BJØRNEVOLLEN 47N

PRIVATMEGLEREN

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Bjørnevollen 47 N, 5217 HAGAVIK

BJØRNAFJORDEN kommune

gnr. 34, bnr. 57, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 03.03.2025 **Rapportdato:** 10.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20423-1222 **Referansenummer:** GW7078

Autorisert foretak: Bjørsvik Takst & Eiendom AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

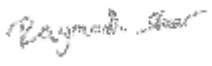
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Bjørsvik Takst&Eiendom AS

Rapportansvarlig



Raymond Skaar
Uavhengig Takstingeniør
raymond@bjorsviktakst.no
932 01 636

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Referansenivå:
Bolig er oppført etter Teknisk forskrift av Tek 10.

Bygget er en tomannsbolig over to etasjer oppført i 2014. Boligen har en god beliggenhet med gode uteområder, gode solforhold. Stue har en takhøyde på 3,43 meter på det høyeste punktet som gir godt lys innslepp og god rom følelse.

Bygningen er konstruksjonsmessig i stor grad fra sin opprinnelige utførelse fra bygget år. Det er gjort jevnlige tiltak for å vedlikeholde boligen og det er gjort flere oppgraderinger den siste tiden. Det er montert fliser kjøkken, innstaller varmepumpe, utvendig er fasaden malt, det er laget en utebod under terrasse på fremsiden, det er laget utekjøkken, montert elbillader, nytt terrasse dekke ved inngangsparti, utbedret drenering og kantstein i hagen samt skiftet silikon på flisene på bad/vaskerom.

Boligen inneholder to etasjer med følgende rom inndeling:

Etasje: Stue og kjøkken.
Underetasje: Entre/trappegang, tre soverom, bad/vaskerom og en utvendig bod.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har behov for noe vedlikehold og oppgraderinger den kommende tiden.

Tomannsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taktekkingen er av asfalt membran. Taket er besiktiget fra taknivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag:
Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål/aluminium. Renner og nedløp er besiktiget fra bakkenivå.

Yttervegger:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning og fasadeplater.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjonen er av typen pulttak og har ukjent konstruksjon. Det er ikke kjent om det er en luftet eller komptak konstruksjon og hvordan taket er oppbygget. Innhent dokumentasjon om mulig.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og noen med 3- lags glass.

Dører:
Slett malt entredør og to stk balkongdør i malt tre med utgang til terrassee og skyvedør med utgang til terrasse.

Utvendige terrasser:
Terrasse bygget i tre, med rekkverk av tre som er malt med levegg mot nabo. Deler av terrasse/ balkong er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/ terrassen er bygget opp.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Innvendig er det gulv av laminat og fliser i entre. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille/Gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er opplyst å være betong. Det er ukjent oppbygging av etasjeskile/gulv mot grunn. Det er registrert mindre skjevheter (4-8 mm)etter kontroll med laservater, dette er innenfor normalen.
Høydeforskjell er målt i stue og kjøkken hovedetasje.

Radon:
Bygget er opplyst utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører og skyvedør med glass mellom kjøkken og stue.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom (8,29 m2)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 20 mm fra topp slukrist til underkant terskel ved dør. Det er registrert oppkant ved dør, men ikke kjent om det er membran. Nedsenk på ca.10 mm i dusjsone. Svakt fall i dusjsone, med noe ujevnheter og svakt fall på gulvet utenfor dusjsone.
Hjelpesluk utenfor dusjsone under vaskemaskin.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Baderomsplater montert på vegg.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon med tilluftspalte under dør
Hulltaking:
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gjennom inspeksjonsluke ved siden av dusjsone . Måleresultat er 0. Ved fuktmåling under 7,8 fuktprosent, viser ikkje verdier i display.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,platetopp,stekeovn, micro og komfyrvakt. Komfyrvakt er ikke funksjonstestet. Det anbefales å teste system minimum hver 6 måned.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk. Det er ikkje kjent om dette føres ut via egen ventil eller via balansert system.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Vannrør i rør i rør system, besiktiget i rørskap plassert på bad/vaskerom med avrenning til rom med sluk.
Vurdert utifra alder og observasjoner i rørskap. Stoppekran er lokalisert inne inspeksjonsluke under vannskapet på bad/vaskerom.

Avløpsrør:
Boligen har avløpsrør i plast. Vurdert utelukkende utifra alder og synlig rør inne i boligen.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinnig.
Motorenhet er plassert i utvendig bod og styringspanel på vegg i entre. Det er opplyst at filter nylig er byttet.

Sentralstøvsuger:
Sentralstøvsuger montert i utvendig bod. Sentralstøvsuger er ikke funksjonstestet.

Oppvarming:
Det er installert varmepumpe og det er varmekabler på bad/vaskerom og i entre/trappegang. Varmekabler er ikke funksjonstestet.

Varmtvannstanken:
Varmtvannstanken er fra 2014 og er på ca. 200 liter. Tanken er plassert i utvendig bod.

Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har skjult anlegg med automatsikringer fra byggeår. Sikring skap er lokalisert i entre/trappegang.

Branntekniske forhold:
Dette er en forenklet kontroll begrenset på de spørsmål som fremkommer under. Tilstandgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS 3600. dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndigheter eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesial kompetanse. En bygningsakskyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert uifra den forenklete og begrensede kontroll. De kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og pulver apparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Det er drenering fra byggeår. Boligen ligger over terreng og drenering har sekundær betydning.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer er av betong og rekkverk av tre.

Terrengforhold:
Tomten rundt eiendommen er opparbeidet med plen, forstøtningsmur, rekkverk og singel mellom husene.

Utvendig VVS:
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Type vann og avløpsledninger er av plast, men ikke undersøkt. Tg er satt utelukkende utifra alder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

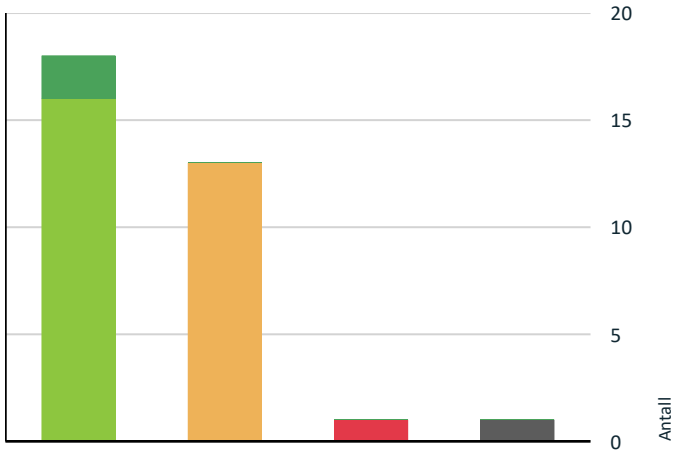
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Byggetegninger stemmer med tegninger innvendige, men det er satt opp en utvendig bod på fremsiden 2020. Denne er ikke inntegnet på byggetegninger.

-Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er opplyst i salgsoppgaven. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, dette er ikke undersøkt av takstmann og videre undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

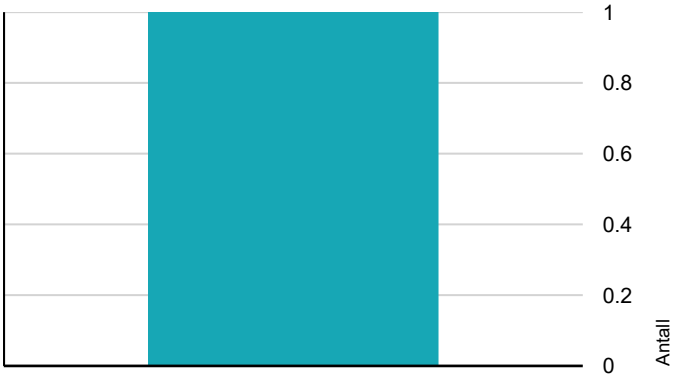
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

-Isolasjonsevne golv-vegg-tak-vindu og dør, samt luftlekkasje er ikke kontrollert.
- Brannprosjektering for eiendommen er forespurt, men ikke motatt eller undersøkt. Kun visuell inspeksjon.
-Grad av utnytting for tomt/eiendom er ikke undersøkt av undertegnede.
-Utvendig stoppekran er ikke lokalisert/besiktiget/funksjonstestet.
-Fuktmålinger som er utført er stikkprøver som ikke kan garantere for resten av våtrom/rom under terreng.
-Befaring begrenses til at det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysisk inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegg, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger mm. Det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonen og tiltak kan heller ikke utelukkes. Inspeksjon er kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjon.

- Vær oppmerksom på at kostnadsanslaget for utbedring av avvik som er gitt tilstandsgrad 3 i takstrapporten, kun er et anslag og er ikke en garantert nedre eller øvre grense for faktiske kostnader for å fjerne avviket. Dette anslaget må ikke tolkes som et pristilbud fra en håndverker. Det er viktig å være oppmerksom på at personlige preferanser og andre utførelser eller oppgraderinger av bygningsdelen kan medføre betydelige andre kostnader enn å sette bygningsdelen i stand for å fjerne avviket.
Anslaget er kun ment å gi et veiledende bilde av omfanget du som kjøper må ta i betraktning ved eventuelt bud på eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom (8,29 m2) > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom (8,29 m2) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom (8,29 m2) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom (8,29 m2) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken (16,74 m2) > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har behov for noe vedlikehold og oppgraderinger den kommende tiden.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking:
Taktekkingen er av asfalt membran. Taket er besiktiget fra taknivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag:
Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål/aluminium. Renner og nedløp er besiktiget fra bakkenivå.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og fasadeplater.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

- Deler av bygningsdelen er skjult , har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Jeg anbefaller ytterligere undersøkelser. Det er ikke funnet noe tegn til råte eller svekkelse i kledning under befaring.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjonen er av typen pulttak og har ukjent konstruksjon. Det er ikke kjent om det er en luftet eller komptak konstruksjon og hvordan taket er oppbygget. Innhent dokumentasjon om mulig.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og noen med 3- lags glass.

TG 1 Dører

Dører:
Slett malt entredør og to stk balkongdør i malt tre med utgang til terrassee og skyvedør med utgang til terrasse.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendige terrasser:
Terrasse bygget i tre, med rekkverk av tre som er malt med levegg mot nabo. Det er montert utekjøkken på terrasse.
Deler av terrasse/ balkong er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/ terrassen er bygget opp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

-Det er påvist råte i toppbord på rekkverk.
- Overliggende terrasse er gjenbygget, men det ser ut til å være plater av stål/aluminium for å lede regnvann vekk. Det er påvist drypping fra stål/aluplatene, fuktskjolder og rennemerker fra vann på kledningen. Det er funnet fuktskjolder i trepanel i den utvendige boden.
- Rekkverk er målt til ca 94-98 cm. Dagens krav er 100 cm.
-Utvendig port tar i betongkant ved åpning/lukking.
- Det er påvist vannansamlinger på terrassedekke. Trolig pga terrassebord som ligger for tett.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tilstandsrapport

-Det anbefalles ytterligere undersøkelser og å iverksette tiltak for å tette overliggende stål/alu plater, samt gjøre undersøkelser rundt vann som renner på kledning.

Konsekvens:
- Konsekvens av utettheter i tekking og vann på kledning. Vann kan potensielt renne inn bordkledning og inn på bakenforliggende vindsperre. Over tid kan dette skade bygningsdel og tilliggende/bakenforliggende konstruksjoner.

Kostnad:
-Kostnad er basert på ytterligere undersøkelser. Med undersøkelser menes demontering av et par bord på undersiden for å kunne undersøke/kartlegge årsak og omfang og skifte av toppbord på rekkverk på framsiden er medtatt i kostnader. Det er ikke hensyntatt kostnader for å undersøke vindsperre eller videre bak bordkledning eller evt tiltak for å reparere årsaken/følgeskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater:
Innvendig er det gulv av laminat og fliser i entre. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er stedvis knirk i gulvene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må nevnte avvik rettes opp. Det vil imidelrtidi sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/Gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er opplyst å være betong. Det er ukjent oppbygging av etasjeskile/gulv mot grunn.

Det er registrert mindre skjevheter (4-8 mm)etter kontroll med laservater, dette er innenfor normalen.
Høydeforskjell er målt i stue og kjøkken hovedetasje.

TG 0 Radon

Radon:
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentasjon som er fremvist er ferdigattest.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører og skyvedør med glass mellom kjøkken og stue.

Tilstandsrapport

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

-Dør inn til soverom ved siden av bad tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (8,29 M2)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ferdig attest er fremvist.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (8,29 M2)

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

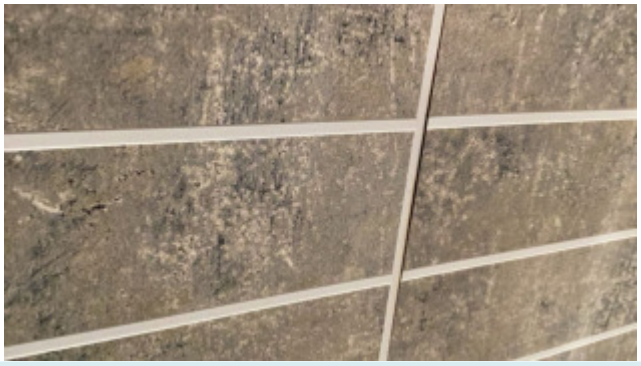
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det ser ut til å være sår/åpning/svelling enkelte steder i platene i dusjsone. Overgangen mellom platene og alulist i bunn er ikke montert i henhold til monteringsveiledning da platene ligger utforbi alulist og det mangler fuge mellom plater og overgangslist utenfor dusjsone. Det er også påvist at det mangler fuge mellom baderomsplatene og alulist utenfor dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det må fuges mellom plater og alulist utenfor dusjsone. Det er påvist sår/åpning/svelling enkelte steder på platene/ i plateskjøten i dusjsone og etter en helhetlig vurdering er det behov for dusjkabinett.

