STORESTRAUMEN 171

PRIVATMEGLEREN

Tilstandsrapport

Storestraumen 171
5212 Søfteland

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Sondre Sandvåg
Dato: 19/05/2025

Særvollsveien 36b
Bjørnafjord 5209
90717258
sondre21@live.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:61, Bnr: 201
Hjemmelshaver:	CARSTEN KLETT GABRIELSEN og INA CHRISTINE EIDE
Seksjonsnummer:	22
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2015
Tomt:	5 754 m²
Kommune:	Bjørnafjorden

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Carsten Klett Gabrielsen
Befaringsdato:	19.05.25
Fuktmåler benyttet:	MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Søfteland i Bjørnafjorden kommune. Tomten er fellesareal for sameiet og er opparbeidet med asfalterte adkomstveier, gangstier, lekeplass, og grøntarealer. Det er felles lekeområder tilknyttet sameiet. Tomten har gode solforhold og utsikt over nærområdet. Det er kort avstand til offentlig kommunikasjon, skole, barnehage og dagligvarebutikk.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført i 2015 og fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn/ Parkeringskjeller er antatt av betong. Grunnmur og fundamenter består av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskillere er utført i betong og/eller trevirke. Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner og utvendig kledd med trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flattak med takpapp som vannavvisende sjikt. Det presiseres at kun den aktuelle leiligheten er kontrollert ved befaring. Bygningsdeler som tilhører sameiet eller andre eiere er ikke vurdert i denne rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår i original stand fra byggeåret 2015 og er utstyrt med HTH-kjøkken. Det er registrert normal bruksslitasje i boligen, noe som er forventet etter 10 års bruk av en familie på fire. Overflatene bærer preg av alminnelig bruk, og det anbefales generell overflatebehandling som maling og eventuell sliping/lakkering av parkett for å friske opp innemiljøet. Det er ikke registrert vesentlige avvik eller behov for større utbedringer. Boligen vurderes som godt vedlikeholdt og i tilfredsstillende teknisk stand.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Propcloud.no
Kommunekart.no
Opplysninger fra kunde
Opplysinger fra Megler

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

Innvendig Vegger: Malte overflater, fliser på bad
Innvendig Tak, Malte overflater
Innvendig Gulv, 3 stavs- parkett, fliser på bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Hovedplan	65			10		
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
kjeller/parkering		5				
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Ingangparti, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom, Soverom, bod.

BRA-e:

Sportsbod

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Garasje, utehus og/eller sportsbod er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten. