

Leilighet
Bjørkelivegen 58
5308 Kleppestø



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 26/11/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:8, Bnr: 1057
Hjemmelshaver:	Geir Haugland og Berit Gerd Næss Haugland
Seksjonsnummer:	26
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2022
Tomt:	4 349 m ²
Kommune:	Askøy

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Geir Haugland og Berit Gerd Næss Haugland
Befaringsdato:	20.11.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, murer, trapper, steinheller, lekeplass og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i tre- og betongkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med panel og fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eventuelle avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Anna Catharina Heinrich

Kontaktperson: Anna Catharina Heinrich

Beliggenhet:

Boligen har en sentral beliggenhet på Askøy. Fra boligen er det kort vei til barnehage og skole. Videre er det kort avstand til Klepppestø eller Askøy Senteret hvor man finner shoppingsenter, dagligvarebutikker, bensinstasjoner, fergekai og marina. Fra Klepppestø er det gode kollektivmuligheter med bussforbindelser til Sotra og Bergen Sentrum. Forøvrig havn for hurtigbåten som trafikkerer båtruten Askøy-Bergen.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 929 072 596

Navn/foretaksnavn:

SAMEIET KVERNHUSDALEN 2

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 19.04.2022

Stiftelsesdato: 22.12.2021

Takstobjektet:

4-Roms selveierleilighet.

2 stk. faste parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, tilhørende leiligheten er det en elbil-lader.

Fra stuen er det utgang til balkong på 22,4m² og 1,7m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 5,1m².

Oppvarming: Varmekabler på badene, konvektor i stuen, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badene har flislagte gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

Vegger: Badene har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
4. Etasje	115	0	0	24	115	0
Kjellerbod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	115	5	0	24	115	5
SUM BRA	120					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(13,1m²), mellomgang(6,6m²), bad/vaskerom(4,7m²), bad(4m²), soverom(8,9m²), soverom(8,3m²), soverom(14,4m²), stue og kjøkken(49,9m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(5,1m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målreglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

26/11/2025



Mats Hansen

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingene.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvene.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av våtrommenes alder. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Bad/vaskerom inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, ventilator (kullfilter)

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert stekeovn med mikrobølgeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøll- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med sameiet. Vær oppmerksom på at enkelte sameier ikke tillater andre ventilatorer enn kullfilterventilator.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.

Dørene er fra byggeår.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 22,4m².

Fra stuen er det utgang til balkong på 1,7m².

Merknader:**6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:**TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for sameiet. Varmtvannsberederen/fellesanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**Takstmannens vurdering ved TG3:**

Egenerklæring

Bjørkelivegen 58, 5308 KLEPPESTØ

25 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bjørkelivegen 58

Postadresse

Bjørkelivegen 58

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

09.03.2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Fra 09.03.2023

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP3855233.1.4

Informasjon om selger

Selger

Haugland, Berit Gerd Næss

Selger

Haugland, Geir

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet baderomsmøbler på et av badene

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Er rørlegger selv

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Spotter i tak i stuen

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

NH elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95633266

Egenerklæringsskjema

Name
Haugland, Geir

Date
2025-11-25

Identification

 Haugland, Geir

Name
Haugland, Berit Gerd Næss

Date
2025-11-25

Identification

 Haugland, Berit Gerd Næss



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Haugland, Geir	25/11-2025	BANKID
Haugland, Berit Gerd Næss	17:18:26	BANKID
	25/11-2025	
	08:23:04	

Bjørkelivegen 58

Nabolaget Kleppe - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Askøy senter	4 min	🚶
Linje 480, 493, 495, 496, 497, 499	0.4 km	
Jernbanestasjonen i Bergen	19 min	🚆
Linje F4, L4, R40	16.2 km	
Bergen Flesland	22 min	✈️

Skoler

Kleppe skole (1-7 kl.)	6 min	🚶
263 elever, 15 klasser	0.5 km	
Strusshamn skole (1-7 kl.)	4 min	🚶
329 elever, 17 klasser	2.2 km	
Kleppestø barneskole (1-7 kl.)	4 min	🚶
471 elever, 24 klasser	2.3 km	
Kleppestø ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min	🚶
637 elever, 45 klasser	1.7 km	
Askøy videregående skole	24 min	🚶
600 elever, 36 klasser	1.9 km	
Olsvikåsen videregående skole	12 min	🚶
430 elever, 26 klasser	8.9 km	

Ladepunkt for el-bil

Alti Askøy	4 min	🚶
------------	-------	---

«Rolig, kort vei til skole, barnehage, buss, Bergen sentrum»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

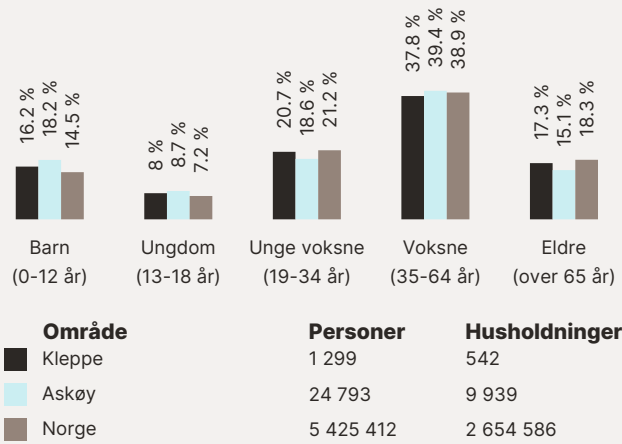


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Haugen barnehage (1-5 år)	4 min	🚶
34 barn	0.3 km	
Kleppe barnehage (0-5 år)	8 min	🚶
71 barn	0.6 km	
Krokåsfeltet Sør barnehage (0-5 år)	18 min	🚶
33 barn	1.6 km	

Dagligvare

Coop Extra Askøy	4 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.3 km	
Rema 1000 Askøy	17 min	🚶
PostNord	1.5 km	



Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået
Lite støynivå 91/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Sport