Konsekvens:
-Konsekvens av de oppdagede avvikene kan være vann som trenger ut i bygningsdel/tilliggende konstruksjoner. Det kan være skjulte feil/skader.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (8,29 M2)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 20 mm fra topp slukrist til underkant terskel ved dør. Det er registrert oppkant ved dør, men ikke kjent om det er membran. Nedsenk på ca.10 mm i dusjsone. Svakt fall i dusjsone, med noe ujevnheter og svakt fall på gulvet utenfor dusjsone. Hjelpesluk utenfor dusjsone under vaskemaskin.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

-Konsekvensen av svakt fall på gulvet mot sluk er at ved større lekkasjer på for eks blandebatteri, servant batteri eller andre vvs-installasjons inne på selve våtrommet kan vannet renne ut i tilliggende konstruksjoner og gjøre skader. Vann kan også bli stående på gulvet/dusjsone etter bruk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (8,29 M2)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Baderomsplater montert på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

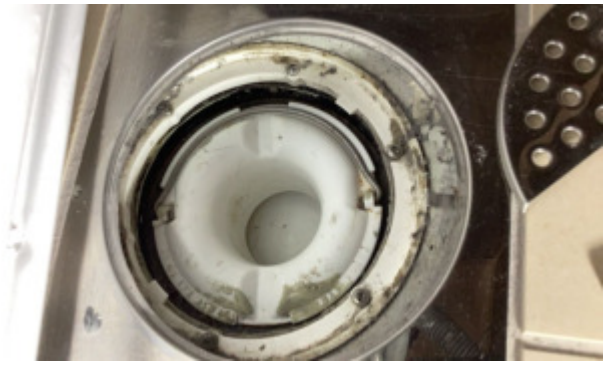
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Jeg anbefaller ytterligere undersøkelser og utbedring av utettheter rundt vannskap/inspeksjonsluke.

Konsekvens:
-Konsekvens av utettheter og utførte løsningene på vannskapet er at vann kan renne ut i tilliggende konstruksjoner og det kan oppstå skader på tilliggende konstruksjoner.


Sluk i dusjsone.

Tilstandsrapport



Hjelpesluk under vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (8,29 M2)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

-Hold jevnlig tilsyn med sprekk og område under vask. Ved evt utvikling av sprekk må servant byttes ut.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (8,29 M2)

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon med tilluftspalte under dør

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (8,29 M2)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gjennom inspeksjonsluke ved siden av dusjsone . Måleresultat er 0. Ved fuktmåling under 7,8 fuktprosent, viser ikkje verdier i display.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN (16,74 M2)

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,platetopp,stekeovn, micro og komfyrvakt. Komfyrvakt er ikke funksjonstestet. Det anbefales å teste system minimum hver 6 måned.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Vannuttømming/ lekkasje på oppvaskemaskin/oppvaskkum vil være vanskelig å oppdage (krever fysisk undersøkelse). Det var krav å montere vannstoppeventil eller andre lignede tiltak for å oppdage evt lekkasjer/vannuttømminger tidlig. Dette er et krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens:
Konsekvens av manglende lekkasjedeteksjon at det kan oppstå lekkasjer/vannuttøming som ikke oppdages tidlig og dette kan skade bygningsdel/tilliggende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN (16,74 M2)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk. Det er ikkje kjent om dette føres ut via egen ventil eller via balansert system.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger:
Vannrør i rør i rør system, besiktiget i rørskap plassert på bad/vaskerom med avrenning til rom med sluk.
Vurdert utifra alder og observasjoner i rørskap. Stoppekran er lokalisert inne inspeksjonsluke under vannskapet på bad/vaskerom. Pakning på samlestokken på varmtvann ble byttet under befaring. Det er montert vannstoppeventil på kjøleskapet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist inntakstledning/stoppekran i vegg på bad/vaskerom uten skap. Evt lekkasje rundt inntakstledning/stoppekran som ligger skjult inne i veggen vil være vanskelig å oppdage (krever fysisk undersøkelse)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Jeg anbefaller ytterligere undersøkelser av fagperson.

Konsekvens:
-Vannuttømming/ lekkasje rundt inntaksledning/stoppekran som ligger skjult inne i veggen vil være vanskelig å oppdage (krever fysisk undersøkelse). Det anbefalles å montere vannstoppeventil eller andre lignede tiltak for å oppdage evt lekkasjer/vannuttømminger tidlig. Dette er et krav på oppføringstidspunktet.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør:
Boligen har avløpsrør i plast. Vurdert utelukkende utifra alder og synlig rør inne i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinnig. Motorenhet er plassert i utvendig bod og styringspanel på vegg i entre. Det er opplyst at filter nylig er byttet og ventilasjonskanaler og anlegget ble renset i september 2024.



TG 2 Andre VVS-installasjoner

Sentralstøvsuger:
Sentralstøvsuger montert i utvendig bod. Sentralstøvsuger er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Avkast på sentralstøvsuger er ikke ført ut i friluft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Avkast må kobles til og føres ut av rommet til friluft. Ved manglende avkast vil støv føres inn i boden og ikke ut i friluft.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmesentral

Oppvarming:
Det er installert varmepumpe og det er varmekabler på bad/vaskerom og i entre/trappegang. Varmekabler er ikke funksjonstestet.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken:
Varmtvannstanken er fra 2014 og er på ca. 200 liter. Tanken er plassert i utvendig bod.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Konsekvens:
-Ved lekkasje/vannuttømming fra varmtvannstanken er det ikke sluk som fanger opp vannet og ikke montert vannstoppeventil som stopper vannet. Vann kan renne ut i rommet og videre ut i tilliggende konstruksjoner og gjøre skade på bygningsdel/tilliggende konstruksjoner.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har skjult anlegg med automatsikringer fra byggeår. Sikring skap er lokalisert i entre/trappegang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014 Byggeår

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

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det er montert El-billader, spotter under terrasse, utvendig stikk og varmepumpe i 2021. Samsvarserklæring er ikke fremvist.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - Vurdering er gjort utfira manglende samsvarserklæring, ingen tilsyn de siste årene og alder på anlegget. Det må utføres en el-kontroll på denne boligen.

Generell kommentar

-Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på området og tilstandsgrad settes ut fra standard (NS 3600). Store deler av anlegget er skjult. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme større avvik på el.anlegget og dermed påløpte kostnader for utbedring. Dette grunnet takstmannen manglende kompetanse vedrørende kontroll av el. anlegget. Det er kun fagfolk med spesial kompetanse som kan gjennomføre kontroll av el.anlegg. Selv ikke en vanlig elektriker kan utføre en EL-kontroll.

Samsvarserklæring for arbeidene er ikke fremvist. Alle elektrikse arbeider utført etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring. Samsvarserklæringen er eiers garanti for at planlegging, utførelse og endring av et elektrisk anlegg er i henhold til gjeldende sikkerhetskrav.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Branntekniske forhold:
Dette er en forenklet kontroll begrenset på de spørsmål som fremkommer under. Tilstandgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS 3600. dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndigheter eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesial kompetanse. En bygningsakskyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert uifra den forenklete og begrensede kontroll. De kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og pulver apparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

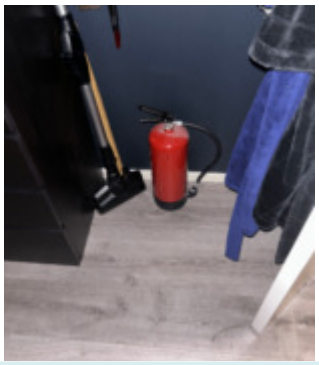
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Fuktsikring og drenering:
Det er drenering fra byggeår. Boligen ligger over terreng og drenering har sekundær betydning.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer er av betong og rekkverk av tre.

TG 2 Terrengforhold

Terrengforhold:
Tomten rundt eiendommen er opparbeidet med plen, forstøtningsmur, rekkverk og singel mellom husene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og etableres fall vekk fra bygningen slik at regnvann og smelte vann på overflaten renner vekk fra bygningen.

Konsekvens:
- Konsekvens av fall mot bygget er at regnvann/overflate vann vil ledes mot bygningen og igjen kan skade bygningsdel. Vann fra taknedløp må ledes vekk fra bygningen. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

- Vurdering er basert på enkle tiltak for å lede vekk vann og ikke nødvendigvis å endre terreng. Det kan for eks etableres drensledning/ grøfter på eiendommen som leder vann vekk fra bygningen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Type vann og avløpsledninger er av plast, men ikke undersøkt. Tg er satt utelukkende utifra alder.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

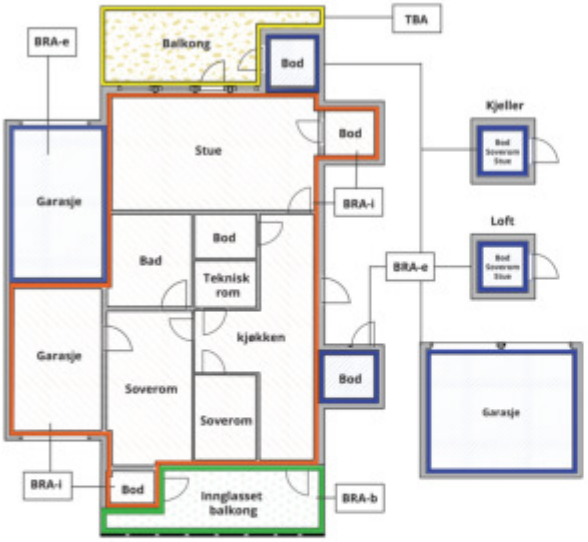
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	55			55	23
Underetasje	54	10		64	6
SUM	**109**	**10**			**29**
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue (37,40 m2), Kjøkken (16,74 m2)		
Underetasje	Entré/trappegang (12,88 m2), Soverom (6,96m2), Soverom 2 (14,56 m2), Soverom 3 (8,02 m2), Bad/vaskerom (8,29 m2)	Utvendig bod (4,47 m2), Utvendig bod 2 (6,45 m2)	

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser på stedet.
Sjakter, garderobeskap og lignende er medtatt i arealmåling.

Takhøyde i stue:
3,43 meter på det høyeste punktet.

Terrasse:
Oppe: 16 m2
Oppe ved kjøkken 7 m2.
Framsiden: 6 m2

Parkeringsplass/biloppstillingsplass:

Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass flere steder. Det er parkering ved siden av hus på grus - 3 biler. 1 plass utenfor 47p på fellesparkering og 1 fast plass øverst i sameiet(Gjesteparkering). Totalt 5 plasser.

Det er lagt opp egen El bil lader ved Parkeringsplass/biloppstilling nær husveggen.

Rom utenfor boenheten:

Bod ved inngangsparti: 4,4 m2
Bod på framsiden: 6,45 m2
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Tba på eiendommen er omtrentlig og skjønnsmessig vurdert

Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens netto areal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for areal, interne vegger, sjakter osv opptar. Arealet er ikke nøyaktig oppgitt og kan fravike oppimot 1 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Byggetegninger stemmer med tegninger innvendige, men det er satt opp en utvendig bod på fremsiden 2020. Denne er ikke inntegnet på byggetegninger.

-Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er opplyst i salgsoppgaven. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, dette er ikke undersøkt av takstmann og videre undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utført arbeid:

Fliser kjøkken - 2020
Varmepumpe - Okt 2020
Maling fasade - 2022 - sameie
Utebod - Nov 2020
Utekjøkken - 2021 - Tetti plater
El-billader - 2022
Dekke på inngangsparti - 2020
Drenering og kantstein hage - 2020
Skiftet silikon på bad - 2025

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Krav til dagslys kan verifiseres ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Det er funnet avvik fra 10% regel i rom for varig opphold under befaring. Avvikene er funnet på alle soverommene nede.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	109	10

Kommentar

Tomannsbolig	Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingen hver for seg. Se forutsetninger og mer detaljer om måleregler i takstmannens retningslinjer og NS 3940.

Bjørsvik Takst & Eiendom AS
Davangerveien 353
5310 HAUGLANDSHELLA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Raymond Skaar	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	34	57		17	126.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bjørnevollen 47 N

Hjemmelshaver

Lothe Kristian Helland, Røttingen Renate

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Nore neset i Bjørnefjorden kommune. Området består hovedsaklig av tett bebyggelse og noe næringseiendom. Det er gode solforhold og kort avstand til barneskole, barnehage, ballbinge og kollektiv stoppeplass. Det er videre kort vei til Nore Neset Aktivitetshus og idrettsanlegg, ungdomsskole. Ca. 15 min kjøring til Osøyro med alle sine servicetilbud.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger er normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt og vedlikeholdes for eier/boligselskapets regning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger er normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt og vedlikeholdes for eier/boligselskapet regning

Om tomten

Selveier tomt på 127 m².

Tomten rundt eiendommen er opparbeidet med plen, forstøtningsmur, rekkverk og singel mellom husene. Felles areal er opparbeidet med beplatning, asfalterte veier, biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, trapper og lekeplass.

