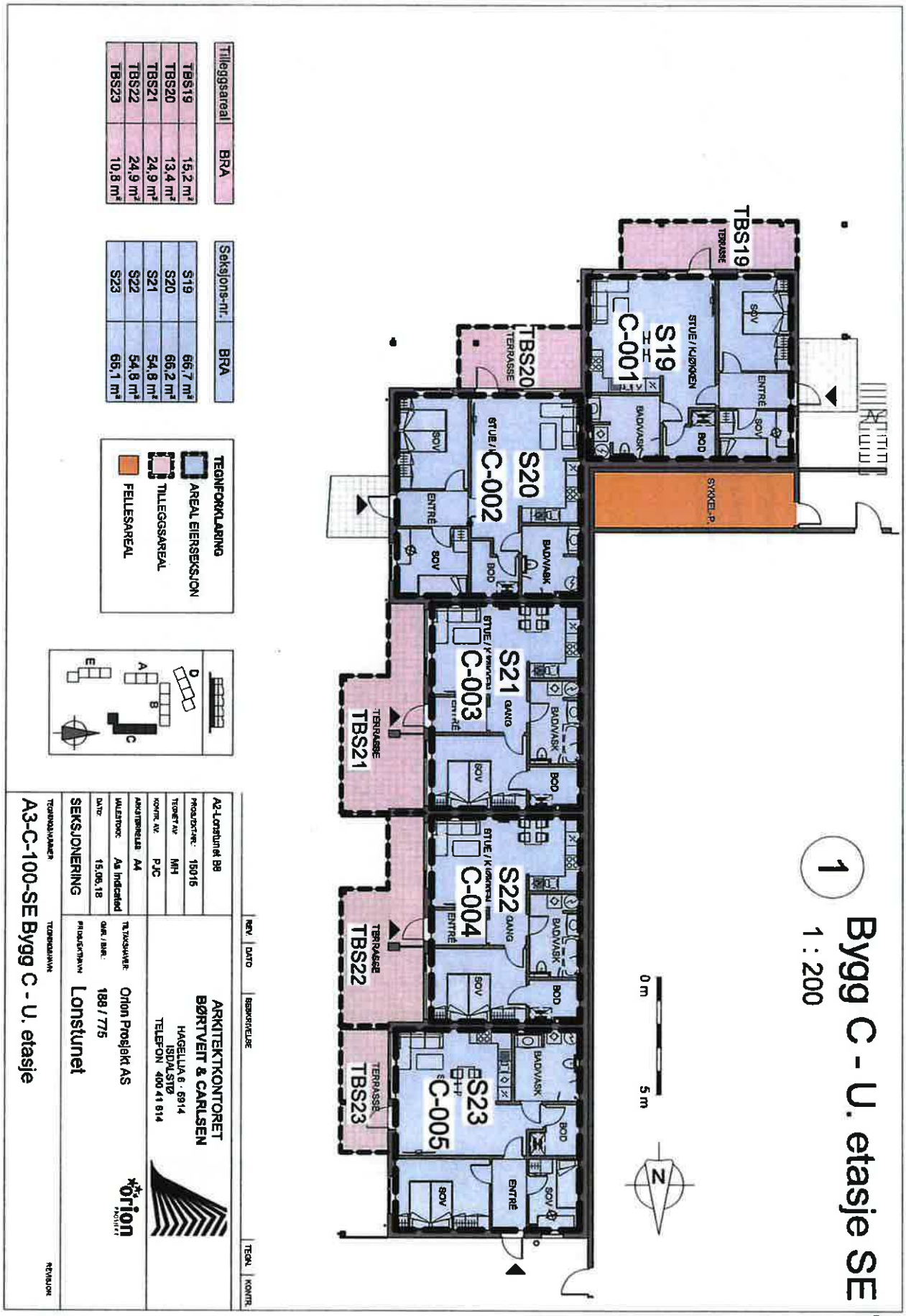
- AREAL EIERSEKSJON
- TILLEGGSAREAL
- FELLESAREAL



REV.	DATO	BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.

A2-Lonstunet B8	ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN
PROSJEKT-NR.: 15015	HAGELLIA 6 · 5914 ISDALSTØ TELEFON 400 41 614
TEGNET AV: MH	
KONTR. AV.: PJC	
ARK.STØRRELSE: A4	
MÅLESTOKK: As indicated	TILTAKSHAVER: Orion Prosjekt AS
DATO: 15.06.18	GNR. / BNR.: 188 / 775
SEKSJONERING	PROSJEKTNAVN: Lonstunet
TEGNINGSNUMMER: A3-B-104-SE	TEGNINGSNAVN: Bygg B - 4. etasje
	REVISJON:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/247019/200
Uthentet 2023-05-04 10:42



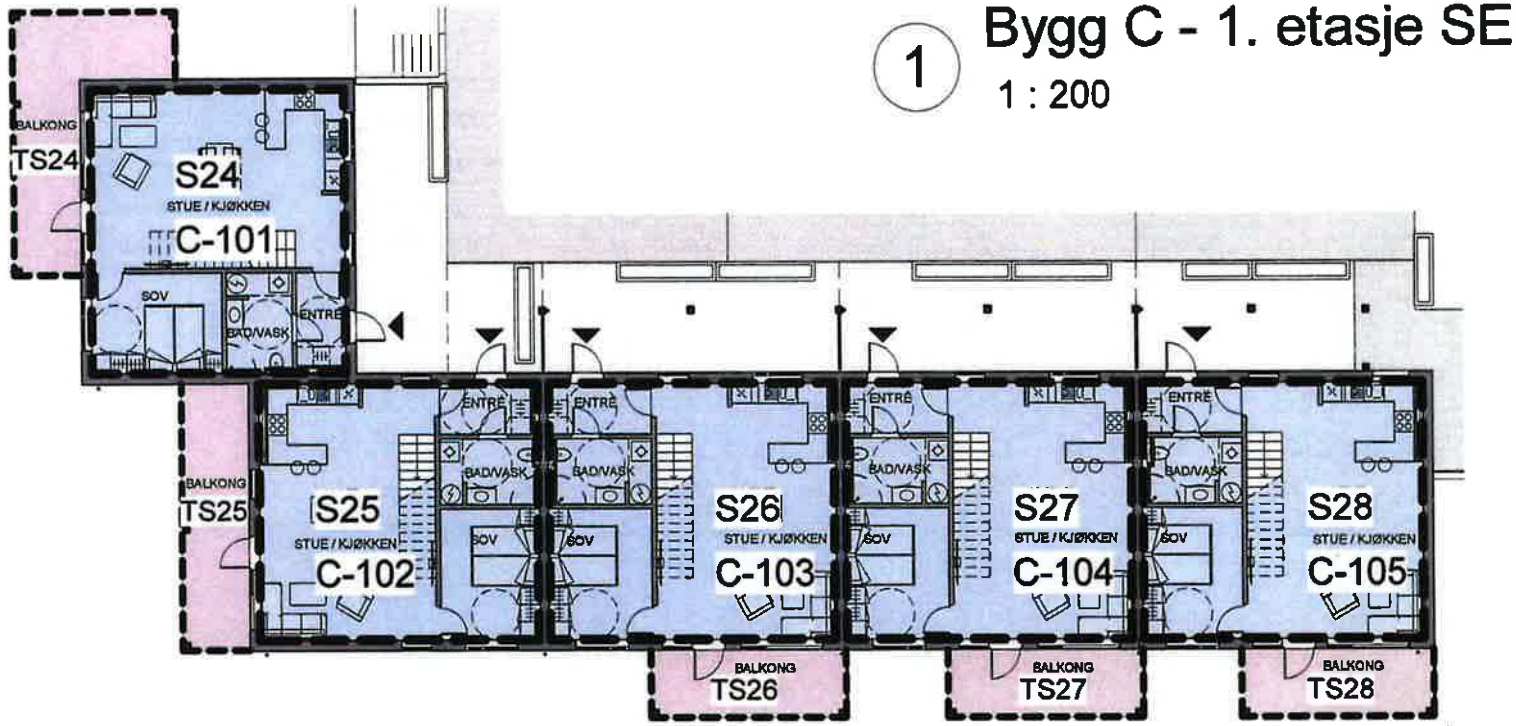
(97)