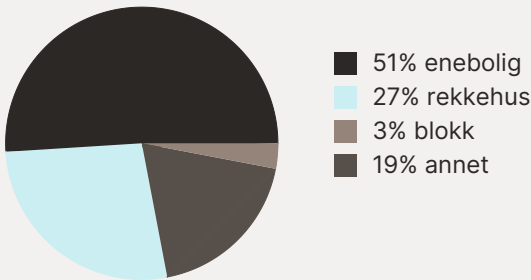
Kleppe Skole Ballbinge 6 min
Ballspill 0.5 km

Nordre Krokås ballplass 28 min
Ballspill 1.8 km

Energi Trening 18 min

MOVA Kleppestø 3 min

Boligmasse

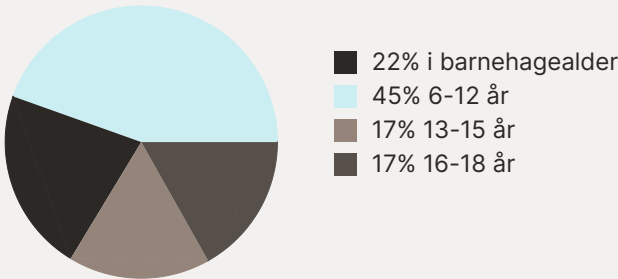


Varer/Tjenester

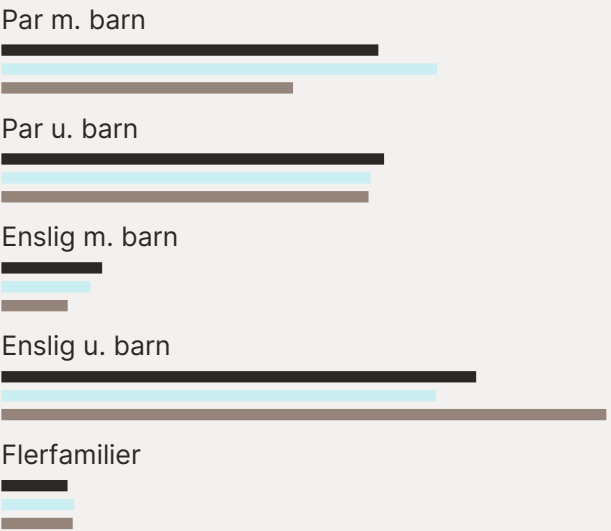
AMFI Askøy 4 min

Apotek 1 Askøy 4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

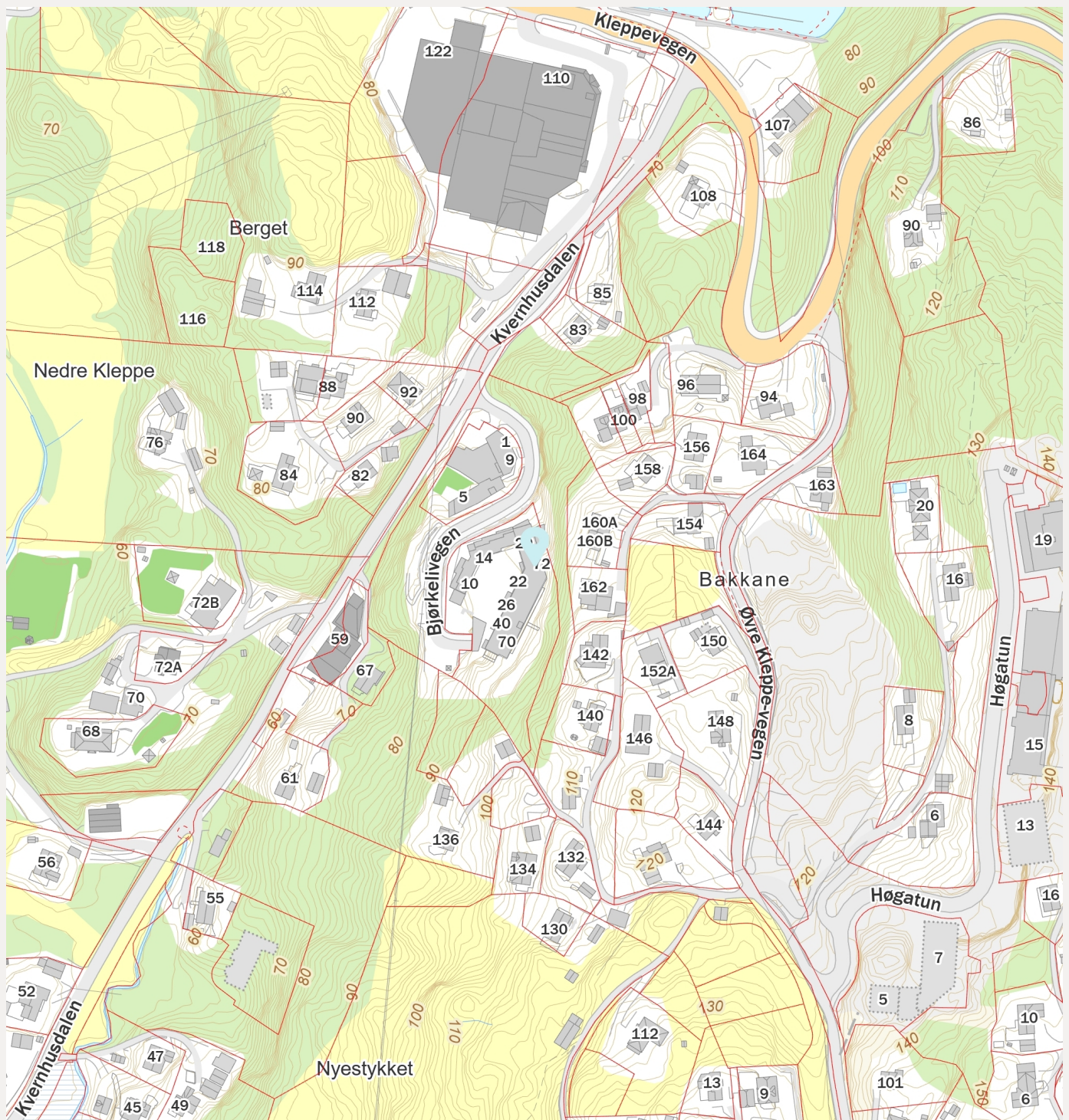


0% 43%

Kleppe
Askøy
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



**VEDTEKTER
FOR SAMEIET KVERNHUSDALEN 2**

Vedtatt i årsmøte
den.17.03.2022
i medhold av lov om eierseksjoner
16.juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Kvernhusdalen 2 og har gårdsnummer: 8 og bruksnummer: 1057 i Askøy kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22.12.2021.