Bebyggelsen

Tomannsbolig oppført med ringmur i betong. Videre er ytterveggene oppført i bindingsverk fra byggeår. Utvendig er boligen kledd med liggende bordkledning og fasadeplater. Taket er av typen pulttak og har ukjent oppbygging. Utvendig er taket tekket med asfaltpapp.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 390 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.03.2025	Eier egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eier	03.03.2025	Eier har påvist og gitt genereelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring El anlegg			Ikke gjennomgått		Nei
El-kontroll			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon håndtverker			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger bolig og utvendig bod ved inngangsparti.	03.06.2011		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	08.06.2015		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	01.03.2025	Energirapport er gjennomgått og boligen har energikarakter "B"	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.03.2025	
2	10.03.2025	
3	10.03.2025	
4	10.03.2025	
5	10.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GW7078

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikøyr & Brandt

Oppdragsnr.
106250038

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristian Helland Lothe	Renate Røttingen

Gateadresse
Bjørnevollen 47N

Poststed	Postnr
Hagavik	5217

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 106250038

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet silikon mellom gulv og vegg av estetiske hensyn.
Arbeid utført av	Murmester Røttingen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Naboene i 47N og P har utvidet dreneringen i grunnen ved inngangspartiet(Taknedløp). Sameiet har ansvar for drenering. Arbeid utført i 2023 som egeninnsats.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Terrasse i front med hage/bod er ikke helt tett, ved kraftig regn/snø så kommer det vann inn. Ikke vært et problem for oss. Sameiet har ansvar for dette. Nabo i 47P skal utbedre tak under terrasse og bygge ny bod ila. våren dette vil bedre "problemet" da noe av vannet kommer fra deres terrasse.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er råteskader på utvendige rekkverk. Sameiet har ansvar for dette. Rekkverk foran hagen(Privat)er det byttet noen lekter på i fjor. Egeninnsats.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	El-billader. Spotter under terrasse. Utvendig stikk. Varmepumpe 2021.
Arbeid utført av	Rød Elektro, Rørleggeriet AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Rens av ventilasjonsanlegg, Høst 2024.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Easee

Document reference: 106250038

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bod i forkant. Egeninnsats. Terrassebord ved inngangsparti. Egeninnsats. Utekjøkken. Egeninnsats. Bytte Terrassedekker 2. etg utført som egeninnsats av forrige eier. Forrige eier monterte markise i front. Sameiet ble i sin helhet malt utvendig i 2022

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Markhus(Utbygger) og forsikringsselskap har utbedret lekkasjer i noen av leilighetene siste årene. Sameiet har byttet en del rekkverk og kledning grunnet råte.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 106250038

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 106250038

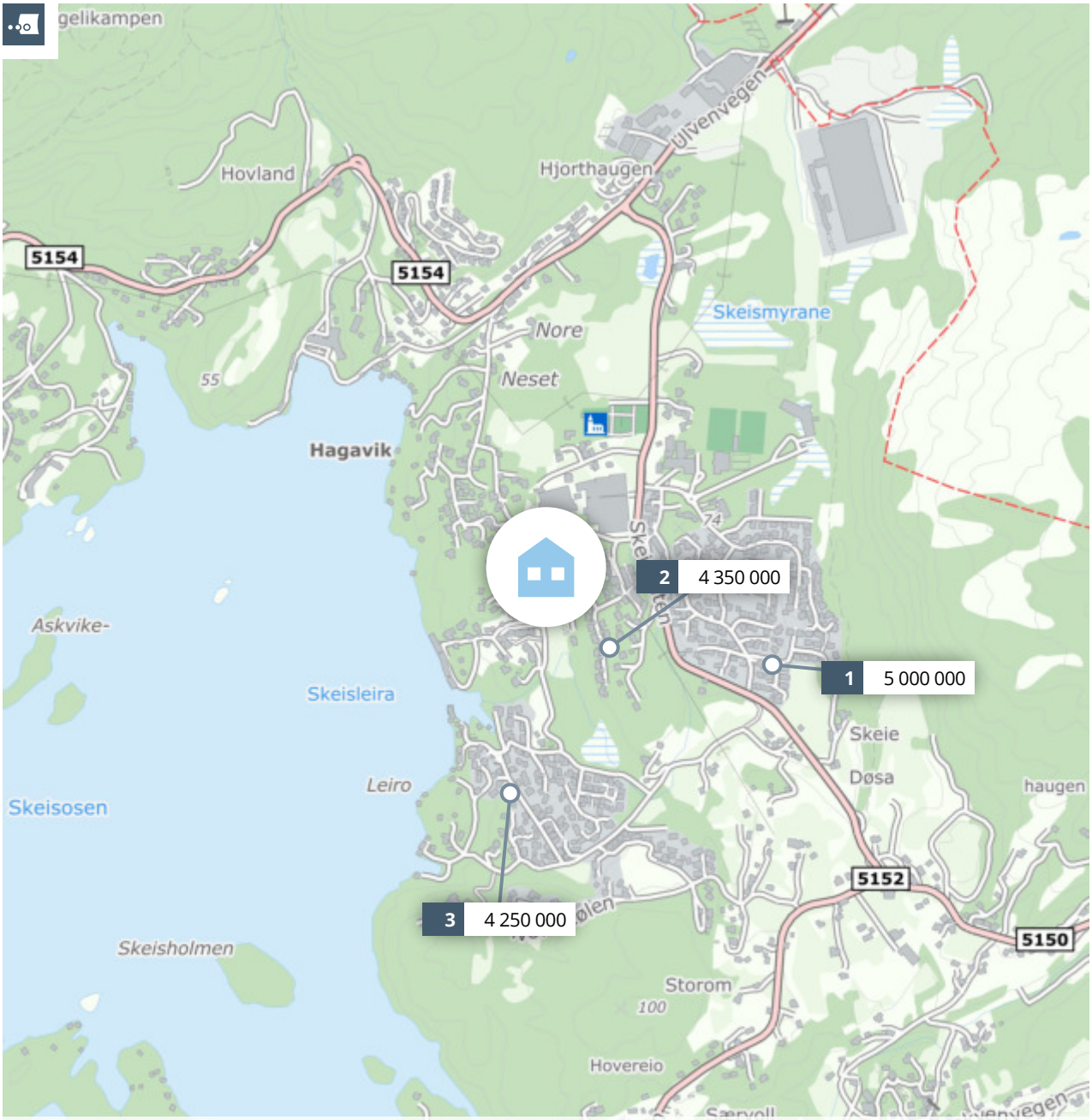
E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Helland Lothe	5f0d63573b2750d5b6686b b26026897eba804d20	02.03.2025 11:02:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Renate Røttingen	60d7c005f400c07093d0b3 0bc135f601325e8108	02.03.2025 11:46:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 106250038

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



Meglers verdivurdering

BJØRNEVOLLEN 47 N

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikøyr & Brandt den 27.03.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørnevollen 47 N, 5217 HAGAVIK

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 34 BNR 57 FNR 0 SNR 17 KOMMUNE 4624 BJØRNAFJORDEN GRUNNKRETS SKEIE

Verdivurdert til

4 300 000

-	4 300 000	39 450
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	109 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					127 m²	
Byggeår					2014	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stølsmyro 1 B 129 m²	2010	326 m²	3 sov	17.03.2025	4 690 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**38 760**
2	Skeisheia 80 135 m²	2005	929 m²	4 sov	10.05.2024	4 000 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**32 222**
3	Skeisstøa 97 126 m²	2005	1 012 m²	2 sov	16.10.2024	3 990 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**33 730**

En vakker familiebolig fra 2014 med gjennomgående god standard. Her er en god planløsning med gjennomtenkte valg - tilrettelagt for en travel barnefamilie eller de som ønsker en lettstelt og innflytningsklar bolig. Boligen inneholder bl. a. 3 soverom, stort bad, romslig stue med god takhøyde og innholdsrikt kjøkken med mye skap- og benkeplass. God bodplass. Nyt gode solforhold fra de pene, lettstelte uteområdene. Flere terrasser, samt flat plen i front av boligen. Eiendommen ligger attraktivt til i et veletablert og rolig boligområde på Nore Neset. Området er barnevennlig, med kort gangavstand til barnehage, skole, idrettsanlegg og lekeplasser. Ca. 10 minutters kjøretur inn til Os sentrum med alle sine butikker, service-, serverings- og kulturtilbud.

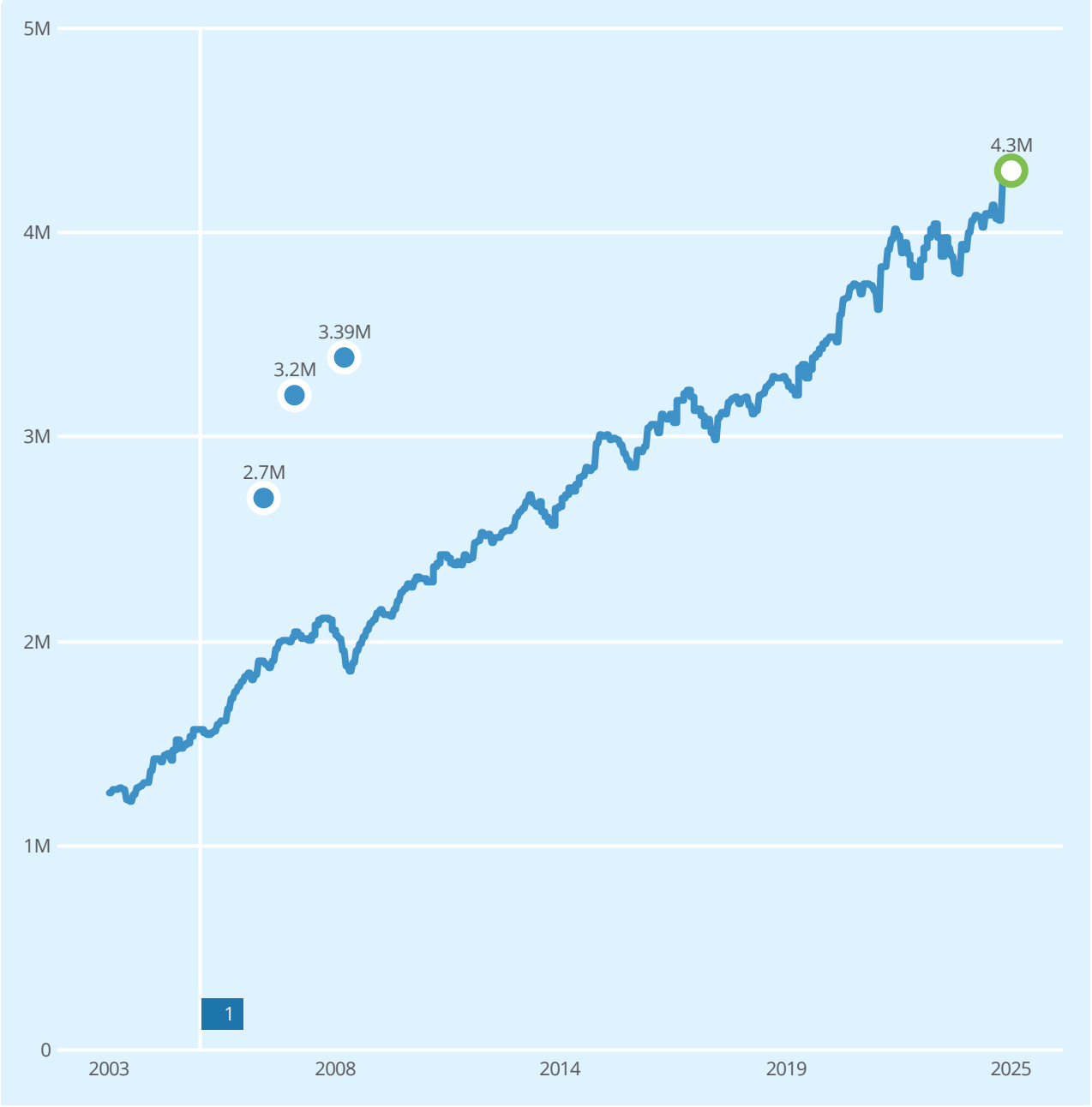
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
05.05.2020	28.05.2020	13.07.2020	3 390 000	3 390 000	0	3 390 000
25.09.2016	25.10.2016	19.01.2017	3 190 000	3 200 000	2 800	3 202 800
10.06.2014		10.06.2014	-	2 700 000	-	2 700 000

Tomannsboliger til salgs i 5217 HAGAVIK nå

1
tomannsboliger til salgs

5.0M
4 750 000 Prisantydning i snitt
4.6M
4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
205
dager

Tomannsboliger solgt i 5217 HAGAVIK siste 12 mnd

14
tomannsboliger solgt

4.4M
4 304 000 Salgspris i snitt
4 231 000 Prisantydning i snitt
4.1M
4.0M

Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 1.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