Side 17 av 27
Attestert kopi av dok.nr. 2019/247019/200
Uthentet 2023-05-04 10:42
Kartverket

98

1 Bygg C - 1. etasje SE

1 : 200

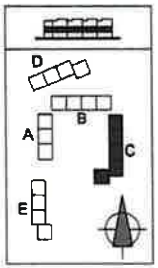


Tilleggsareal	BRA
TS24	22,1 m²
TS25	16,3 m²
TS26	12,0 m²
TS27	12,0 m²
TS28	11,9 m²

Seksjons-nr.	BRA
S24	66,7 m²
S25	66,3 m²
S26	67,9 m²
S27	67,9 m²
S28	66,2 m²

TEGNFORKLARING

- AREAL EIERSEKSJON
- TILLEGGSAREAL
- FELLESAREAL



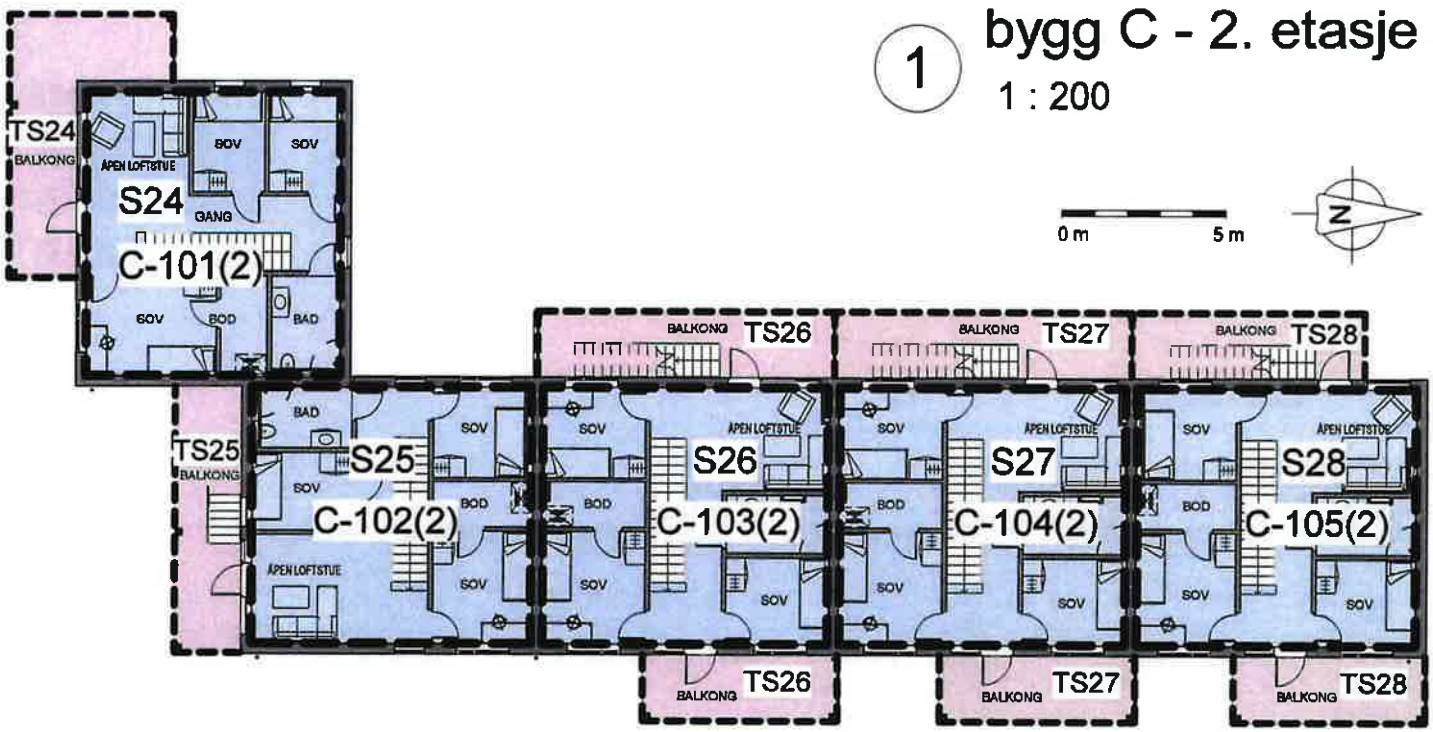
REV.	DATO	BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.

A2-Lonstunet B8	ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN
PROSJEKT-NR.: 15015	HAGELLIA 6 - 5814 ISDALSTØ TELEFON 400 41 614
TEGNET AV: MH	
KONTR. AV: PJC	
ARKSTØRRELSE: A4	
MÅLESTOKK: As indicated	TILTAKSHAVER: Orion Prosjekt AS
DATO: 15.06.18	GNR. / BNR.: 188 / 775
SEKSJONERING	PROSJEKTNAVN: Lonstunet
TEGNINGSNUMMER	TEGNINGSNAVN / REVISJON
A3-C-101-SE	Bygg C - 1. etasje

Side 18 av 27
Attestert kopi av dok.nr. 2019/247019/200
Uthentet 2023-05-04 10:42
Kartverket