Sameiet består av 38 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 22.12.2021.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil/ladbar hybridbil i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Husdyrhold

Det er tillat med husdyr i sameiet. Styret skal varsles før anskaffelse av husdyr og kan nekte dersom husdyr er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

2.3.3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene inntil 30 år. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den i 30 år eller inntil årsmøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

2.3.4 Parkering

Sameiet disponerer 57 parkeringsplasser. Av disse ligger 6 som fellesareal, 19 som tilleggsareal til enkelte seksjoner, og 32 som egen næringsseksjon. Sameiets 6 parkeringsplasser på fellesareal er avsatt til gjesteparkering. Det gjelder to av sameiets tre HC-plasser (plass nr. 40-HC og 50-HC), samt plass nr. 7, 29, 30 og 38.

De seksjoner som innen tidspunkt for seksjonering har kjøpt parkeringsplass i sameiet, vil få denne tinglyst som tilleggsareal til sin bruksenhet. Seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til sitt tilleggsareal.

Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel eller inngår i næringsseksjonen, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering. Boligseksjonseiere kan også selge sin parkeringsplass sammen med sin bruksenhet.

De resterende parkeringsplassene er seksjonert som en næringsseksjon som Bjørkelid Panorama AS råder over. Når alle parkeringsplassene i næringsseksjonen er videresolgt til andre seksjonseiere, er Bjørkelid Panorama AS ansvarlig for å reseksjonere seksjonen som tilleggsareal til kjøpernes bruksenhet. Vedtektene begrenser ikke Bjørkelid Panorama AS sin rett til å reseksjonere på et tidligere tidspunkt. Bjørkelid Panorama AS står ansvarlig for kostnadene ved reseksjonering.

Styret og/eller årsmøtet plikter å samtykke til reseksjonering av næringsseksjonen dersom det blir nødvendig å innhente slikt samtykke.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, apparater (for eksempel brannslukningsapparat), tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, gulvbelegg, varmekabler, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres midlertidige bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder.

Så lenge næringsseksjonen består, skal de etter sin sameiebrøk være med på betaling av følgende felleskostnader:

- Revisjon
- Forretningsførerhonorar
- Forsikring
- Spesifikke vedlikeholdskostnader for garasjelegget, herunder sprinkleranlegg, ventilasjon mv.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

6. ÅRSMØTE

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6. 2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets eventuelle årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styre
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6.5 Flertallskrav for særlige bomiljøkrav

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, besluttet 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7. STYRET

7.1 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 1 styreleder og 2-4 ordinære medlemmer. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring,

skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfyllbyrdslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 62 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr.65.

VELKOMMEN TIL ÅRSMØTE 2025



KVERNHUSDALEN
TRINN 2

Årsmøte 13 mai 2025

KL 18:00

Folkets hus Kleppestø

SAKSLISTE:

1. Åpning av ordinært årsmøte 2025:	
1.1 Sameiets Virksomhet:	2
1.2 Styret:	2
1.3 Rapport fra styret om året som vært:	3
2. Godkjenning av innkalling	4
3. Godkjenning av sakslista	4
4. Godkjenning av stemmeberettigede og eventuelle fullmakter	4
5. Valg av møteleder	4
6. Valg av referent	4
7. Valg av person til å underskrive protokollen	4
8. Valg av tellekorps	4
9. Gjennomgang av årsregnskap 2024 og budsjett 2025	5-15
10. Godkjenning av styrehonorar fra april 2024 til april 2025	16
11. Valg av nytt styre	16
12. Behandle innkomme saker og forslag:	16
12.1 Generell informasjon fra styret	16
12.2 Vurdere tilbud for individuelle vannmålere for hver enkel seksjon	16
12.3 Vurdere tilbud om felles markisavtale	16
12.4 Vurdere geolog til gjennomgang av rasutsatte fjellvegger	16
12.5 Ønske om at felles uteareal overføres til privatbruk for seksjonseier 6	17
12.6 Forslag/Vurdere å male tak på terrassene i hovedblokk	17
12.7 Vurdere avtale med årlig kontroll av takene/utvendige renner	17
12.8 Vurdere å rive vegg i Fellesteilighet	17
12.9 Vurdere sparing til fremtidig vedlikehold	17
12.10 Forslag til arbeidsgruppe - utvendig bod	17
12.11 Forslag til arbeidsgruppe utvendig belysning gangbro og drenering	18

1. Åpning av ordinært årsmøte 2025

1.1 Sameiets virksomhet

Sameiets navn er Kvernhusdalen trinn 2. Sameiet består av 38 boligseksjoner, 5 rekkehus og 33 leiligheter, på eiendommen gnr. 8, bnr. 1057 i Askøy kommune. Sameiet står i fellesskap for drift og vedlikehold av denne eiendommen.

1.2 Styret:

Styretsleder: Catharina Heinrich

Styremedlem: Fredrik Deinboll

Styremedlem: Aleksander Træet Herland

Varamedlem: Eli Schei Nilsen

Varamedlem: Hans Henrik Lauritzen

Forretningsfører: BOB BBL – ORG.NR 948 383 268

Nygårdsgaten 13-15

5015 Bergen

Regnskapsfører: BOB BBL – ORG.NR 948 383 268

Nygårdsgaten 13-15

5015 Bergen

Revisor: KPMG AS – ORG.NR 935 174 627

Sørkedalsveien 6

0369 Oslo

1.3 Rapport fra styret om året som vært:

Nytt styre overtok månedsskifte april 2024 og overtok saker fra tidligere styre

- Reseksjonering
- Maler arbeid av brannvegger på hodebygg og rekkehus.
- Bod bytting sameie - beboer

Reseksjoneringen er per dags dato ikke ferdigbehandlet nå avventer vi BOB og deres juridiske avdeling for vi kan lukke denne saken.