39 450 Bjørnevollen 47 N
Totalpris 4 300 000

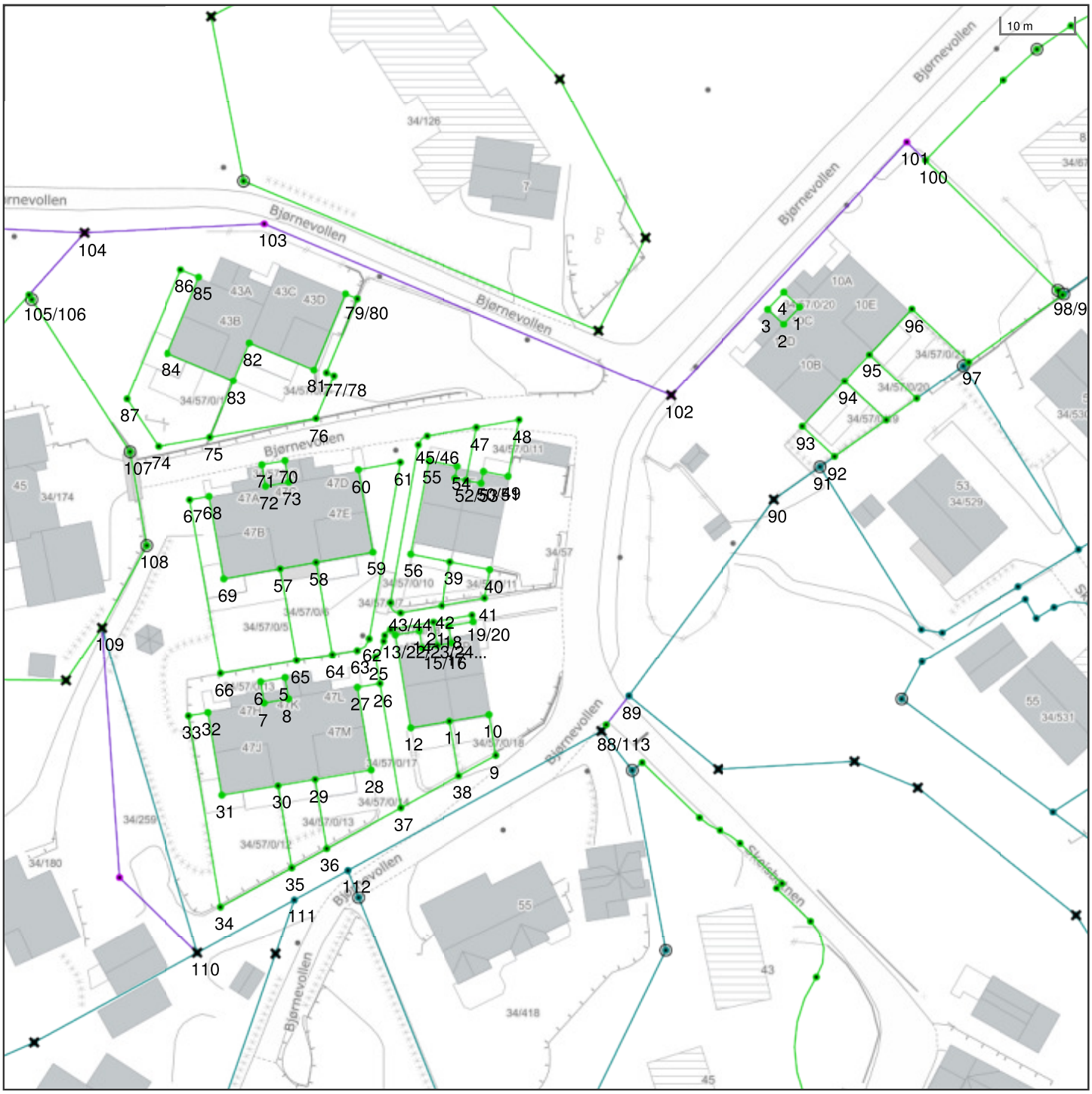
36 542 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

35 136 BJØRNAFJORDEN kommune i snitt siste 12 mnd

Utskriftsdato: 13.03.2025

Eiendomskart for eiendom 4624 - 34/57//17

Teig 1 av 2 (hovedteig)



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal	5 500,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6676386,47	**Øst**	300724,23	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6676407,55	300749,91	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,98	
2	6676405,32	300747,59	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,22	
3	6676407,47	300745,52	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,98	
4	6676409,7	300747,85	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,23	
5	6676360,7	300676,77	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,96	
6	6676360,31	300673,39	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,40	
7	6676357,38	300673,72	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,95	
8	6676357,76	300677,1	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,40	
9	6676348,53	300705,05	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,79	
10	6676354,12	300704,42	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,63	
11	6676353,52	300698,98	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,47	
12	6676352,91	300693,55	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,46	
13	6676365,77	300692,15	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	12,94	
14	6676366,14	300695,46	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,33	
15	6676363,78	300695,73	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,38	
16	6676364,01	300697,8	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,08	
17	6676364,25	300699,86	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,07	
18	6676366,6	300699,6	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,36	
19	6676366,97	300702,96	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,38	
20	6676367,9	300702,86	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,94	
21	6676367,25	300697,43	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,47	
22	6676366,54	300691,54	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,93	
23	6676365,77	300690,69	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,22	1,53
24	6676364,99	300690,51	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,80	
25	6676362,9	300689,27	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,47	2,37
26	6676359,18	300689,69	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,74	
27	6676358,83	300686,56	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,15	
28	6676347,48	300687,84	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	11,42	
29	6676346,61	300680,12	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,77	
30	6676346,03	300675	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,15	

31	6676345,16	300667,25	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,80	
32	6676356,51	300665,97	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	11,42	
33	6676356,2	300663,28	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,71	
34	6676329,94	300666,23	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,43	
35	6676334,75	300676,27	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,13	
36	6676337,11	300681,19	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,46	
37	6676342,1	300691,62	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,56	
38	6676346,03	300699,83	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,10	
39	6676375,32	300700,22	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,54	
40	6676373,97	300705,6	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,55	
41	6676370,13	300704,68	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,95	
42	6676369,41	300698,72	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00	
43	6676368,73	300693,03	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,73	
44	6676370,2	300691,72	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,31	1,04
45	6676391,52	300696,7	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,89	
46	6676392,67	300697,98	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,83	1,24
47	6676393,49	300704,84	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,91	
48	6676394,2	300710,72	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,92	
49	6676386,57	300708,8	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,87	
50	6676387,41	300705,48	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,42	
51	6676385,81	300705,07	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,65	
52	6676386,32	300703,02	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,11	
53	6676386,7	300701,52	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,55	
54	6676388,3	300701,93	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,65	
55	6676389,27	300698,05	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,00	
56	6676376,67	300694,85	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	13,00	
57	6676375,65	300676,91	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,85	
58	6676376,26	300681,85	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,98	
59	6676377,22	300689,7	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,91	
60	6676388,59	300688,32	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	11,45	
61	6676389,3	300694,12	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,84	
62	6676365,43	300688,55	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,51	
63	6676363,9	300686,83	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,45	2,45
64	6676363,51	300683,4	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,45	
65	6676362,95	300678,46	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,97	
66	6676361,77	300667,97	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,56	

67	6676385,73	300665,04	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,14	
68	6676386,06	300667,73	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,71	
69	6676374,7	300669,12	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	11,44	
70	6676390,37	300678,37	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,98	
71	6676389,98	300675,17	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,22	
72	6676387,02	300675,53	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,98	
73	6676387,41	300678,73	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,22	
74	6676393,26	300661,13	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,81	
75	6676394,12	300668,27	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,19	
76	6676395,89	300682,92	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,76	
77	6676401,64	300685,7	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,39	
78	6676402,13	300684,69	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,12	
79	6676411,98	300689,46	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,94	
80	6676412,74	300687,88	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,75	
81	6676402,6	300682,99	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	11,26	
82	6676406,77	300674,36	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	9,58	
83	6676401,69	300671,91	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,64	
84	6676405,94	300663,06	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	9,82	
85	6676416,09	300667,94	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	11,26	
86	6676417,25	300665,51	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,69	
87	6676399,99	300657,16	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,17	
88	6676351,87	300720,32	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,07	
89	6676355,65	300723,63	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,02	
90	6676381,42	300744,94	14 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	33,44	
91	6676385,54	300751,49	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,74	
92	6676386,84	300753,56	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,44	
93	6676391,21	300749,36	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,06	
94	6676397,1	300755,49	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,50	
95	6676400,54	300759,07	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,96	
96	6676406,45	300765,22	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,53	
97	6676398,79	300772,59	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,63	
98	6676407,24	300786,01	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,86	
99	6676407,9	300785,4	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,90	
100	6676426,57	300768,19	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,39	
101	6676429,2	300765,76	36 cm	Jordfast stein (JS)	Annet grensemerke (66)	3,58	
102	6676396,44	300731,63	36 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	47,31	

103	6676422,86	300677,3	36 cm	Jordfast stein (JS)	Annet grensemerke (66)	60,41	
104	6676422,99	300652,59	36 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	24,71	
105	6676414,95	300644,53	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,38	
106	6676414,3	300644,89	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,74	
107	6676392,73	300657,17	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,82	
108	6676379,82	300658,76	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,01	
109	6676368,92	300652,04	5 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	12,81	
110	6676323,81	300662,71	14 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	46,35	
111	6676330,36	300676,38	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,16	
112	6676333,97	300683,91	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,35	
113	6676351,06	300719,62	14 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	39,59	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal	126,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6676353,6	**Øst**	300691,44	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6676353,52	300698,98	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,54	
2	6676352,91	300693,55	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,46	
3	6676365,77	300692,15	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	12,94	
4	6676366,14	300695,46	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,33	
5	6676363,78	300695,73	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,38	
6	6676364,01	300697,8	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,08	
7	6676367,25	300697,43	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,26	
8	6676366,54	300691,54	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,93	
9	6676365,77	300690,69	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,22	1,53
10	6676364,99	300690,51	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,80	
11	6676362,9	300689,27	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,47	2,37
12	6676359,18	300689,69	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,74	
13	6676342,1	300691,62	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,19	
14	6676346,03	300699,83	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,10	

Revidert februar 2020

VEDTEKTER

Sameiet Nore Neset terrasse

§ 1

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen **G.nr. 34 B.nr. 57** i Bjørnefjorden kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til en eller flere boliger eller bruksenheter vedkommende sameier har grunnboks hjemmel til.
De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en tilleggsdel. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen, slik som angitt i tinglyst matrikkeldokument samt i Reguleringsplan av Juni 2013, vedlegg 1. Tinglyste matrikkelbrev spesifiserer bla sameiebrøk og evt utvendig tilleggsareal tilknyttet den enkelte eierseksjon .
Tilleggsdel til eierseksjonene omfatter boder, ihht til seksjoneringsbegjæring.
De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal, herunder alt parkeringsareal tilknyttet sameiet.
De deler av eiendommen som de øvrige trenger tilgang til, må alltid være fellesareal, herunder er felles inngangspartier og felles innkjørsel. Nytt er det at man heller ikke står fritt til å organisere øvrig uteoppholdsareal. De areal som i byggesaken er avsatt til felles nytte for alle eierne, kan ikke båndlegges til eksklusiv bruk for en seksjonseier som en tilleggsdel. For eksempel må lekeareal og grøntanlegg som i byggesaken er pålagt opparbeides til felles bruk, etableres som fellesareal også når eiendommen seksjoneres. Dersom bestemte arealer varig skal knyttes eksklusivt til en bruksenhet, må dette arealet etableres som tilleggsdel gjennom seksjonering. Innskjerping i ny lov, innebærer også at endringen omfatter allerede etablerte vedtektsfestede bruksretter.
Parkeringsplassene disponeres av den enkelte seksjonseier ihht ny situasjonsplan (2016), egen oppmerking utført av sameiets styre og reguleringsplan datert juni 2013.

§ 3 Formål

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenhetene kan ikke anvendes til næringsformåll. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5 Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. En sameier kan ikke overdra / leie ut arealer en disponerer på fellesområder til andre enn seksjonseiere i dette sameie.
Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier / leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.
Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett. Og leietakere har ikke lenger kjøperett.

§ 6 Ordinært sameiermøte og årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Dette avholdes når dette er funnet påkrevet av styret.
Sameier-/seksjonseier henstilles til å stille i sameier- og årsmøter. Sameier skal ved fravær utnevne en stedfortreder med fullmakt til møtet med forslags.- tale.- og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstands medlem har møte og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøte gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.
Årsmøtet må være beslutningsdyktig for bla godkjenning av årsregnskapet for foregående året, før dette sendes til revisor for oversendelse til Brønnøysundregisteret innen gjeldende tidsfrist.
Ordinært sameiermøte (**årsmøtet**) avholdes hvert år innen utgangen av april. Dette vil sikre at regnskapet er kommentert av revisor. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møte (se

neste avsnitt), og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Sameier - og årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller sendt ut på forhånd.
Med innkallingen til årsmøtet skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Årlig vedlikeholdsprogram.

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

§ 7 Ekstraordinært sameiermøte
Ekstraordinært sameiermøtete holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøtet med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jfr § 6.

§ 8 Sameiermøtets vedtak
Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme.
Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheten.
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene,
i) Opptak av gjeld for hele sameiet (23 seksjonseiere).

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.
d) Opptak av gjeld for et antall seksjoner som er færre enn sameiets total på 23.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9 Styret
Sameiet skal ha et styre på 3 til 6 medlemmer (helst 1 representant

fra hvert hus) som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjørr i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.
Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.
Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
Styret anbefaler lønn til styreleder, økonomiansvarlig og evt andre styremedlemmer og legger dette frem for årsmøtet til beslutning.
Styret har oppgaven med til enhver tid å holde oversikt og ajourføre de ulikes disposisjonsrett til parkeringsplasser innenfor godkjent reguleringsplan (juni 2013) og etablert disposisjonsplan etter ferdigstillelse av parkeringsarealer i 2016.

§ 9.1 Gjennomføring av styremøter

Møtet ledes av styrets leder. Er ikke styrets leder tilstede, kan det velges en annen møteleder.

Det skal føres protokoll fra styremøtene. Protokollen skal inneholde opplysninger om:

- Tid og sted for møtet
- Hvem som var til stede
- Hvem som var møteleder
- Hvilke saker som ble behandlet
- Hvilke vedtak som ble truffet
- Hvem som eventuelt stemte mot vedtaket

Alle styremedlemmer som var til stede skal undertegne protokollen, også de som har stemt mot et eller flere vedtak.
Sameiere som ikke sitter i styret har ikke krav på å få gjennomgå styreprotokollen, men må kunne kreve utskrift av protokollen i en bestemt sak.
Styremedlemmer har ikke taushetsplikt om de opplysninger de mottar som styremedlemmer.