1 bygg C - 2. etasje SE

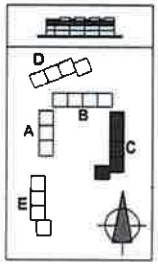
1 : 200



Tilleggsareal	BRA
TS24	22,1 m²
	22,1 m²
TS25	16,3 m²
	16,3 m²
TS26	18,6 m²
TS26	12,0 m²
	30,6 m²
TS27	18,3 m²
TS27	12,0 m²
	30,4 m²
TS28	14,4 m²
TS28	11,9 m²
	26,2 m²

Seksjons-nr.	BRA
S24	66,7 m²
S25	66,3 m²
S26	67,9 m²
S27	67,9 m²
S28	66,2 m²

TEGNFORKLARING
- AREAL EIERSEKSJON
- TILLEGGSAREAL
- FELLESAREAL



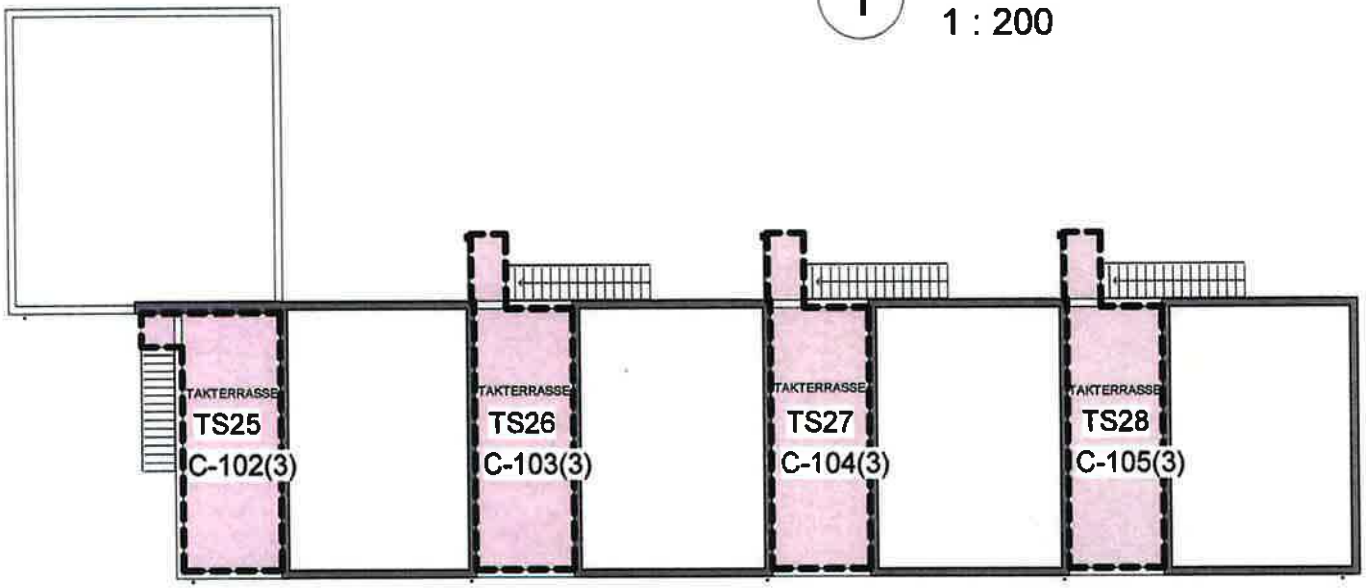
REV.	DATO	BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.

A2-Lonstunet B8	ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN HAGELLIA 6 - 5914 ISDALSTØ TELEFON 400 41 614
PROSJEKT-NR.: 15015	
TEGNET AV: MH	
KONTR. AV: PJC	
ARKITEKTBESKRIVELSE: A4	
MÅLESTOKK: As indicated	TILTAKSHAVER: Orion Prosjekt AS
DATO: 15.06.18	GNR. / BNR.: 188 / 775
SEKSJONERING	PROSJEKTNAVN: Lonstunet
TEGNINGSNUMMER: A3-C-102-SE	TEGNINGSNAVN: Bygg C - 2. etasje
	REVISJON:

Side 19 av 27
Attestert kopi av dok.nr. 2019/247019/200
Utheniet 2023-05-04 10:42
Kartverket

1 bygg C - Takplan SE

1 : 200

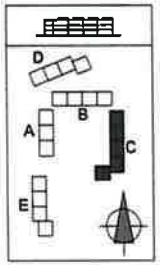


0 m 5 m

N

Tilleggsareal	BRA
TS25	23,8 m²
TS25	1,0 m²
	24,8 m²
TS26	24,5 m²
TS26	2,1 m²
	26,6 m²
TS27	24,3 m²
TS27	2,2 m²
	26,5 m²
TS28	22,9 m²
TS28	2,2 m²
	25,2 m²

TEGNFORKLARING
- AREAL EIERSEKSJON
- TILLEGGSAREAL
- FELLESAREAL



REV.	DATO	BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.

A2-Lonstunet B8	
PROSJEKT-NR.:	15015
TEGNET AV:	MH
KONTR. AV:	PJC
ARKSTØRRELSE:	A4
MÅLESTOKK:	As indicated
DATO:	15.06.18
SEKSJONERING	

ARKITEKTKONTORET
BØRTVEIT & CARLSEN
HAGELLIA 6 · 5914
ISDALSTØ
TELEFON 400 41 614

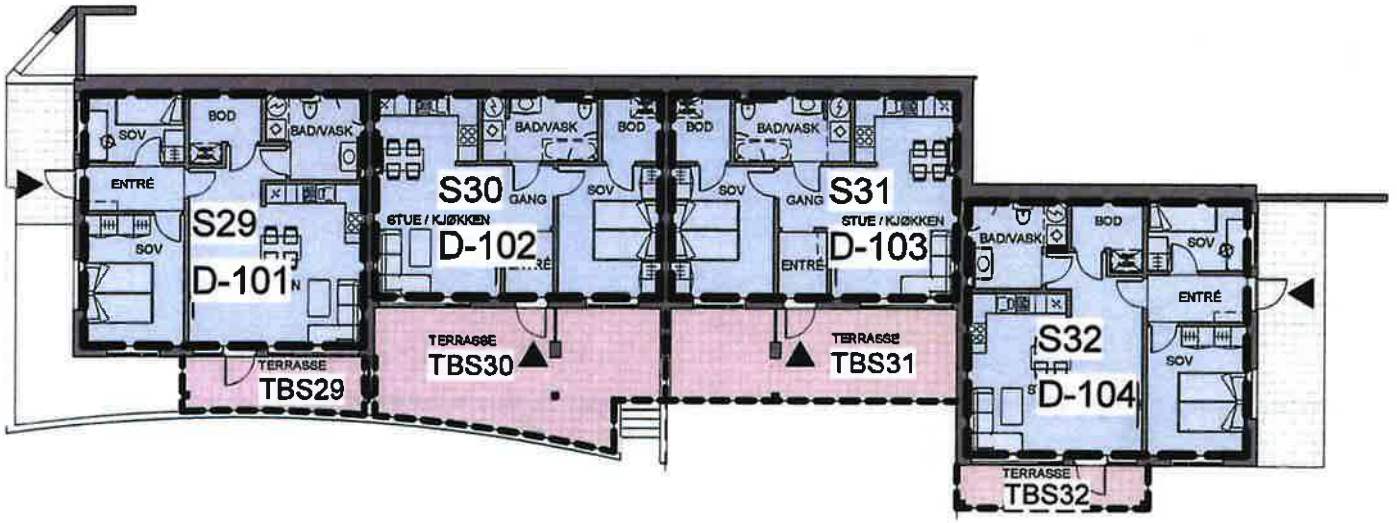
TILTAKSHAVER:	Orion Prosjekt AS
GNR. / BNR.:	188 / 775
PROSJEKTNAVN:	Lonstunet

TEGNINGSNUMMER: A3-C-103-SE
TEGNINGSNAVN: Bygg C - takplan
REVISJON

Side 20 av 27
Attestert kopi av dok.nr. 2019/247019/200
Uthentet 2023-05-04 10:42
Kartverket

1 bygg D - 1. etasje SE

1 : 200



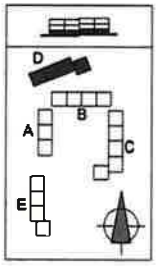
0 m 5 m

N

Tilleggsareal	BRA
TBS29	9,3 m²
TBS30	31,2 m²
TBS31	24,8 m²
TBS32	7,7 m²

Seksjons-nr.	BRA
S29	65,2 m²
S30	53,8 m²
S31	53,3 m²
S32	65,1 m²

TEGNFORKLARING
- AREAL EIERSEKSJON
- TILLEGGSAREAL
- FELLESAREAL



REV.	DATO	BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.

A2-Lonstunet B8	
PROSJEKT-NR.:	15015
TEGNET AV:	MH
KONTR. AV:	PJC
ARKSTØRRELSE:	A4
MÅLESTOKK:	As indicated
DATO:	15.06.18
SEKSJONERING	

ARKITEKTKONTORET
BØRTVEIT & CARLSEN
HAGELLIA 6 - 5914
ISDALSTØ
TELEFON 400 41 614

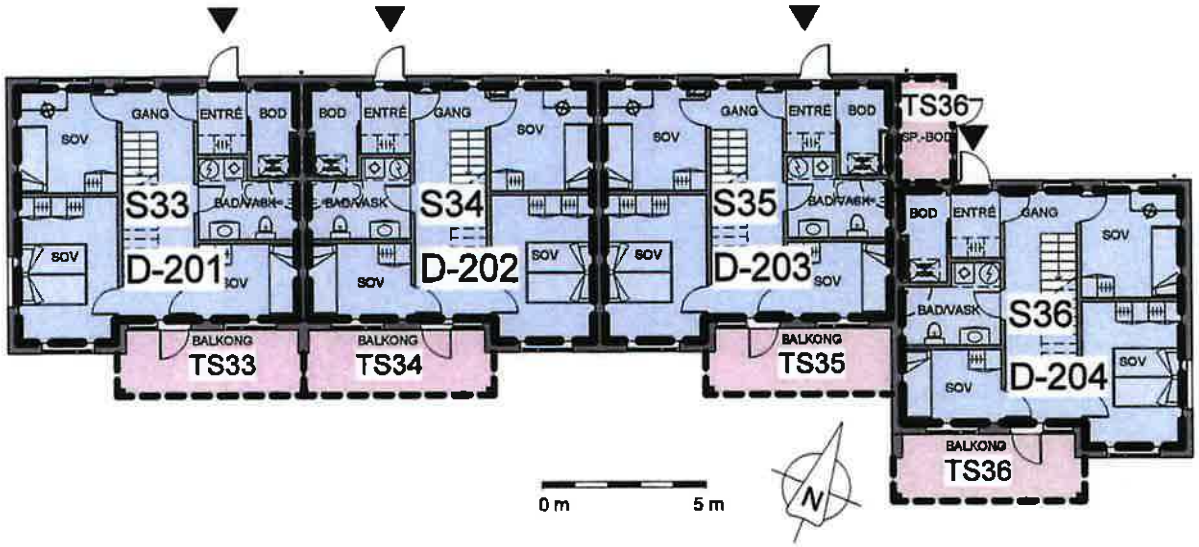
TILTAKSHAVER: Orion Prosjekt AS
GNR. / BNR.: 188 / 775
PROSJEKTNAVN: Lonstunet

TEGNINGSNUMMER: A3-D-101-SE
TEGNINGSNAVN: Bygg D - 1. etasje
REVISJON

Side 21 av 27
Attestert kopi av dok.nr. 2019/247019/200
Utheniet 2023-05-04 10:42
Kartverket

1 bygg D - 2. etasje SE

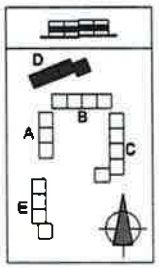
1 : 200



Tilleggsareal	BRA
TS33	11,3 m²
	11,3 m²
TS34	11,5 m²
	11,5 m²
TS35	11,3 m²
	11,3 m²
TS36	5,2 m²
TS36	11,5 m²
	16,6 m²

Seksjons-nr.	BRA
S33	62,1 m²
S34	63,8 m²
S35	63,7 m²
S36	62,0 m²

TEGNFORKLARING
- AREAL EIERSEKSJON
- TILLEGGSAREAL
- FELLESAREAL



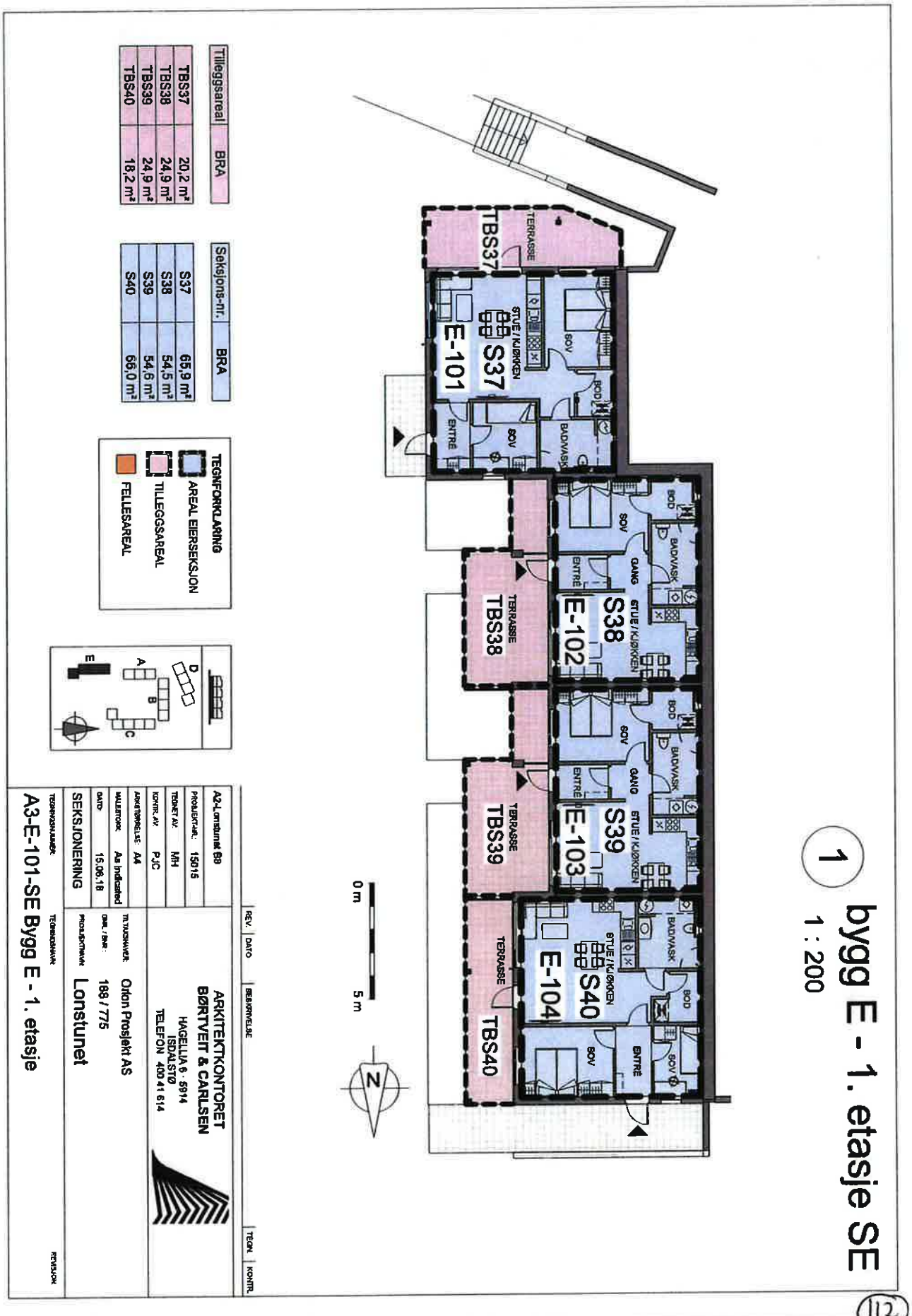
REV.	DATO	BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.

A2-Lonstunet 88	ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN
PROSJEKT-NR. 16015	HAGELLIA 6 · 5914 ISDALSTØ TELEFON 400 41 614
TEGNET AV. MH	
KONTR. AV. PJC	
ARKITEKTURRELSE: A4	
MÅLESTOKK: As indicated	TILTAKSHAVER Orion Prosjekt AS
DATO 15.06.18	GNR. / BNR. 188 / 775
SEKSJONERING	PROSJEKTNAVN Lonstunet

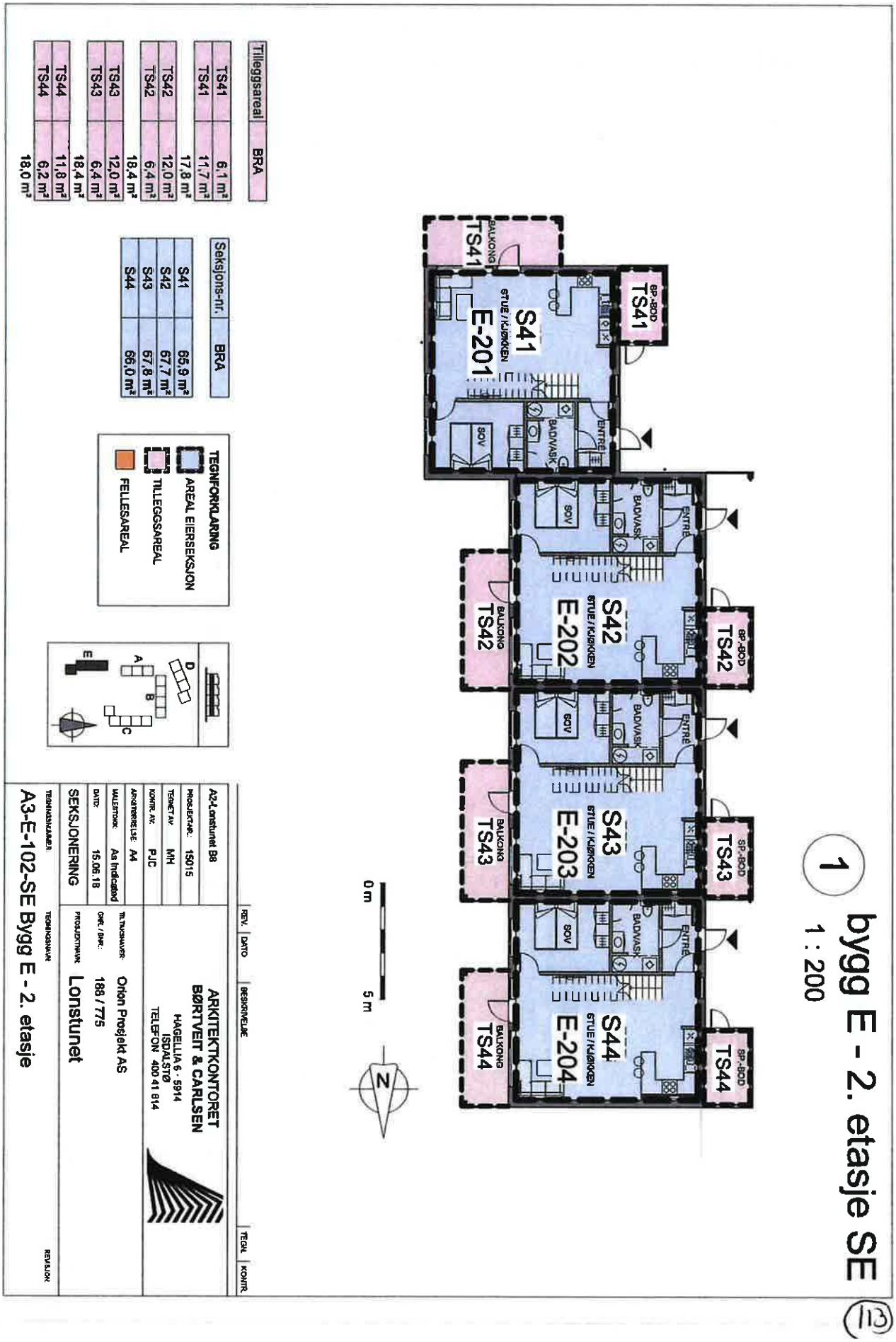
TEGNINGSNUMMER: A3-D-102-SE
TEGNINGSNAVN: Bygg D - 2. etasje
REVISJON