Malerarbeidet er det gjort en reklamasjon på og vi avventer nå at sesongen for maling før oppstart igjen. Samtidig har vi reklamasjon på plater og div tre kledninger som skal utbedres samtidig.

Bod mellom sameie og beboer ble arrangert og byttet etter vedtak på sist årsmøte.

Videre har vi montert utekran og strømuttak ved garasjen.

Lagt klart belegningsstein ved uteområdet, samt en trapp ut mot vei ved garasjen.

Etablert Matavfall.

Byttet strømleverandør.

Utbedret og merket gjesteparkering med skilt.

Oppdatert porttelefon med bruker informasjon.

Montert brannslukningsapparater ved fellesinnganger ved garasjen.

Reklamasjon på garasjelys, per i dag er det innstilt med 30 minutters intervall.

Videre har vi gjennomført brannøvelse, byttet batterier i branntavle og hatt gjennomgang av branntavle + at video er lastet opp på felles Facebook sida. Det har også gjennomført en årlig kontroll av sprinkelsystem.

Filterskifte utførte vi i september-oktober 2024. Dette gjøres med årlig intervall.

Det har blitt byttet en pumpe i tekniskrom på reklamasjon.

Så følger vi opp uteområdet angående ras-utsatte steder.

Saker som ble tatt opp i sist årsmøte var å innhente pris for belysning ved gangbro på bakside av huset. Prisestimat er hentet inn og penger er satt av i budsjettet for 2025. Vi må sette sammen en gruppe som kan gjennomføre og forberede dette arbeid i den grad av det vi kan utføre noe med egeninnsats.

Videre har vi gjort en avsetning i regnskapet i 2025 til å bygge en ute-bod for oppbevaring av maskiner og benker. Dette avhenger også at vi får satt sammen en prosjektgruppe som kan drive bod prosjektet framover. Vi har også gjort en avsetning i regnskapet for en robotgressklipper.

Vi har også satt av penger til å skape en lun krok med benker og putekasse ved garasjen i fellesområdet.

Vi har ved gjennomgang av økonomien avventet med å øke felleskostnadene og ønsker å holde dem på 2024 nivå gjennom hele 2025.

Undergruppene har arrangert sosiale sammenkomster, turer og vi har hatt dugnadsarbeid på fellesområdet.

2. Godkjenning av innkalling

Innkallelse blir sendt ut digitalt via seksjonseiers e-post, samt som i papirformat i postkassen.

3. Godkjenning av saksliste

Sakslisten er punktvis nevnt over i innkallingen

4. Godkjenning av stemmeberettigede og eventuelle fullmakter

Dersom noen stiller på årsmøtet på vegner av en seksjonseier, er det viktig at skjemat

Nederst i dokumentet blir utfylt og gitt til et av styremedlemmene på årsmøtet.

5. Valg av møteleder

Styrets forslag: Catharina Heinrich

6. Valg av referent:

Styrets forslag: En person som er til stede på Årsmøtet

7. Valg av person til å underskrive protokollen

Styrets forslag: En person som er til stede på Årsmøtet

8. Valg av tellekorps

Styrets forslag: To personer som er til stede på Årsmøtet

9. Gjennomgang av Regnskap 2024 – Budsjett 2025



KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Kvernhusdalen 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kvernhusdalen 2 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statustilsatte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Ålesund	Finnøy	Molde	Trondheim
Bergen	Hamar	Sandnessjøen	Tynset
Bodø	Haugesund	Stavanger	Utsikten
Drammen	Kragerø	Stord	Ålesund
	Kristiansund	Strøme	



KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 83
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Kvernhusdalen 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kvernhusdalen 2 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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 uavhengighetsstandarter) 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statustilsluttet revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslø	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Ålta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Årendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Utsikknikk
Bodo	Kinnvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	

PENNEO

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

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

Erdal, Velaug Annette

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2568420

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-07 09:12:19 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Sameiet Kvernhusdalen 2
2024

Resultatregnskap 2024

Sameiet Kvernhusdalen 2
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 173 924	1 144 982	1 119 000	1 118 500
Andre inntekter	3	11 700	63 340	0	0
Sum inntekter		1 185 624	1 208 322	1 119 000	1 118 500
Driftskostnader					
Styreonorar	4, 5	60 000	90 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	4	8 460	12 690	8 500	8 500
Felles strøm og varme		214 298	272 937	300 000	250 000
Andre driftskostnader	6	448 121	368 741	440 500	495 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	27 019	20 359	0	13 000
Vedlikehold	8	118 547	97 461	50 000	73 000
Forretningsførsel		91 447	86 547	88 500	96 500
Revisjonshonorar		11 125	10 375	11 000	12 000
Forsikring		124 765	118 601	124 500	137 500
Sum driftskostnader		1 103 782	1 077 711	1 083 000	1 146 000
Driftsresultat		81 842	130 612	36 000	-27 500
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		17 859	10 390	0	0
Andre renteinntekter		14	158	0	0
Sum finansinntekter		17 873	10 549	0	0
Andre rentekostnader		59	0	0	0
Sum finanskostnader		59	0	0	0
Resultat av finansposter		17 814	10 549	0	0
Resultat		99 656	141 161	36 000	-27 500
Til/fra annen EK		99 656	141 161	0	0
Sum disponeringer		99 656	141 161	0	0

Resultatrapport 2024 for Sameiet Kvernhusdalen 2

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Kvernhusdalen 2
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	6 866
Forskuddsbetalte kostnader		98 885	94 474
Andre fordringer		15 345	0
Sum fordringer		114 230	101 340
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		491 968	416 213
Sum bankinnsk. og kontanter		491 968	416 213
Sum omløpsmidler		606 198	517 553
SUM EIENDELER		606 198	517 553

Balanserapport 2024 for Sameiet Kvernhusdalen 2

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024Sameiet Kvernhusdalen 2
Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	462 554	362 898
Sum opptjent egenkapital	462 554	362 898
SUM EGENKAPITAL	462 554	362 898
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbet felleskostn.	12 721	0
Leverandørgjeld	35 843	58 303
Skyldige off. myndigheter	8 460	8 460
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	60 000	60 000
Annen kortsiktig gjeld	26 620	27 892
Sum kortsiktig gjeld	143 645	154 655
SUM GJELD	143 645	154 655
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	606 198	517 553

Bergen,
Styret for Sameiet Kvernhusdalen 2Anna Catharina Heinrich
Styrets lederFredrik Deinboll
StyremedlemAleksander Træet Herland
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Kvernhusdalen 2

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800 Andel felleskostnader	573 552	573 552	573 500	573 500
3801 Andel driftskostnader	295 840	314 901	302 500	290 000
3804 Utleie garasjeplasser	42 744	27 894	33 000	39 000
3816 TV/Internett	216 000	192 000	210 000	216 000
3825 Leieinntekter El-bil	45 788	36 635	0	0
Sum felleskostnader	1 173 924	1 144 982	1 119 000	1 118 500

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846 Utleie av felleslokale	4 200	6 900	0	0
3849 Inntekter-filter til kjøkkenvifter	1 750	10 500	0	0
3885 Andre inntekter	5 750	45 940	0	0
Sum andre inntekter	11 700	63 340	0	0

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	60 000	60 000	60 000	60 000
5331 Avsetning styrehonorar	0	30 000	0	0
Sum styrehonorar	60 000	90 000	60 000	60 000

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5902	Gaver til styremedlemmer	960	0	0	0
6300	Matekostnader	2 510	102	0	0
6326	Snømåking og brøyting	60 150	29 226	30 000	40 000
6336	HMS	10 000	9 167	10 000	10 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	829	0	0	0
6360	Renhold og matteleie	26 652	26 058	25 500	25 500
6372	Heis	89 299	58 102	50 000	80 000
6374	Ventilasjon	24 788	18 813	0	0
6375	TV/Internett	223 127	213 073	215 000	230 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	100 000	100 000
6391	Diverse serviceavtaler	0	7 375	10 000	10 000
6800	Kontorkostnader	605	2 785	0	0
7740	Øreavrundning	3	-4	0	0
7770	Bankgebyr	107	320	0	0
7779	Andre gebyr	2 715	0	0	0
7782	Kostnader bomløy	4 186	3 725	0	0
7790	Andre kostnader	2 191	0	0	0
Sum driftskostnader		448 121	368 741	440 500	495 500

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500	IT utstyr	5 962	0	0	1 000
6503	Annet driftsmateriell	6 844	3 707	0	1 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	3 463	8 227	0	1 000
6510	Verktøy og redskap	6 869	1 855	0	0
6540	Inventar	3 882	6 571	0	10 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		27 019	20 359	0	13 000

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6602	Vedlikehold rør og sanitær	50 625	28 750	0	15 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	12 941	3 488	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	44 822	37 473	50 000	50 000
6609	Div.drift/vedlikeh.inventar mindre utstyr	152	0	0	0
6614	Vedlikehold maling	1 486	469	0	0
6615	Vedlikehold låssystemer	8 029	0	0	8 000
6635	HMS og brannvernkostnader	492	27 281	0	0
Sum vedlikehold		118 547	97 461	50 000	73 000

Sameiet Kvemhusdalen 2 org.nr. 929072596

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	362 898	221 737
Periodens resultat	99 656	141 161
Endring i disponible midler	99 656	141 161
Disponible midler 31.12.	462 554	362 898

Sameiet Kvernhusdalen 2 org.nr. 929072596

Dokumentet er elektronisk signert

12-12-592 Årsop...

Name
Herland, Aleksander Træet

Date
2025-04-03

Identification
 **bankID** Herland, Aleksander Træet

Name
Deinboll, Fredrik

Date
2025-04-04

Identification
 **bankID** Deinboll, Fredrik

Name
Heinrich, Catharina

Date
2025-04-03

Identification
 **bankID** Heinrich, Catharina



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

10. Godkjenning av styrehonorar for april 2024- april 2025

Styrets forslag: Styreleder 30 000 kr

Styremedlem 15 000 kr per styremedlem

11. Valg av styre

Styret overlater til Valg komiteen

Styret skal ihht til vedtektene 7. 1 bestå av 1 Styreleder og 2-4 ordinære medlemmer.

12. Behandle innkomne saker og forslag:

12.1 Generell informasjon fra styret

Innkomne saker fra styret og seksjonseiere i Kvernhusdalen 2. Prisestimer kan avvike då de er innhentet tidligere i år. Ved årsmøte vil saker blitt mer og grundigere gjennomgått.

12.2 Vurdere tilbud for individuelle vannmålere for hver enkel seksjon

Se Vedlegg 1 – Det er en beregning og innhentet Pristilbud

12.3 Vurdere tilbud om felles markisavtale

Vurdere en felles plan for å møte vedtektene paragraf 9 ref. «Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt på årsmøtet. Skal arbeide utføres av seksjonseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.»

12.4 Vurdere geolog til gjennomgang av rasutsatte fjellvegger

Vi vurderer å innhente en geolog til å vurdere situasjonen av fjellsidene av hovedbygget. Dette vil medføre en stor økonomisk konsekvens ca. 30 000kr etter innhentet pris.

12.5 Ønske om at felles uteareal overføres til privatbruk for seksjonseier 6

Seksjonseier 6 ønsker å ha privat (i iht vedtekter 2.3.3 Midlertid) bruksrett til fellesareal – De har et ønske om å utbedre området. Per i dag har de en naturlig utgang fra leiligheten sin ut til dette i fellesarealet og ønsker utbedre området med å bygge terrassegulv med vegger.

12.6 Forslag/Vurdere å male tak på terrassene i hovedblokk

Ønske om å male tak under terrasse på hovedblokken – prisestimat 10 000 kr
Viser også her til Vedtekter paragraf 9 om felles plan.

12.7 Vurdere avtale med årlig kontroll av takene/utvendige renner

Det er fremmet forslag om å inngå en avtale om årlig kontroll av takene og takrenner osv.

12.8 Vurdere å rive vegg i Fellesleilighet

Ønsker å rive vegg i fellesleiligheten slik den fremstår som et større felles rom og flere mennesker kan samles til aktiviteter.

12.9 Vurdere sparing til fremtidig vedlikehold

Iht til vedtektene paragraf 17 kan man gjennom felleskostnaden spare til *fremtidig vedlikehold* i fond. Sparing innhentes via felleskostnaden og beregnes etter størrelse på sameierbrøken.

12.10 Forslag til arbeidsgruppe - utvendig bod

Det er fremmet forslag om å bygge utvendig bod til fellesskapet for verktøy og maskiner. Det er i budsjett 2025 satt av kr 95 000 kr til dette. For at dette skal gjennomføres ønsker vi å sette sammen en prosjektgruppe.

12.11 Forslag til arbeidsgruppe utvendig belysning gangbro og drenering

Ønsker belysning av baksiden av bygget opp ved broen og til fellesarealet, som også benyttes som rømningsvei. Samtidig bør prosjektgruppen se på drenering. Det er satt av 15 000 kr til dette. For at dette skal gjennomføres ønsker vi en prosjektgruppe til dette.

Årsmøte, Kvernhusdalen trinn 2 – Tirsdag 13. Mai 2025

Navn: _____

Leilighet nr: _____

Dato: _____

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som seksjonseier

☐ Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift

VEDLEGG:

Vannmåling

Vannmåler Kvernhusdalen Trinn 2 2025

Beregning av evt besparelse etter kalkulator Askøy kommune.
Beregningen er basert på et gjennomsnittsförbruk på 150 liter pr. døgn pr. person.

m2	1 pers. u. vannm	1 pers. m. vannm	Differansen 12mdr	2 pers. u. vannm	2 pers. m. vannnm	Differansen 12mdr
50	13 357kr	13 546kr	-188kr	13 357kr	17 410kr	-4 057kr
60	14 204kr	13 546kr	659kr	14 204kr	17 410kr	-3 205kr
70	15 051kr	13 546kr	1 506kr	15 051kr	17 410kr	-2 359kr
80	15 898kr	13 546kr	2 353kr	15 898kr	17 410kr	-1 512kr
90	16 745kr	13 546kr	3 200kr	16 745kr	17 410kr	-665kr
100	17 592kr	13 546kr	4 047kr	17 592kr	17 410kr	182kr
120	19 286kr	13 546kr	5 741kr	19 286kr	17 410kr	1 876kr

Alternativ 1.

Beholde dagens ordning og betale fast m3 avgift fastsatt fra kommunen.

Bruksareal må multipliseres med 1,2 for å få antall kubikk x (26.91+29.55) = årsforbruk

Alternativ 2

Monterer vannmåler på hovedinntaket. Dele faktura på antall beboere.

Eks. er man alene betaler mann 1/x del, men er mann 2 blir det 2/x del av faktura.

Fastavgift må alle betale uansett, den blir det samme, bare m3 vi kan påvirke

Pris for montering:

Her kommer tilbud på installasjon av vannmåler på felles inntak i tekniskrom inkludert søknad, arbeider og ferdigmelding:

Da kan vi montere 1 stk 1 ½ tomms vannmåler som leies av kommunen. (forbehold passer i

eksisterende konsoll)

Kr. 5.625,- inkl. mva.

Dertil kommer leie til Askøy kommune ca 800 kr pr år

Alternativ 3

Monterer vannmåler fra Askøy kommune på hovedinntak OG monterer minus måler i hver bolig for å betale for eksakt det forbruk du har. Måler kalt vann + måler varmt vann = forbruk. Fastavgift må alle betale uansett, den blir det samme, bare m3 vi kan påvirke.

Priss for montering:

Pris nr 1: Andersen og sønn

Her kommer tilbud på installasjon av vannmåler på felles inntak i tekniskrom inkludert søknad, arbeider og ferdigmelding:

Da kan vi montere 1 stk 1 ½ tomms vannmåler som leies av kommunen. (forbehold passer i eksisterende konsoll)

Kr. 5.625,- inkl. mva.

Installasjon av vannmåler i leilighet kan vi tilby for kr. 5.000,- inkl. mva. per leilighet.

Ca totalpris 200.000 kr

OBS dette er analog måler som må afleses manuelt.

Pris nr 2: Straume rør

Inkludert i tilbud:

39stk vannmåler kaldtvann m-bus, montert og tilkoblet samme system i hver leilighet inkl nødvendige deler.

1stk hovedvannmåler m-bus, montert på vanninntaket.

Sentralutstyr. Lanser m-bus repeater montert på teknisk rom. Det er behov for denne nye repeateren siden det skal tilkobles 39 stk ny vannmålere.

Rørleggerarbeid, Elektrikkerarbeid, programmering og igangkjøring er inkludert. Det blir samme system som dere har i dag med varmtvannsvannmålere og energi målere.

Pris: 195 000+ mva

Ca totalpris 244.000 kr

Pris nr 3: Vestrheim

Montering av vannmåler i tekniskrom med søknad om vannmåler Kr 4 875,- ink.

Vannmåler 5.500 pr stykk

M/bus til vannmåler Kr 1 250,- ink. mva. pr. Stykk

Ca totalpris 268 000 kr (+ elektrikkerarbeid og programering?)

Dertil kommer leie til Askøy kommune ca 800 kr pr år

Dertil kommer også fakturingskost fra Lyse om vi ønsker fjernavlest ca 30 kr / mdr

LYSE FORDELINGSTJENESTE vann og avløp

Under finner du tabell med månedspriser på tjeneste for vann og avløp, som vil være spesifisert i faktura til hver boenhet.

Prisene er oppgitt inkl. mva.