§ 9.2 Vedtaksførhet

Styremøtet er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede.
Vedtak kan treffes med mist halvparten av de avgitte stemmene,

men dog slik at minst en tredjedel av alle styremedlemmene må stemme for.
Har styret seks medlemmer, må minst fire møte for styret skal kunne fatte vedtak. Møter bare fire, må minst tre stemme for et vedtak for at det skal være gyldig. (Fire er mer enn halvparten av seks, og tre er mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.) Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

§ 9.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for:

- Drift og vedlikehold av eiendommen
- Forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og ved tak i sameiermøtet
  Styret har ansvar for å treffe alle bestemmelser / beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer

Drift

Innebærer å kreve inn fellesutgifter, føre regnskap, etablere og følge opp vedlikeholdsplan, organisere fellesprosjekter, betale regninger fortløpende, kontakt med myndigheter og naboer og så videre

Vedlikehold

Styret kan og skal uten sameiermøtets samtykke sette i gang alt vanlig vedlikehold, uansett kostnad. Det går et skille mellom vedlikehold og arbeid som går ut på å heve standarden ved nyanskaffelser, utbygninger etc.
Skille har betydning for når et vedtak kan treffes av styret, eventuelt sameiermøtet med vanlig flertall, og når det kreves to tredjedels flertall på sameiermøtet

I forvaltning av sameiets felles anliggender, ligger først og fremst det at styret skal gjennomføre vedtak fattet av sameiermøtet

§ 9.4 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter,

herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Med tilslutning fra alle sameierne kan det fastsettes i vedtektene at sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt i første ledd første punktum. Er styreleder ikke valgt, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne, dersom sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot fortredelig å gjøre disposisjonen gjeldende.

§ 9.5 Regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på årsmøtet.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

§ 9.6 Revisjon. Sameiet skal ha en registrert revisorer. Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

Har sameiet registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

§10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

2 styremedlemmer i fellesskap representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.
I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

Det er tillatt å oppta felles gjeld for hele sameiet.
Hver seksjonseier står da ansvarlig for sin sameiebrøk eller lik andel (beslutningsvedtak i sameiermøtet).
Styret gis rett til å oppta gjeld på vegne av sameiets seksjonseiere. Dette skal vedtas i et sameiermøte eller på årsmøtet og skal protokollføres.
Styreleder og regnskapsfører alternativt et regnskapsbyrå vil forvalte månedlige innbetalte midler fra seksjonseierne og foreta samlet innbetaling til kreditor etter nedbetalingsplan.

Det er også tillatt å oppta felles gjeld for deler av sameiets seksjonseiere.
Hver seksjonseier står da som egen kausjonist overfor kreditor. Styret og regnskapsfører alternativt et regnskapsbyrå vil forvalte månedlige innbetalte midler for de aktuelle seksjonseiere og foreta samlet innbetaling til kreditor etter avtalt nedbetalingsplan.
Styret gis rett til å oppta gjeld på vegne av sameiets seksjonseiere. Dette skal vedtas i et sameiermøte eller på årsmøtet og skal protokollføres.
Styret kan benytte inkassokrav og inkassobyrå hvis påkrevet for å få inn utestående fordringer ift felles gjeld nevnt i denne § 10.

LOV-2019-04-10-13 fra 01.01.2020

Ref.

- Kapittel IV. Reseksjonering (§§ 20 - 22)
- Kapittel V. Disposisjonsretten over seksjonene (§§ 23 - 39)
- Kapittel VI. Årsmøtet (§§ 40 - 53)
- Kapittel VII. Styret (§§ 54 - 60)
- Kapittel VIII Forretningsfører. Gebyr. (§§ 61 - 63 a)
- Kapittel IX. Regnskap og revisjon (§§ 64 - 65)
- Kapittel X. Ikrafttredelse, overgangsbestemmelser og endringer i andre lover (§§ 66 - 68)

11 Ordensregler

Sameiet Nore Neset Terrasse, Bjørnevollen 10 - 43 – 47

§ 11.1 Generelt

Sameier plikter å følge bestemmelsene i dette ordensreglementet. De er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstandens medlemmer, fremleietakere og andre som gis adgang til seksjonen eller eiendommen for øvrig.
(Lov om eierseksjoner §16, §16A).
Ordensreglementet skal sikre beboerne orden og trivsel i hjemmene og på Sameiets område.
Alle beboere skal aktivt medvirke til at sameiets eiendom eller rykte ikke ødelegges. Seksjonseierne er ansvarlig i henhold til norsk lov for de skader de eller husstandens medlemmer måtte påføre Sameiets eiendom. Henvendelse til styret i anledning ordensreglementet skal skje skriftlig.
Overtredelse av husordensreglene anses som misligholdelse av sameiers forpliktelser overfor Sameiet.

§ 11.2 Ro og orden

Hver sameier plikter å sørge for at det ikke voldes ubehag eller ulempe for naboer. Således må musikkanlegg, TV, radio m.m. innstilles slik at de ikke sjenerer naboene, særlig viktig er dette mellom kl. 23.00 – 07.00. Dette gjelder også snekring og lignende. Ved sammenkomster utover kl. 23.00, skal det gis nabovarsel til berørte naboer. Musikkøvelse er tillatt, med de samme begrensninger som for radio, TV, m.m. Risting av tepper og sengetøy fra veranda må bare utføres dersom dette ikke er til ulempe for naboene. Dersom vedlikehold medfører bruk av naboeiendom, må dette varsles og avtales.

§ 11.3 Husdyr

Hunder skal kontrolleres / holdes i bånd på sameiets område. Ekskrementer fra husdyr skal fjernes.

§ 11.4 Parkering

Det er forbudt å parkere på sameiets private veier, gangveier og snuplass(er).
Dette er viktig, ikke minst av hensyn til fremkommeligheten for

eventuelle utrykningsbiler som for eksempel ambulanser og brannbiler. Også nødvendig kjøring av handikappede krever at parkerte biler ikke stenger veien. Privat vei må for øvrig bare brukes til nødvendig kjøring.
Det er også forbudt å parkere ved inngangspartiet / døren, utenom ved av- og pålessing. Med bakgrunn i den sterke veksten av elbiler og ladbare hybrider, gir den nye loven sameiere rett til å etablere ladepunkt på den parkeringsplassen sameieren disponerer. Og på grunn av brannfaren, er det ikke tillatt å lade elbil via sjøteledning.
Snuplass opparbeidet vest for hus 2 er beregnet for bruk av seksjonseierne i hus 2 for av– og pålessing samt for å snu kjøretøy før utkjøring. Dette er avtale inngått med grunneier i Bjørnevollen 45. Parkerte biler skal ikke være til hinder for utrykningskjøretøy til eiendommen i Bjørnevollen 49 (ref. Reguleringsplan juni 2013).
Parkering skal kun skje på oppmerkede og avsatte plasser. Boenhetene skal ha to reserverte parkeringsplasser. Det er hver beboers ansvar å gjøre besøkende oppmerksom på hvor det er lov å parkere.
Køretøy uten kjennemerke, biler / utstyr som ikke eies av beboere kan, av styret, fjernes på eiers bekostning. Etter skriftlig melding til styret, kan dispensasjon gis i enkelte tilfeller. Brudd på Sameiets parkeringsbestemmelser kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

§ 11.5 Avfallsspann

§ 11.5.1 Boenhetene er selv ansvarlig for eget avfall. Med egen avtale med BIR.

§ 11.5.2 Aske, brennende gjenstander, som for eksempel glødende sigarettstumper, etsende eller eksplosive væsker, medikamenter/legemidler og lignende må ikke kastes i søppelkassene.

§ 11.5.3 Avfallsspann- papirsekker og papirspann skal oppstilles på anvist område for avhenting av BIR renovasjon. Dette området skal holdes ryddig til enhver tid og sameier skal sørge for at spann er fraktet tilbake til huset senest samme kveld.

§ 11.6 Fellesarbeider – dugnad

Sameierne plikter uoppfordret å delta i nødvendige fellesarbeider for å holde områdene omkring husene i pen og ordentlig stand. Det

er i første rekke tale om vedlikehold av felles gjerder, felles boder, såing av gressplen og beplanting av blomsterbed, prydbusker og trær. Det er også snakk om vanning og plenklipping om sommeren, og sandstrøing om vinteren. I tillegg omfattes også plukking av papir, og Rusken aksjon.

§ 11.7 Uteområder

Det skal bare benyttes grill med elektrisk eller gassoppvarming og kull. Engangsgrill er forbudt på sameiets område.
Lekeplass kan benyttes av alle i området. Sameiet, sammen med andre brukere må holde denne ryddig og i orden.

§ 12 Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 13 Vedlikehold av fellesareal

I sameiet regnes ytterkledning / vindu og tak i tillegg til felles areal som parkering, lekeplass og uteområder som fellesarealer.
Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjennelse.
Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 13.1 Sameiet har ansvaret for blant annet:

- Alle fellesarealer utvendig og innvendig, f.eks hytte og bod.
  Bygningskroppen, etasjeskiller, fasader, tak
  Utvendige innretninger

Felles stamledningsnett for vann, avløp og elektrisitet.

Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer, balkonger, terrasser og lignende

Det kan, med tilslutning fra dem det angår, bestemmes at eierne av bestemte seksjoner skal ha ansvaret for vedlikeholdet av bestemte deler av fellesarealene. Det kan være praktisk for vedlikehold av mindre deler av fasade, f. eks rekkverk på husene i sameiet. Det vil si, ikke yttervegger.

§ 14 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet, etter forbruk eller lik andel. Som felleskostnader anses blant annet:

a) Eiendomsforsikring §17 (**sameierbrøk**), 51m^2, 79 m^2, 100 m^2, 108 m^2 av totalt 2075 m^2,
b) Kostnader til førstegangs-opparbeidelse av fellesarealer (lik andel),
c) Kostnader til vedlikehold av fellesarealer (lik andel),
d) Kostnader til ytre vedlikehold av felles hus (% vis andel av husets samlede areal) såfremt arbeidet gjøres samlet, gjelder ikke utskifting av vinduer og dører,
e) Snømåking (lik andel),
f) Drift av styrets arbeid (lik andel)
g) Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer (lik andel),
h) Advokathonorar ved juridisk bistand til sameiet (lik andel ift 'fri rettshjelp 'og sameiets andel/kostnad).

§ 15 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.Den enkelte sameier skal innen den 15nde i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp, til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede

akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyn tas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.
Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side. Inkassokrav vil bli iverksatt etter gjeldende regler.
Fra mars 2015 ble månedsbeløp differensiert med en andel del basert på sameierbrøken og en felles del lik for alle seksjonseiere. Beløpet vil bli justert etter estimert total årlig felleskostnader og forelagt til godkjenning i årsmøtet. Første endring kan tidligst skje fra april samme året.

§ 16 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene eller godkjent fordeling av kostnader besluttet av årsmøtet.
Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 18 Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. (Ny lov er at legalpanteretten økes fra 1G til 2G) Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 19 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 20 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Innkalling til ordinært årsmøte 2024 for Sameiet Nore Neset Terrasse

Seksjonseierne i Sameiet Nore Neset Terrasse innkalles herved til ordinært årsmøte
Mandag, 29.04 kl. 18.00

Årsmøtet vil bli holdt i Torvholo, Nore Neset Aktivitetshus

Dagsorden

1. **Konstituering**
    a. Status fremmøte
    b. Godkjenning av innkalling og dagsorden
    c. Valg av møteleder
    d. Valg av referent
    e. Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen
    f. Evt. valg av tellekorps

2. **Godkjenning av årsberetning fra styret for året 2023**
   Årsberetning skal legges frem dersom vedtektene krever det, eller dersom styret ønsker å fremlegge årsberetning. Årsberetningen tas til etterretning.

3. **Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning**
   Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

4. **Fastsetting av godtgjørelse til styret**
   Styrehonoraret fastsettes for foregående periode.

5. **Valg av styremedlemmer og varamedlemmer**
   Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

6. **Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet.**

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjonseier har en stemme. Dersom flere eier en seksjon i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

Sted, dato: Hagavik, 20.04.24

Med hilsen
Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

Årsberetning 2023 for Sameiet Nore Neset Terrasse

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av _6__ seksjoner, hvorav 23 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Gnr 34 og Bnr. 57, adresse i Bjørnafjorden kommune.

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 5 møter i 2023.
Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært:

Få ned kostnader ved å innhente beste pris/forsikring på boligmassen.

Sameiet er Fullverdiforsikret hos Storebrand fra 01.01.2024.

Vi har fått gratis medlemskap hos Huseierne til des. 2024 med gode rabatter blant annet hos Monter.

Fått rettet opp feil i Matrikkel fra 2013.

10 A-D sto oppført med underetasje på 313 kvm(garasje). Dette er nå rettet så vi ikke betaler forsikringspremie på kvm vi ikke har.

Oppfølging av reklamasjonsarbeid fra Markhus bygg.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:
Vedlikeholdsarbeid, Organisering av dugnad

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Reparasjon av yttervegg på bod 47 D/E.

Bytte av bod dør og karm i 47 E.

Skiftet trappe vange og håndløpere i 10 E.

Montert takrenner under terrasse i 47 A

Inngangsparti over 47 D fall isolert og re tekket .

Skiftet nivå sonde til kloakk kum.

Årlig service og vedlikehold fra pumper og Miljø.

Årlig Service og vedlikehold fra Fløysand Tak.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Skifte spiler og toppbord. Legge kantstein eller lignende ved skråning på lekeplass. Fylle på bark.

Det er i løpet av året utført _____ (antall) timer dugnadsarbeid. De viktigste

arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er:

Kosting, luking og beplantning på uteområder. Malt lekehus, båt, benker på lekeplass og montert baby huske.

Lagt kantstein ved plen. Klipping av plen. Snømåking.

Merket opp ny parkeringsplass ved trapp i 10 B. Har fått 1 ny gjeste parkering på parkeringsplass ved 10 A-E.

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Reklamasjon på lekkasje fra terrasser skal være utbedret. Gjenstår litt dårlig utført malerarbeid fra Markhus bygg. Noe råte på spiler og topp bord på terrasse og i trapp. Noen klednings bord som må skiftes i 47 E.

Internkontroll

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL
Sameiets revisor er Ernst & Young AS
Sameiets forsikringsselskap er Storebrand.
Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.
Sameiets egenandel ved skade er kr 10 000,-.
Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.
Det er siste år registrert (1) skadesaker.

Vanninntrengning under gulv ved terrasse dør i 47 L. Oppdaget etter at Markhus bygg var ferdig med Reklamasjons arbeid.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte onsdag 10.05.2023 bestått av:
Styreleder, Anita Grindheim
Nestleder, Sindre Lindstrøm Andersen
Styremedlem, Frank Bjørnarøy
Styremedlem, Nina Linden

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

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styreleder Anita Grindheim
Styremedlem Frank Bjørnarøy
Styremedlem Sindre L. Andersen

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2024

6. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

6.1 Budsjett

Budsjett må h en plan for minst 10 år, løpende.

Vi har en boligmasse med en noe variabel kvalitet,, og dette krever at vi må ha en tilpasset økonomi. Dvs at vi må ha penger på bok . Boligene skal ha samme standard om 50 år, som nå.

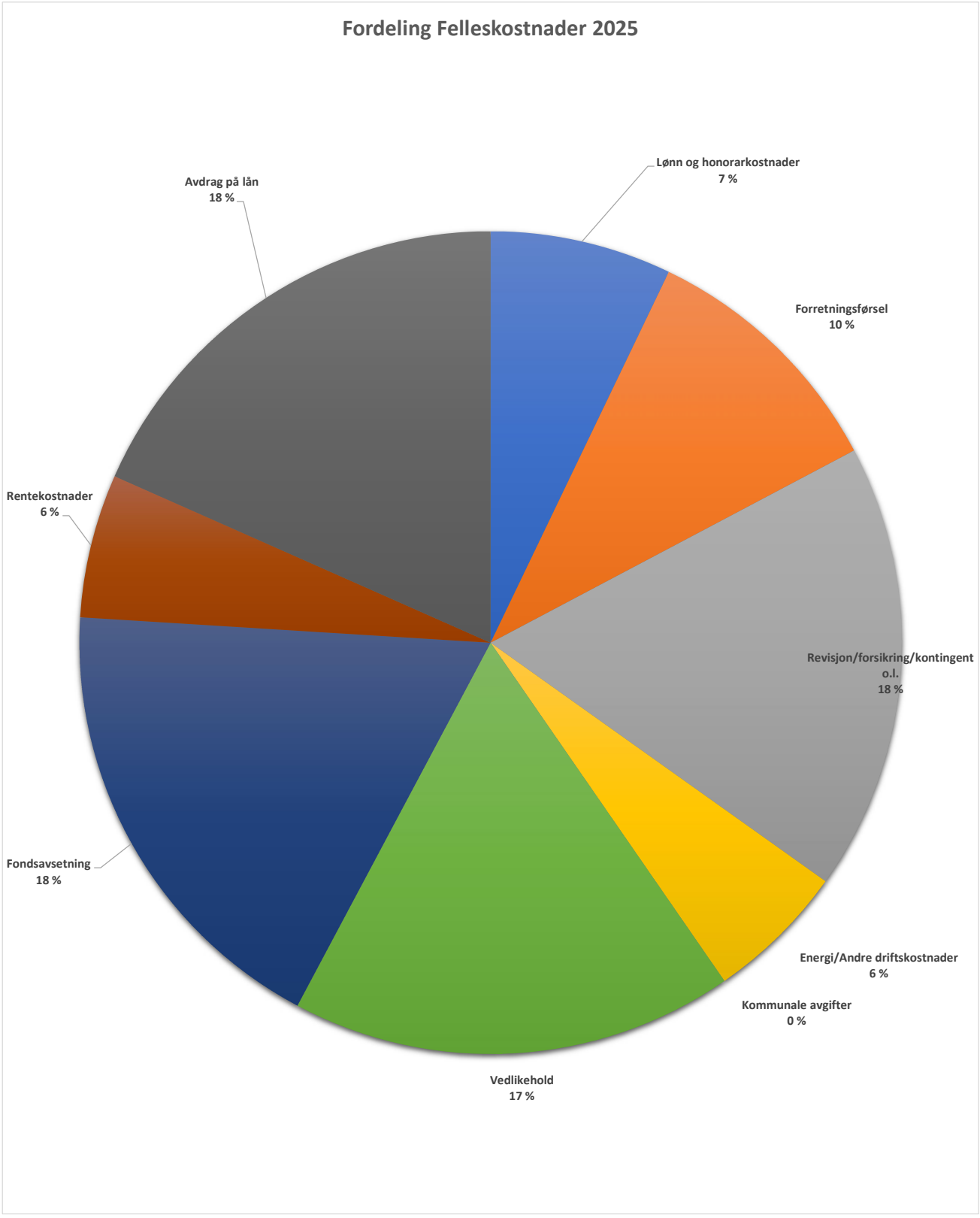
Forslag til vedtak: øke innbetaling,

plankegge framover

Styrets innstilling: Styret har konkludert med at det ikke er riktig å øke innbetaling av felleskostnad nå, da vi økte 1/1. Styret er enig at vi må bygge opp en buffer men at det skal gjøres over tid. Det er opp til årsmøte å bestemme om vi skal øke felleskostnad nå. Vi kan øke felleskostnad innen 1/7 eller 1/1. Styret ønsker innspill fra sameiere om hva de mener og til slutt ha en skriftlig avstemming om å øke og evt. hvor mange %.

474 Sameiet Nore Neset Terrasse

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		394 956	327 982	394 956	454 320
Andre inntekter	6	11 008	0	11 000	5 000
SUM INNTEKTER		405 964	327 982	405 956	459 320
KOSTNADER:					
Styrehonorar	7	16 771	10 000	28 750	28 750
Arbeidsg.avg., personalkostn.	7	2 365	4 313	4 054	4 054
Avskrivninger	2	8 748	0	0	0
Forretningsfrsel		37 500	0	37 500	39 619
Andre honorarer		0	103 433	0	2 875
Revisjon		17 750	12 988	17 750	6 700
Forsikringspremier		109 764	99 313	111 800	65 000
Energikostnader		5 712	6 492	8 000	8 000
Andre driftskostnader	8	8 668	10 783	17 350	17 350
Vedlikehold	9	98 380	41 710	62 847	80 000
SUM KOSTNADER		305 658	289 032	288 051	252 347
DRIFTSRESULTAT		100 306	38 950	117 905	206 973
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		1 138	9 269	0	0
Finanskostnader		33 751	33 756	33 530	30 853
NETTO FINANSPOSTER		-32 612	-24 487	-33 530	-30 853
¡ RSRESULTAT	1, 3	67 694	14 463	84 375	176 120
Overfringer og disponeringer		67 694	14 463	0	0

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Inventar og utstyr	2	34 996	43 744
Sum anleggsmidler		34 996	43 744
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		4 617	6 103
Restanser felleskostnader		2 839	0
Vestbo i mellomregning		112 127	0
Andre fordringer		44 821	660 038
Bankinnskudd og kontanter:			
Innest³ ende bank		0	52 008
Sum omløpsmidler		164 405	718 149
SUM EIENDELER		199 401	761 893

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	3	-333 020	156 381
Sum opptjent egenkapital		-333 020	156 381
Sum egenkapital	3	-333 020	156 381
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	4, 5	465 229	546 073
Sum langsiktig gjeld:		465 229	546 073
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		59 205	56 150
Annen kortsiktig gjeld		7 987	3 289
Sum kortsiktig gjeld		67 192	59 439
Sum gjeld:		532 421	605 512
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		199 401	761 893

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted:_____, dato:_____

Anita Grindheim
Styreleder

Sindre Lindstrøm Andersen
Nestleder

Nina Linden
Styremedlem

Frank Bjørnarøy
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 15.000

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	658 710	0
B. Endring disponible midler		
¡ rsresultat (se resultatregnskap)	67 694	14 463
Tilbakefŋring av avskrivning	8 748	0
Endring ved kjŋp/salg av anl.middel	0	-43 744
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-80 844	546 073
B. ¡ rets endring i disponible midler	-561 497	658 710
C. Disponible midler	97 213	658 710
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	112 127	0
Kortsiktige fordringer	52 278	666 141
Kontanter og bankinnskudd	0	52 008
Omlŋpsmidler	164 405	718 149
Kortsiktig gjeld	-67 192	-59 439
Omlŋpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	97 213	658 710

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Pumpe
Anskaffelseskost pr.01.01 :	43 744
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	43 744
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	8 749
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	34 995
¡ rets avskrivninger :	8 749
Anskaffelses³ r :	2022
Antatt levetid i ³ r :	5

Note 3 - Egenkapital

	01.01.2023	¡ rets resultat	31.12.2023
Endring av egenkapital i ³ r			
Annen egenkapital	156 381	-489 401	-333 020
Sum egenkapital 31.12.	156 381	-489 401	-333 020

Sameiets egenkapital er negativ, men felleskostnadene som innbetales dekker alle lŋpende kostnader inkludert evt. avdrag p³ l³ n.
Basert p³ dette er det styrets vurdering at det ikke er behov for ekstraordinŊre innbetalinger fra sameierne

Forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet

Avvik mellom ³ rsresultat og bevegelse EK 2023, skyldes korreksjon av en feilfŋring i 2022. Malerarbeidet skulle vŊrt resultatfŋrt direkte med kr. 557.095,-

Note 4 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Form³ l:	Maling fordelt etter sameiebrŋk
L³ nenummer:	16364718709
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2022
Rentesats:	7.05 %
Betingelser:	Flytende
Beregnet innfridd:	31.01.2029
Opprinnelig l³ nebelŋp:	600 000
L³ nesaldo 01.01:	540 229
Avdrag i perioden:	75 000
L³ nesaldo 31.12:	465 229
Saldo 5 ³ r frem i tid:	9 097

Note 5 - Gjeld som er sikret med pant utgjŋr

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
2230 Andre pantel³ n	465 229	546 073
Sum	465 229	546 073

Note 6 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3885 Diverse inntekter fri	11 008	0
Sum	11 008	0

Kundeutbytte Gjensidige

Note 7 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5310 Styrehonorar	16 771	0
5330 Styrehonorar lag	0	10 000
5400 Arbeidsgiveravgift	2 365	4 313
Sum	19 136	14 313

Selskapet har ikke hatt noen faste ansatte i regnskapsår.

Note 8 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6390 Andre driftskostnader	7 870	1 499
6391 Snømåking strøing	476	0
6392 Containerleie / tømming	0	100
6550 Driftsmaterialer	0	180
6590 Andre kontorholdskostnader	0	207
6800 Kontorrekvisita	0	948
7116 Kurs og reiseutgifter	0	439
7710 Kostnader styrearbeid	0	1 500
7770 Betalingsgebyrer	0	2 370
7790 Andre kostnader	323	3 540
Sum	8 668	10 783

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6600 Utbedringsarbeid	0	7 000
6612 Lekeplasser	2 055	0
6641 Malerarbeid	4 090	0
6690 Vedlikehold og diverse	92 236	34 710
Sum	98 380	41 710

Resultat og balanse med noter for Sameiet Nore Neset Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Nore Neset Terrasse

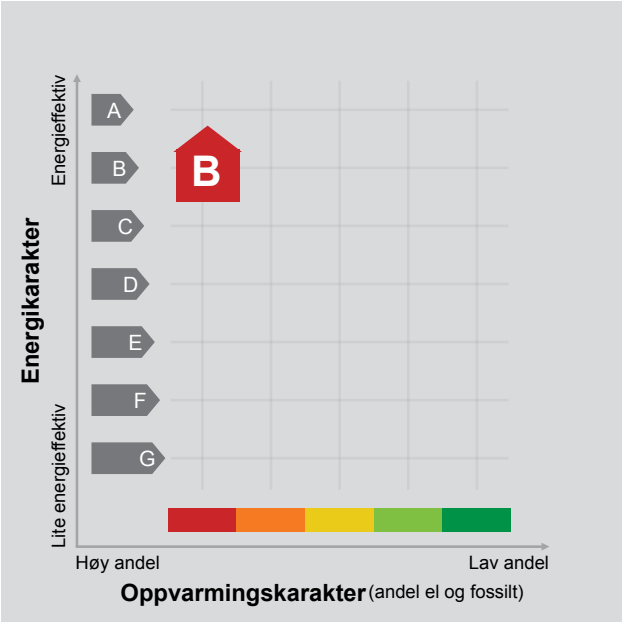
Styreleder	Anita Grindheim (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Sindre Lindstrøm Andersen (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Nina Linden (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Frank Bjørnarøy (sign.)	21.03.2024

For Vestbo BBL

	Tone Lilletvedt (sign.)	22.03.2024

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørnevollen 47N
Postnummer	5217
Sted	HAGAVIK
Kommunenavn	Bjørnafjorden
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	57
Seksjonsnummer	17
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300335614
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-86403
Dato	01.03.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Luft kort og effektivt
- Montere urbryter på motorvarmer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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 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:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	109
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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/.