1 bygg D - 3. etasje SE
1 : 200
D-201(2)
D-202(2)
D-203(2)
D-204(2)
S33
S34
S35
S36
TS33
TS34
TS35
TS36
SOV
BAD / WC
STUE / KJØKKEN
BALKONG
0 m
5 m
N
Tilleggsareal
BRA
TS33 11,3 m²
TS34 11,5 m²
TS35 11,3 m²
TS36 11,4 m²
Seksjons-nr.
BRA
S33 62,1 m²
S34 63,8 m²
S35 63,7 m²
S36 62,0 m²
TEGNFORKLARING
AREAL EIERSEKSJON
TILLEGGS-AREAL
FELLESAREAL
A
B
C
D
E
A2-Lonstunet BB
PROSJEKT-NR. 15015
TEGNET AV MH
KONTR. AV PJC
ARKITEKTKONTORET
BJØRTVEIT & CARLSEN
HAGELLIA 6 - 6614
ISDALSTØ
TELEFON 400 41 614
ARKITEKTBISTAND A4
VALGTMÅL As indicated
DATO 15.06.18
TILTAKSHAVER Orion Prosjekt AS
GNR. / BNR. 188 / 775
SEKSJONERING
PROSJEKTNAVN Lonstunet
TEGNINGSNAVN
A3-D-103-SE Bygg D - 3. etasje
REVISJON
REV. DATO BESKRIVELSE TEGN. KONTR.

707


1
bygg E - 1. etasje SE
1 : 200
TERRASSE
TBS37
STUE / KJØKKEN
S37
E-101
SOV
BOD
BADVASK
ENTRÉ
GANG
TERRASSE
TBS38
S38
E-102
TERRASSE
TBS39
S39
E-103
TERRASSE
TBS40
S40
E-104
0 m
5 m
N
Tilleggsareal
BRA
TBS37 20,2 m²
TBS38 24,9 m²
TBS39 24,9 m²
TBS40 18,2 m²
Seksjons-nr.
BRA
S37 65,9 m²
S38 54,5 m²
S39 54,6 m²
S40 66,0 m²
TEGNFORKLARING
AREAL EIERSEKSJON
TILLEGGSAREAL
FELLESAREAL
A
B
C
D
E
REV.
DATO
BESKRIVELSE
TEGN.
KONTR.
A2-Lonstunet B9
PROSJEKTNR.: 15015
TEGNET AV: MH
KONTR. AV: PJC
ARKITEKTBEREISE: A4
MÅLESTOKK: As indicated
DATO: 15.06.18
SEKSJONERING
ARKITEKTKONTORET
BØRTVEIT & CARLSEN
HAGELIJA 6 · 5914
ISDALSTØ
TELEFON 400 41 614
TILTAKSHAVER: Orkon Prosjekt AS
GNR. / BNR.: 188 / 775
PROSJEKTNAVN: Lonstunet
TEGNINGSNAVN:
A3-E-101-SE Bygg E - 1. etasje
REVISJON

112

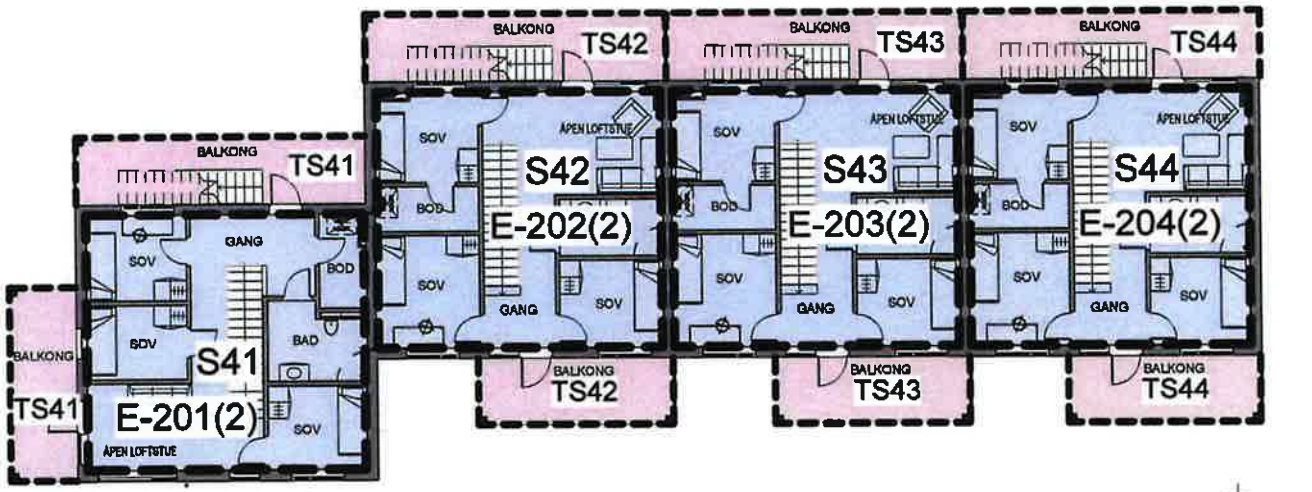

1 bygg E - 2. etasje SE
1 : 200
S41 E-201 STUE / KJØKKEN
S42 E-202 STUE / KJØKKEN
S43 E-203 STUE / KJØKKEN
S44 E-204 STUE / KJØKKEN
BP-BOD TS41
BP-BOD TS42
BP-BOD TS43
BP-BOD TS44
BALKONG TS41
BALKONG TS42
BALKONG TS43
BALKONG TS44
ENTRÉ
BAD/VASK
SOV
0 m
5 m
N
Tilleggsareal
TS41 6,1 m²
TS41 11,7 m² 17,8 m²
TS42 12,0 m²
TS42 6,4 m² 18,4 m²
TS43 12,0 m²
TS43 6,4 m² 18,4 m²
TS44 11,8 m²
TS44 6,2 m² 18,0 m²
Seksjons-nr. BRA
S41 65,9 m²
S42 67,7 m²
S43 67,8 m²
S44 66,0 m²
TEGNFORKLARING
AREAL EIERSEKSJON
TILLEGGSAREAL
FELLESAREAL
A2-Lonstunet B8
PROSJEKTNR.: 15015
TEGNET AV: MH
KONTR. AV: PJC
ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN
HAGELLIA 6 - 5914 ISDALSTØ
TELEFON 400 41 814
ARKITEKTBESKRIVELSE: A4
MÅLESTOKK: As findicated
DATO: 15.06.18
TILTAKSHAVER: Orion Prosjekt AS
GNR. / BNR.: 188 / 775
SEKSJONERING
PROSJEKTNAVN: Lonstunet
TEGNINGSNAVN:
A3-E-102-SE Bygg E - 2. etasje
REVISJON
REV. DATO BESKRIVELSE TEGN. KONTR.

Side 25 av 27
Attestert kopi av dok.nr. 2019/247019/200
Uthentet 2023-05-04 10:42
Kartverket

1 bygg E - 3. etasje SE

1 : 200

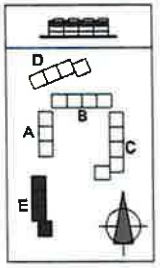
114



Tilleggsareal	BRA
TS41	11,7 m²
TS41	17,9 m²
	29,6 m²
TS42	12,0 m²
TS42	18,6 m²
	30,6 m²
TS43	12,0 m²
TS43	18,3 m²
	30,4 m²
TS44	11,8 m²
TS44	17,9 m²
	29,8 m²

Seksjons-nr.	BRA
S41	65,9 m²
S42	67,7 m²
S43	67,8 m²
S44	66,0 m²

TEGNFORKLARING
- AREAL EIERSEKSJON
- TILLEGGSAREAL
- FELLESAREAL



REV.	DATO	BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.

A2-Lonstunet B8

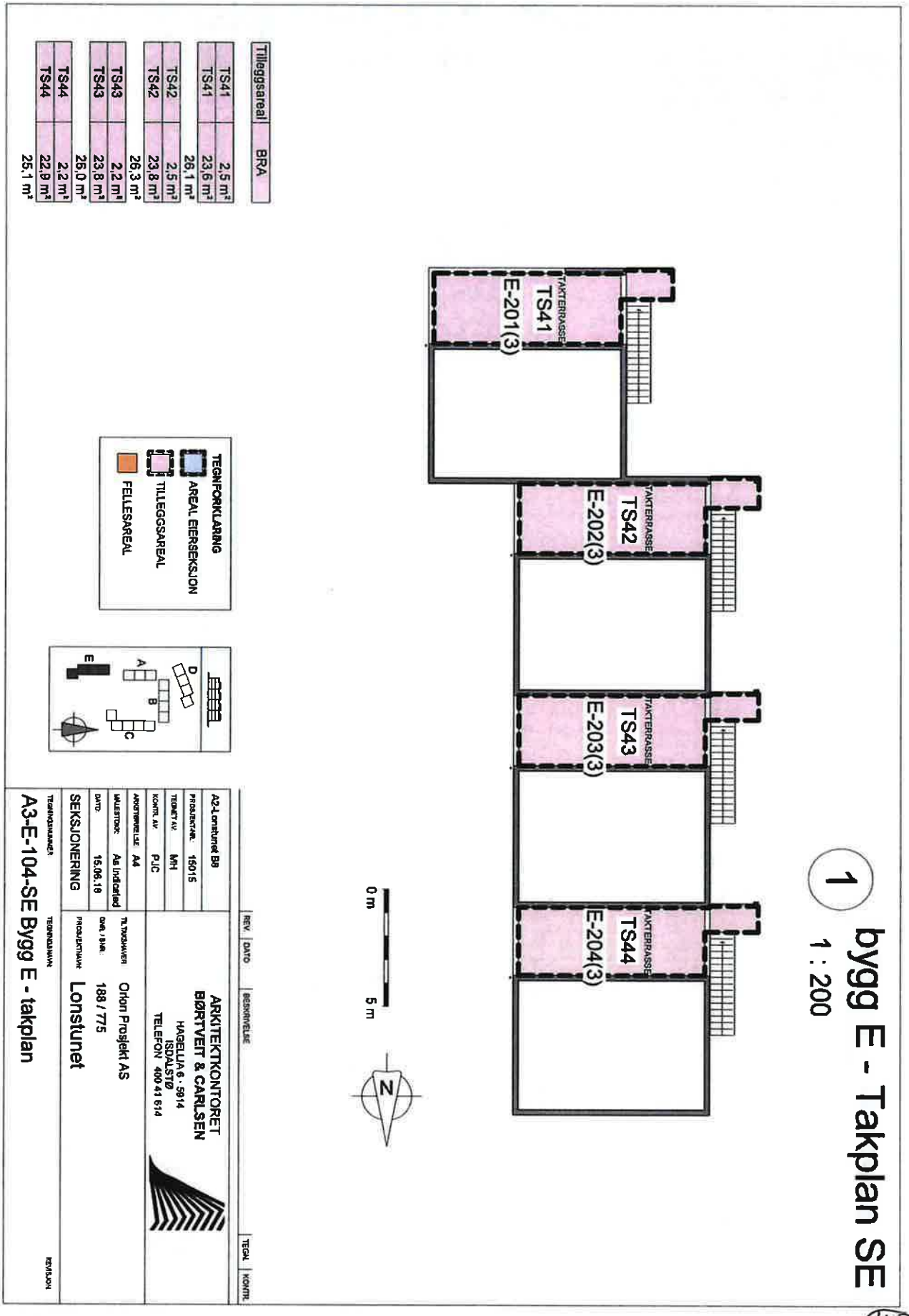
ARKITEKTKONTORET
BØRTVEIT & CARLSEN
HAGELIA 6 · 5914
ISDALSTØ
TELEFON 400 41 614

PROSJEKT-NR.:	15015
TEGNET AV:	MH
KONTR. AV:	PJC
ARK.TEGNRELSE:	A4
MÅLESTOKK:	As Indicated
DATO:	15.06.18
SEKSJONERING	

TILTAKSHAVER: Orion Prosjekt AS
GNR. / BNR.: 188 / 775
PROSJEKTNAVN: Lonstunet

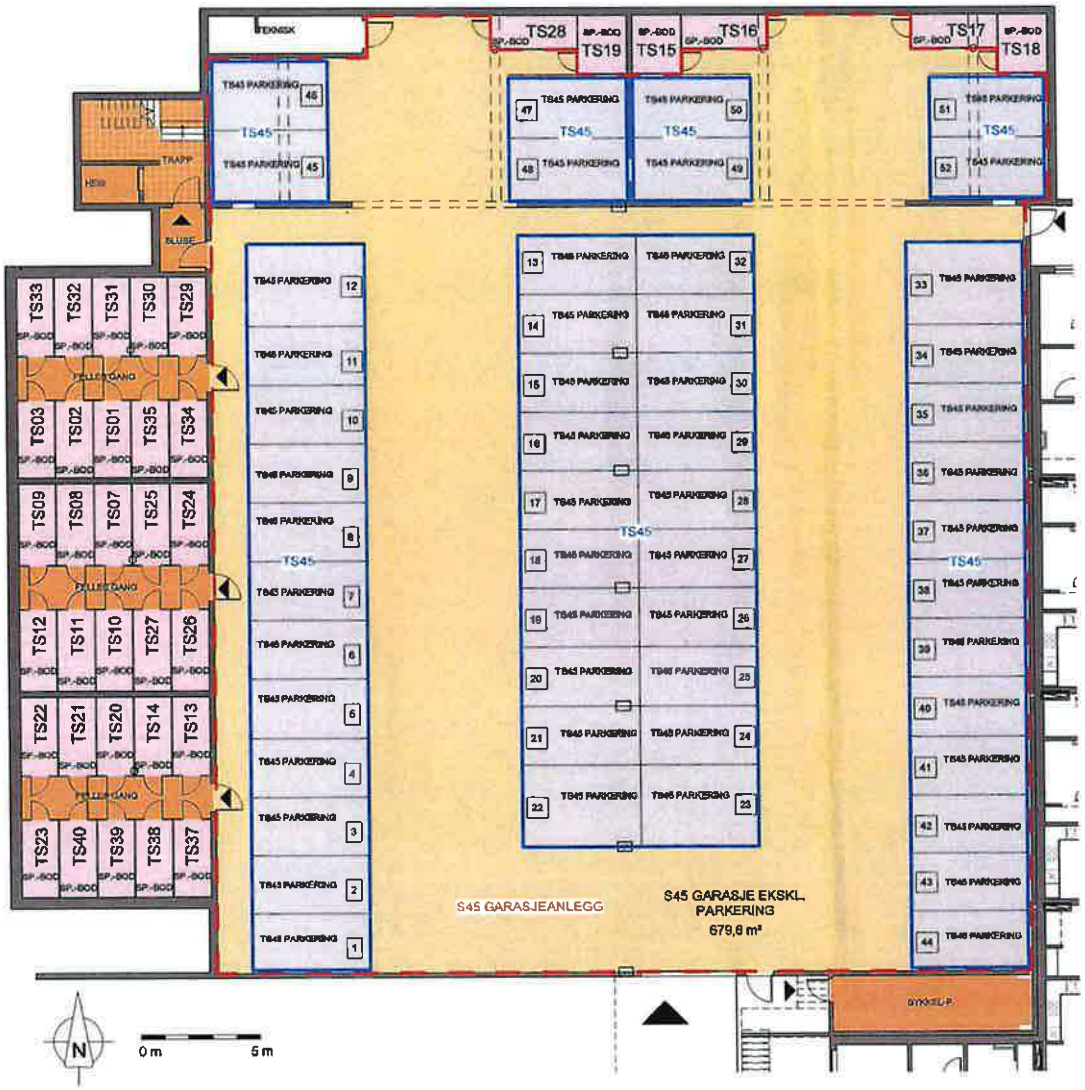
TEGNINGSNUMMER / TEGNINGSNAVN: A3-E-103-SE Bygg E - 3. etasje

REVISJON


1 bygg E - Takplan SE
1 : 200
TAKTERRASSE
TS41
E-201(3)
TAKTERRASSE
TS42
E-202(3)
TAKTERRASSE
TS43
E-203(3)
TAKTERRASSE
TS44
E-204(3)
0 m
5 m
N
Tilleggsareal
BRA
TS41 2,5 m²
TS41 23,6 m²
26,1 m²
TS42 2,5 m²
TS42 23,8 m²
26,3 m²
TS43 2,2 m²
TS43 23,8 m²
26,0 m²
TS44 2,2 m²
TS44 22,9 m²
25,1 m²
TEGNFORKLARING
AREAL EIERSEKSJON
TILLEGGSAREAL
FELLESAREAL
A
B
C
D
E
A2-Lonstunet Bø
PROSJEKTNR.: 15015
TEGNET AV: MH
KONTR. AV: PJC
ARKITEKTBEVELSE A4
MÅLESTOKK: As Indicated
DATO: 15.06.16
SEKSJONERING
TEGNINGSNUMMER
A3-E-104-SE Bygg E - takplan
REVISJON
REV. DATO BESKRIVELSE TEGN. KONTR.
ARKITEKTKONTORET
BJØRTVEIT & CARLSEN
HAGELIA 6 · 5914
ISDALSTØ
TELEFON 400 41 614
TILTAKSHAVER Orion Prosjekt AS
GNR. / BNR. 188 / 775
PROSJEKTNAVN Lonstunet
TEGNINGSNAVN

(115)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/247019/200
Uthentet 2023-05-04 10:42



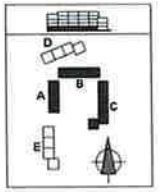
Tilleggsareal	BRA
TS01	5,2 m²
TS02	5,2 m²
TS03	5,2 m²
TS07	5,4 m²
TS08	5,4 m²
TS09	5,4 m²
TS10	5,4 m²
TS11	5,4 m²
TS12	5,4 m²
TS13	5,2 m²
TS14	5,1 m²
TS20	5,2 m²
TS21	5,2 m²
TS22	5,2 m²
TS23	5,2 m²

Tilleggsareal	BRA
TS24	5,4 m²
TS25	5,4 m²
TS26	5,4 m²
TS27	5,4 m²
TS29	5,2 m²
TS30	5,1 m²
TS31	5,2 m²
TS32	5,2 m²
TS33	5,2 m²
TS34	5,2 m²
TS35	5,2 m²
TS37	5,2 m²
TS38	5,2 m²
TS39	5,2 m²
TS40	5,2 m²

Tilleggsareal	BRA
TS15	5,1 m²
TS16	5,2 m²
TS17	5,2 m²
TS18	5,1 m²
TS19	5,1 m²
TS28	5,2 m²

Navn	Areal	Antall
S45 GARASJE EKSKL. PARKERING	679,6 m²	1
TS45 PARKERING	683,0 m²	52
SUM S45 GRASJEANLEGG:	1362,6 m²	53

TEGNFORKLARING
- TILLEGGSAREAL
- FELLESAREAL
- PARKERINGSPLASSER
- S45 GARASJEANLEGG
- TS45 PARKERING



U. etasje B 2

1 Parkeringsareal

1 : 200

REV.	DATO	BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.

A2-Lonstunet B6	ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN HAGELLIA 8 - 6914 ISDALSTØ TELEFON 400 41 614
PROSJEKT NR. 15015	
TEGNET AV MH	
KONTR. AV PJC	
MÅLESTOKK/ STR. A3	
LAG EKTSKAP As Indicated	TILTAKSHAVER Orion Prosjekt AS
DATO 03.09.18	GNR. / BNR. 188 / 775
SEKSJONERING	PROSJEKTNAVN Lonstunet
TEGNINGSNUMMER A3-100-SE	TEGNINGSNAVN Felles underetasje

(162)

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 3, 5914 Isdalstø
Gnr. 188, Bnr. 775, Snr. 22 og Gnr. 188, Bnr. 775, Snr. 45, Alver kommune.

Oppdragsnummer:
195260080

Meglerforetak: PrivatMegleren Nordhordland

Saksbehandler: Hans Graedler

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 413 79 116

E-post: hans.graedler@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.