Snitt NOK pr. Mnd. 30.40 kr

Totalt NOK pr. År 364.80 kr

Mitt forslag er ved alternativ 3, prissmodell nr 2 med en egenandal på eks 30kr x m2 pr boenhet, resten fra felleskassen.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Sameiet Kvernhusdalen 2

Sted: Folkets Hus Kleppestø

Dato: 13.05.2025

KL. 18.00

Møtet ble åpnet av: Styreleder Catharina Heinrich

Til stede fra styret: Fredrik Deinboll

Aleksander Træet Herland

Til stede fra BOB: Ingen

Til stede fra sameiet: 21 stemmeberettigete + 2 fullmakter

1. Åpning av ordinært årsmøte.

Styreleder informerte om hva styret hadde jobbet med i dette styreåret..

Se innkalling: 1.3 Rapport fra styret om året som har vært.

2. Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Innkalling godkjent.

3. Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den kommer frem av innkallingen

Vedtak: Godkjent med følgende innvending:

Sak 12.4 fra årsmøtet 2023 var ikke på dagsorden.

Kameraovervåking av innganger til garasjen:

Styret kom med et forslag om å i stedet for garasjeport at det hentes inn pris på kameraovervåking av garasjen.

Vedtak: Forslag vedtatt med simpelt flertall.

Saken videreføres til neste årsmøte.

4. Godkjenning av stemmeberettigede og event. fullmakter.

Antall stemmeberettigede til stede: 21

+ Antall fullmakter: 2

= Antall stemmeberettigede: 23 seksjoner representert

5. Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Styreleder: Catharina Heinrich

Vedtak: Styreleder: Catharina Heinrich

6. Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent:

Vedtak: Seksjonseier: Berit Næss Haugland

7. Valg av protokollunderskriver

Forslag til protokollunderskriver:

Vedtak: Seksjonseier: Lars Skagen

8. Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps:

Vedtak: Styremedlem: Fredrik Deinboll
Seksjonseier: Arvid Bognøy

9. Gjennomgang av regnskap 2024 – Budsjett 2025.05.20

Økonomi:

Disponible midler i banken: kr.491.000,-

Egenkapital kr. 607.360, -

Største besparelse har vært bytte av strømlleverandør med en besparelse på ca. kr. 85.000.

Størst avvik er heis da det måtte foreta en EU-godkjenning.

Budsjett og regnskap ok.

10. Styrehonorar 2024-25

Forslag: Styreleder kr. 30.000, -
Styremedlem kr. 15.000, - pr. styremedlem

Vedtak: Vedtatt som foreslått.

11. Valg av styre

Styremedlemmer på valg : Styremedlem: Fredrik Deinboll

Vara : Eli Schei Nilsen

Vara : Hans Henrik Lauritsen

Ingen hadde meldt seg før årsmøte.

Benkeforslag : Styremedlem : Geir Haugland

Varamedlem : Fredrik Deinboll

Vedtak: Vedtatt som foreslått.

Valgkomite: Valgt for et år om gangen

Følgende går ut av valgkomiteen : Berit N Haugland

Følgende fortsetter :

Eli Schei Nilsen

Hans Henrik Lauritsen

Nytt medlem : Fredrik Deinboll

Vedtak: Vedtatt som foreslått.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder:	Catharina Heinrich	Mai 25- mai 26
Styremedlem:	Aleksander Træet Herland	Mai 25- mai 26
Styremedlem:	Geir Haugland	Mai 26-mai 27
Varamedlem:	Fredrik Deinboll	Mai 25- mai 26

Valgkomite:

Verv Medlem valgkomite	Navn	Periode (fra – til)
Medlem:	Eli Schei Nilsen	Mai 25- mai 26
Medlem:	Hans-Henrik Lauritzen	Mai 25- mai 26
Varamedlem styret	Fredrik Deinboll	Mai 25- mai 26

Sosialkomite.

Følgende medlemmer ønsker å fortsett

Medlem: Lars Skage

Medlem: Elin M Vik

Medlem: Eli Schei Nilsen

Nelly Holgersen ønsket å komme med i gruppen

Verv Sosialkomite	Navn	Periode (fra – til)
Medlem:	Lars Skage	Mai 25-mai 26
Medlem:	Eli Schei Nilsen	Mai 25- mai 26
Medlem:	Eli M Vik	Mai 25- mai 26
Medlem	Nelly Holgersen	Mai 25- mai 26

Komiteen konstituerer seg selv og melder til styre hvem som er leder
Leder har ansvar for å innkalle til møte og rapportere til styret.
Dersom det trengs støtte til utgifter søkes det til styret.

Dugnadskomite.

Følgende ønsket å trekke seg :

Leder : Fredrik Deinbol
Medlem: Arne Nævdal

Følgende har meldt seg:

Hans Henrik Lauritsen
Vigdis Kleppestø

Verv Dugnadskomite	Navn	Periode (fra – til)
Medlem:	Geir Haugland	Mai 25-mai 26
Medlem:	Hans Henrik Lauritsen	Mai 25- mai 26
Medlem:	Vigdis Kleppestø	Mai 25- mai 26

Komiteen konstituerer seg selv og melder til styre hvem som er leder
Leder har ansvar for å innkalle til møte og rapportere til styret.
Dersom det trengs støtte til utgifter søkes det til styret.

12.Behandle innkomne saker:

12.1 Generell Informasjon av styret.

Maling av alt treverk:

Arbeidet fortsetter. Utbygger tar alle kostnadene med dette.

Bredbånn:

Vi har en avtale med Telia i en 5 års periode som opphører 20.8.27.
Som en kompensasjon for at vi har mistet TV2 kan vi få 50 poeng ekstra eller
ne reduksjon på kr. 69,- pr mnd.

Vi bestemte at Aleksander Herland lager en spørreundersøkelse på hvilke apper vi bruker.

12.4. Vurdere tilbud for individuelle vannmålere for hver enkel seksjon:

Vedlegg 1. i innkalling.

Vedtak: nedstemt 4 mot 19 stemmer.

12.3. Vurdere tilbud om felles markiseavtale.

Vurdere en feller plan for å møte vedtektene §9 ref. «Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, utvendige farger ets., skal skje etter en samlet plan vedtatt på årsmøtet. Skal arbeidet utføres av seksjonseier selv skal, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.»

Styret lå fram forslag om å bruke grå markiser. De hadde vært i kontakt med Markisemannen. Viktig at hver enkelt får godkjenning av styret før bestiller.

Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt

12.4 Vurdere geolog til gjennomgang av rasutsatte fjellvegger.

Vi vurderer å innhente en geolog til å vurdere situasjonen av fjellsidene av hovedbygget. Dette vil medføre en stor økonomisk konsekvens ca. kr.30.000, - etter innhentet pris.

Det raser stein og jord fra skråningen. Utbygger avskriver seg ansvar. Det er sendt en bekymringsmelding til kommunen.

Askøy kommune har vært på befaring og det ventes svar derfra. Askøy Kommune har gitt brukstillatelse vi må undersøke om det er gitt ferdigattest.

Forslag om at styret kontakter forsikringen.

Styret ønsket godkjenning for å kunne benytte Geolog om dette ble nødvendig.

Vedtak: Godkjent 16 mot 7 stemmer.

12.5. Ønske om at felles uteareal overføres til privatbruk for seksjonseier 6

Seksjonseier 6 ønsker å ha privat (iht.vedtekter 2.3.3) Midlertidig bruksrett til fellesareal- De har ønske om å utbedre området. Pr. i dag har de en naturlig utgang fra leiligheten sin ut til dette fellesarealet og ønsker å utbedre området med å bygge terrassegulv med vegger.

Kostnader og vedlikehold må seksjonseier dekke selv.

Vedtak: Godkjent 17 mot 6 stemmer

12.6. Forslag/vurdere å male terrassene i hovedblokk.

Ønske om å male tak under terrasse på hovedblokk- prisestimat
kr. 10.000, -

Viser også her til Vedtekter § 9 om fellesplan.

Vedtak: Nedstemt 13 mot 10 stemmer.

12.7. Vurdere avtale med årlig kontroll av takene/utvendige renner.

Det er fremmet forslag om å inngå avtale om årlig kontroll av takene og
takrenner.

Forslag om å innhente pris til neste årsmøte:

Vedtak: Forslag godkjent 19 mot 4 stemmer.

12.8. Vurdere å rive vegg i fellesleiligheten.

Ønsker å rive vegg i fellesleiligheten slik den at den kan fremstå som et
større rom og flere mennesker kan samles til aktivitet

Forslag om å innhente pris til neste årsmøte.

Vedtak: Forslag godkjent 19 mot 4 stemmer.

12.9. Vurdere sparing til fremtidig vedlikehold.

Iht. Vedtektene § 17 kan man gjennom felleskostnadene spare til
framtidig vedlikehold i fond. Sparing innhentes via felleskostnadene og
beregnes etter størrelse på sameiebrøken

Vedtak: Nedstemt : 11 mot 13 stemmer

12.10. Forslag til arbeidsgruppe -utvendig bod.

Det er fremmet forslag om å bygge utvendig bod i felleskapet for verktøy
og maskiner. Det er i budsjettet 2025 satt av kr. 95.000,- til dette. For at
dette skal gjennomføres ønsker vi å sette sammen en prosjektgruppe.

Det stemmes for om vi skal bygge bod og at dugnadskomiteen og Bjarte
Synnevåg tar ansvar for eventuell planlegging.

Vedtak: Godkjennes 18 mot 6 stemmer

12.11. Forslag til arbeidsgruppe utvendig belysning gangbro og drenering.
Ønsker belysning av baksiden av bygget opp ved broen og til fellesarealet, som også benyttes som rømningsvei. Samtidig bør prosjektgruppen se på drenering. Det er satt av kr. 15.000, - til dette . For at dette skal gjennomføres ønsker vi en prosjektgruppe til dette.

Det stemmes for om dette skal gjennomføres og om eventuelt en prosjekt gruppe.

Vedtak: Nedstemt 9 mot 14 stemmer.

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

PROTOKOLL FRA O...

Name

Haugland, Berit Gerd Næss

Date

2025-05-28

Name

Heinrich, Catharina

Date

2025-05-28

Identification

 **Haugland, Berit Gerd Næss**

Identification

 **Heinrich, Catharina**

Name

Skagen, Lars Johan

Date

2025-05-29

Identification

 **Skagen, Lars Johan**

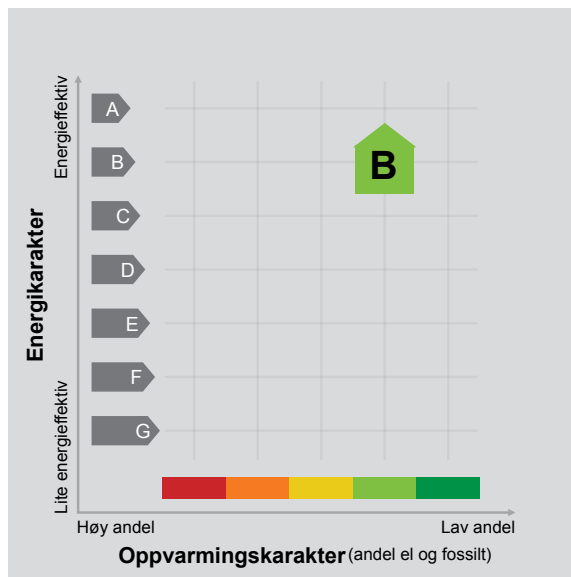


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST



Adresse	Bjørkelivegen 58
Postnummer	5308
Sted	KLEPPESTØ
Kommunenavn	Askøy
Gårdsnummer	8
Bruksnummer	1057
Seksjonsnummer	26
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300771454
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-192974
Dato	25.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 9 966 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 484 kWh elektrisitet	5 482 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Vask med fulle maskiner**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2022
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 115
Ant. etg. med oppv. BRA: 5
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Varmepumpe
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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: 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 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: 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 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på varmeanlegg**Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.