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

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.

Pliktene 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: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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 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 elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

OS KOMMUNE - SENTRALARKIV
SAKS.N 08/1295 DOK.NR 48
LØPENR
EINING
- 5 JUN 2009
SAKSBEH. GHE
KVITTERING
ARK.KODE P MA 341/57
GRADERING
ARK.KODE S



MOT SØR



MOT VEST



MOT ØST gangvei

NORE NESET TERRASSE 125

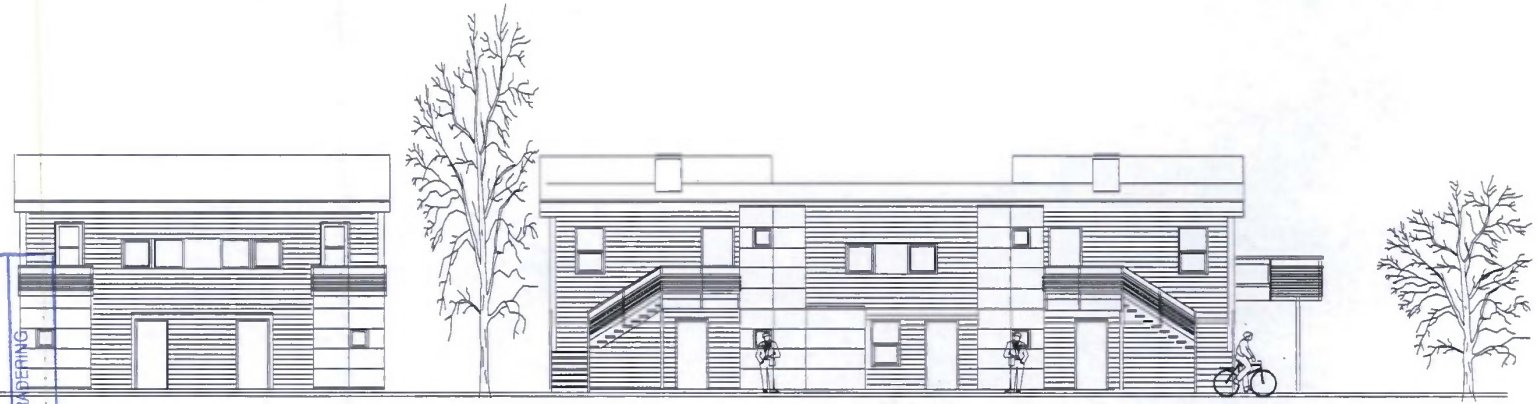
MARKHUS BYGG A / S

FASADER REKKE 2 mål 1 : 100 20. mai 2009

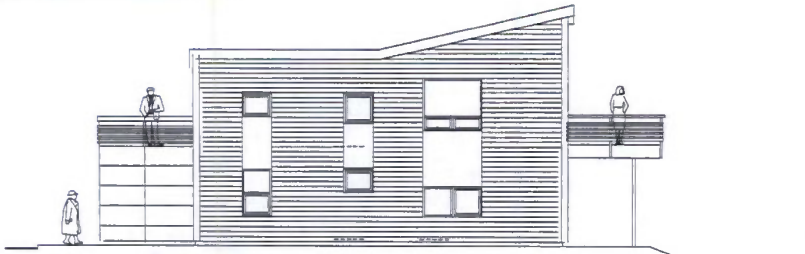
EIGILL M. MJØS SIVILARKITEKT M. N. A. L. LODIN LEPPSGATE 2B 5003 BERGEN

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

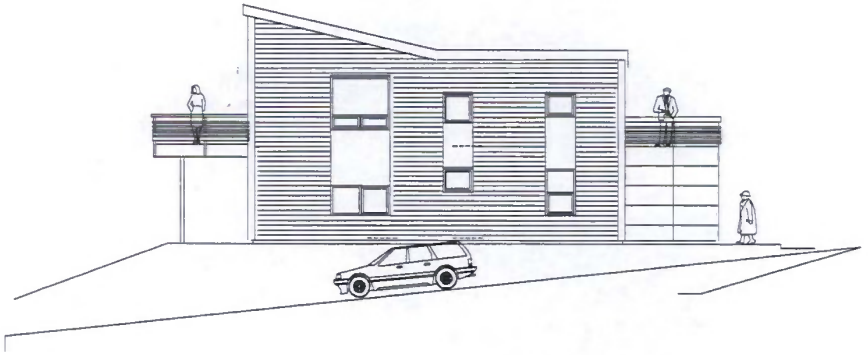
OS KOMMUNE - SENTRALARKIV
SAKS.I 06/1295 DOK 48
LØPENR.
EINING
- 5 JUN 2009
SAKSBEH. GHE
KASSASJON
ARK.KODE P 34/57
GRADERING
ARK.KODE S



MOT NORD



MOT VEST gangvei



MOT ØST

NORE NESET TERRASSE 126

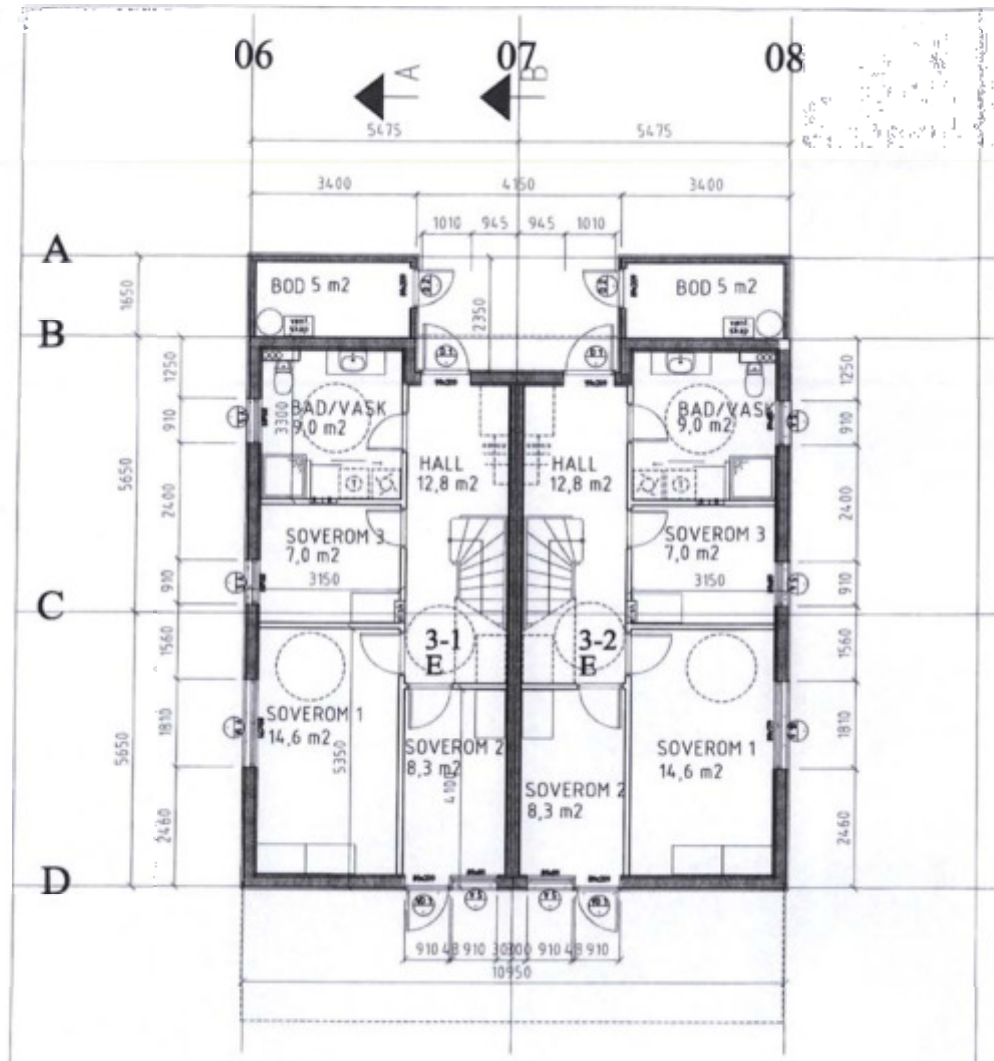
MARKHUS BYGG A / S

FASADER REKKE 2 mål 1 : 100 20. mai 2009

EIGILL M. MJØS SIVILARKITEKT M. N. A. L. LODIN LEPPSGATE 2B 5003 BERGEN

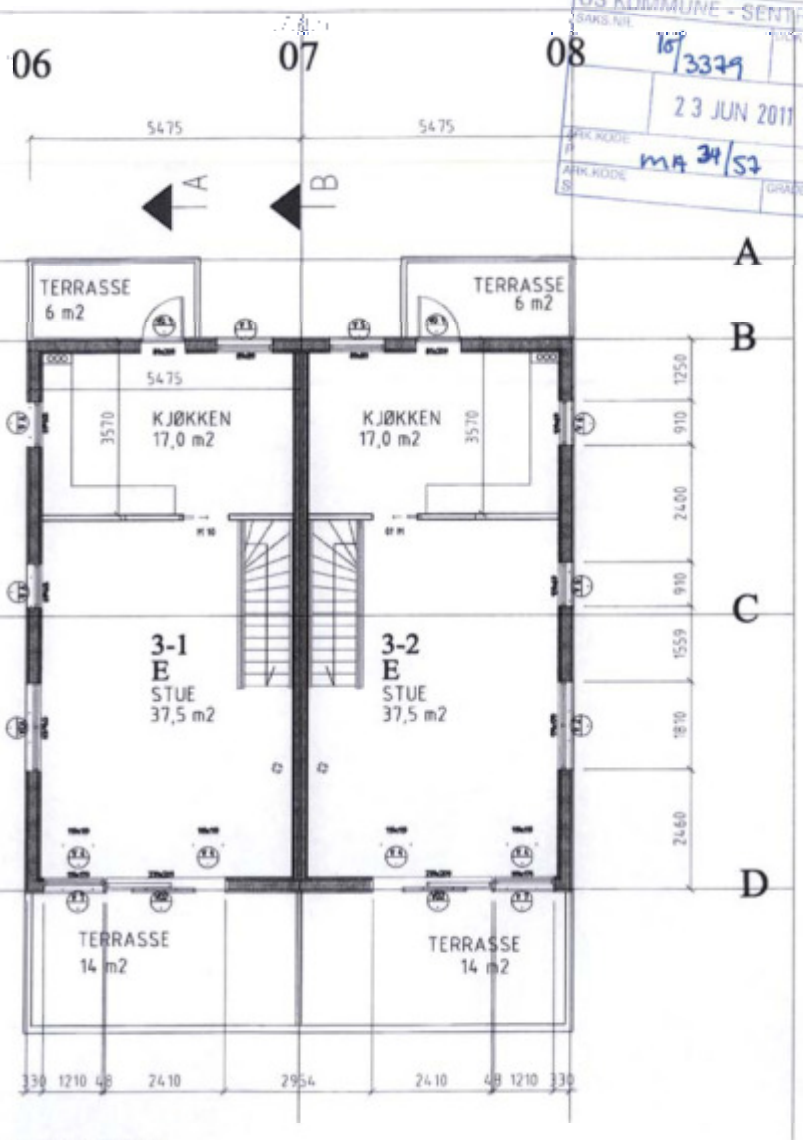
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

OS KOMMUNE - SENTRALARKIV
SAKS NR. 10/3379 17
23 JUN 2011 SAKSBEH. GHE
ARK.KODE P MA 34/57
ARK.KODE S GRADERING



1. ETASJE

HUS 5



2. ETASJE

NYE MORE NESET TERRASSE

PLAN 1. & 2. ETASJE HUS 5

MARKHUS BYGG A / S

eigill m. mjøs

1:50	03.06.11	EMM	238	251

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

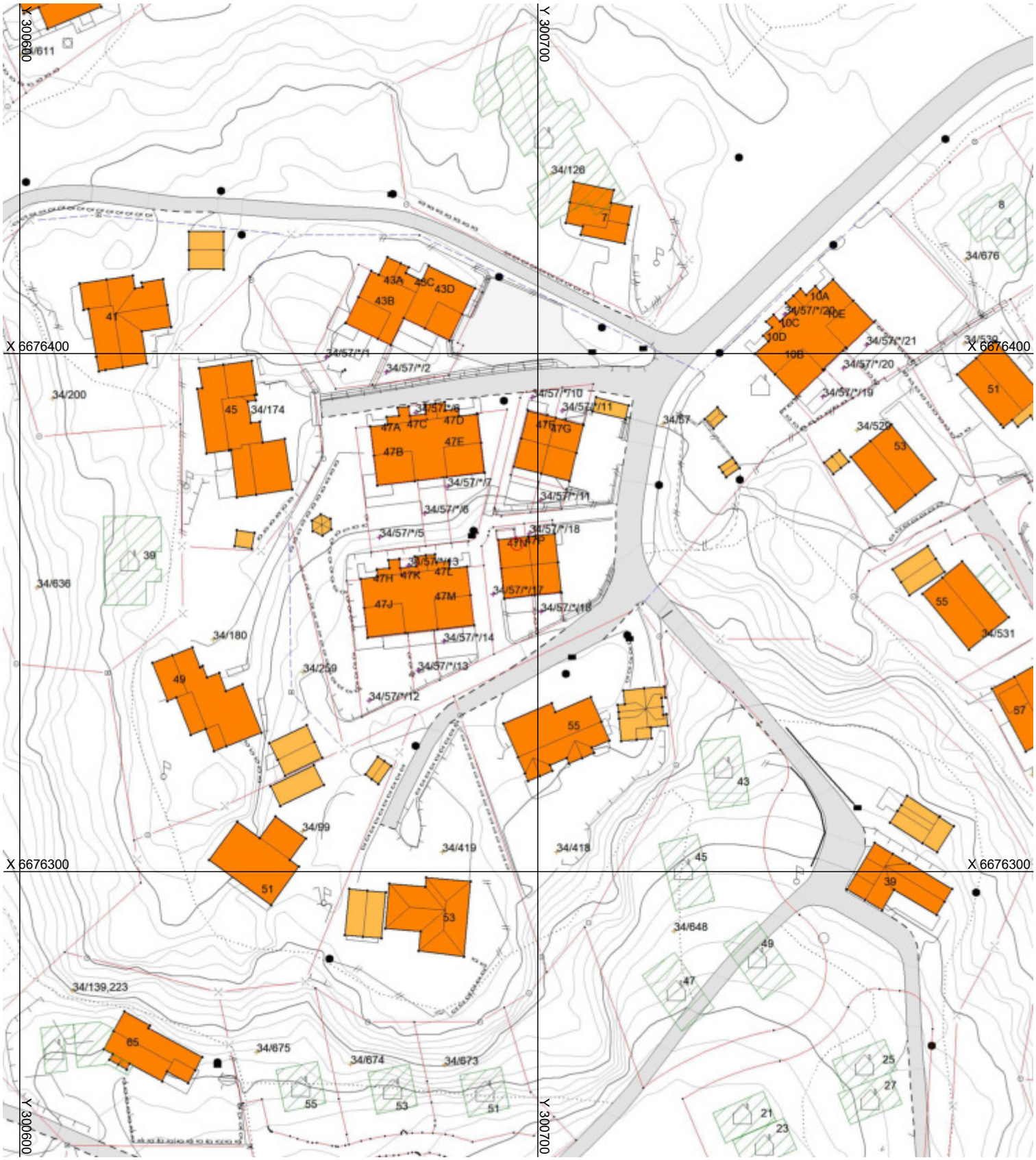
BJØRNA FJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 34/57 seksjon 17
Adresse: Bjørnevollen 47N
Målestokk: 1:1000
Dato: 14.03.2025

Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar for området.
Kartet kan innehalde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



123/45/6 Gardsnr./Bruksnr./Fnr

Eigedomsgrense målt (sikker)

Eigedomsgrense kartmålt (usikker)

Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

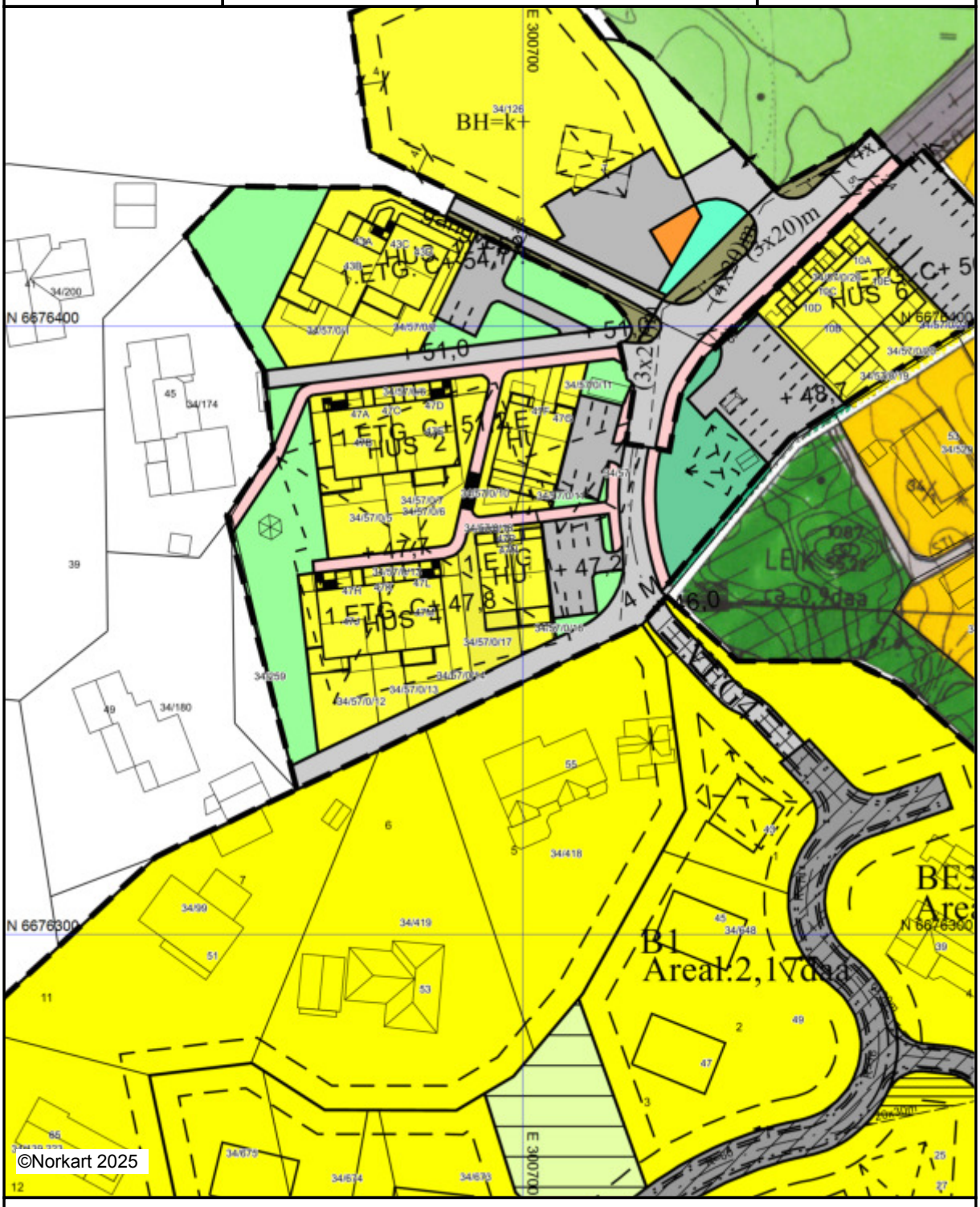
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 34/57/0/17
Adresse: Bjørnevollen 47N
Dato: 13.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSFØRESEGNER FOR REGULERINGSPLAN FOR NORE NESET TERRASSE GNR. 34, BNR. 57. OS KOMMUNE .

DATO : 11.11.2005 – revidert 20.08.2012 - revidert 30.05.2013

Det regulerte området er vist med stipla linje som reguleringsgrense på kart mål 1 : 500 datert 20.01.2005.

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgjande formål:

Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse (1110)
- Felles leikeareal (1610)

Grønnstruktur:
- Felles friområde (3040)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Offentleg kjøreveg (2011)
- Offentleg fortau (2012)
- Felles fortau/ gangvegar (2012)
- Parkeringsplasser (2082)
- Felles kjøreveg (2011)

§ 1.0 Generelt

1.01 Maksimal utnyttingsgrad for området er 25 %. Utnyttingsgraden definert som største lovlege byggeareal i prosent av tomtearealet for hele området.

1.02 Etter at disse føresegner er trådt i kraft, kan det ikkje inngås privatrettslige avtaler som er i strid med reguleringsplanen og dens føresegner.

1.03 Byggemelding skal vedleggas.

- Situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise terrengbehandling. I tillegg skal planen vise, trapper, gjerde, vegetasjon, evt. areal for nærleikeplass og parkering.

1.04 Der gjelder byggegrense på 4 m mot nabogrense.

1.05 Tomtene må ikkje plantas til slik at det er til sjenanse for naboer eller trafikk.

§ 2.0 Bebyggelse og anlegg

2.00 **Boligbebyggelse.**

2.01 I byggeområdet for bustader kan det førast opp bustader i inntil to høgder. Der terrenget etter Plan- og bygningsutvalets vurdering tilsier det, kan det oppføres hus i to etasjer med underetasje.

2.02 Der terrenget ligger til rette for det, kan der under boligene kunne anlegges garasjekjeller.

2.03 Ved behandling av byggemelding skal en se til at boligene får en god form, materialbruk og terrengtilpassning.

2.04 Gjerde og murar høgre enn 1 m skal godkjennast av kommunen.

2.05 Det skal leggjast vekt på tilpassing til landskap og eksisterande miljø. Tap av utsikt m.m. for eksisterande bygningar skal gjerast så liten som praktisk mogleg.

2.06 Topp møne skal maksimalt kunne vere 7 m over cotehøgd for 1. etasje som er oppgitt på reguleringsplanen.

2.07 Det skal settes av ei leikeplass i området.

2.08 Felles leikeplass skal være ferdig opparbeidet og utrustet når boligene taes i bruk.

2.09 Leikeplassen skal være til felles bruk for alle de nærliggende boligene.

§ 3.0 Grønnstruktur

3.00 Felles friområde
3.01 Rundt felles parkeringsplasser og felles kjøreveger i området opparbeides resterende arealer som felles grøntarealer.

§ 4.0 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.00 Offentleg veg
4.01 Området får tilkomst fra Fylkesvegen via ny tofelts veg som er en del av den tidligere regulering for Skeisheia. Vegen har fortau fram til området. Denne vegen videreføres gjennom område med samme bredde og standard slik planforslaget viser.

4.02 Før området vert tatt i bruk skal vegen vere opparbeid i tråd med reguleringsplan for Skeisheia.

4.10 Offentleg fortau
4.11 Fortau fram til området langs Skeisbotnenvegen, videreføres gjennom område med samme bredde og standard slik planforslaget viser.

4.20 Felles kjøreveg
4.21 Interne kjøreveger til gnr/bnr 34/180 og gnr/bnr 34/174 har en bredde på 4 m inklusiv skuldre.

4.30 Felles fortau / gangvegar
4.31 Interne gangveger og fortau fører fram til boliger og lekeplasser mest mulig adskilt fra kjøreveg.

4.40 Parkering
4.41 For hver boligenhet skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser på felles parkeringsplass. For egen boligenhet i på mindre enn 65 m2 (2roms leilighet) skal det settes av 1,5 biloppstillingsplasser for hver enhet avrunda oppover til hele tall.

Bergen 30. mai 2013.

OS KOMMUNE
Byggesak

Byggmester Markhus AS
Kokstaddalen 6
5257 KOKSTAD

Saksnr.	Arkivkode	Saksh.	Dykkar ref.	Dato
10/3379 - 112	/ L42/	- 56575317		08.06.2015

34/57, Nore Neset terrasse - Byggesak - 6 bustadbygg - Markhus Bygg- ferdigattest

Delegasjonssaksnr. Utval
646/2015 Delegert sak Plan- og bygningsutvalet

I medhald av Plan- og bygningslova § 21-10, jfr. forskrift av 01.07.2010 om sakshandsaming og kontroll, kap. 8 og i samsvar med anmodning om ferdigattest og underteikna kontrollerklæringar datert 22.05.2015, blir det på gnr. 34, bnr. 57, Skeisbotnen 10a – 10e, Skeisbotnen 43a – 43d, Skeisbotnen 47a – 47 p i Os kommune gitt ferdigattest for 6 bustadbygg , for Markhus Bygg

Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til andre føremål enn kva som går fram av byggjeløyve, jfr. Pbl § 21-10.

De har fått følgjande adresse: Skeisbotnen 10a – 10e, Skeisbotnen 43a – 43d, Skeisbotnen 47a – 47 p

De har fått følgjande bustadnummer: H0101, H0201, H0101, H0101, H0201 (Skeisbotnen 10-10e), H0101, H0201, H0101, H0201 (Skeisbotnen 43a-43d), H0101, H0201, H0101, H0101, H0201(Skeisbotnen 47a- 47 e), H0101, H0101 (Skeisbotnen 47 f-47g), H0101, H0201, H0101, H0101, H0201 (Skeisbotnen h, j, k, l og m), H0101, H0101 (Skeisbotnen n, p)

Huseigar må syta for at det snarast råd vert sett opp husskiltnummer best mogleg synleg frå vegen. Skiltet bør stå på huset, men kan og plasserast på garasje, portstolpe eller liknande Det må likevel ikkje vera tvil om kva hus skiltet gjeld.

Os kommune har innført pliktig renovasjon. Eigar må sjølv tinga bossabonnement hos BIR (Bergen Interkommunale Renovasjonsselskap) på tlf 815 33030. Dette skal gjerast snarast råd.

Omsøkte tiltak vert registrert i Matrikkelen.

Med helsing

Geir Heldal
Fagleiar Byggesak avd.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift av leiar

Kopi til:
Matrikkelfører

ADRESSE	TELEFON	WEB/EPOST	INFO
Rådhuset	*Sentralbord: 56 57 50 00*	*postmottak@os-ho.kommune.no*	*Bankgiro: 3201.48.86388*
Torggata 7	*Telefax: 56 57 50 01*	*www.oskommune.no*	*Org.nr.: 844 458 312*
Pb.84, 5202 Os	*Dir. innval: 56575317*		

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Bjørnevollen 47N
Gnr. 34 Bnr. 57 Snr. 17 i Bjørnafjorden kommune

Oppdragsnummer:
106-25-0038

Meglerforetak: Bjørnefjorden AS

Saksbehandler: Espen Hjertholm

Telefon / Mobil: 56 30 32 30 / 45 23 27 53

E-post: espen.hjertholm@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater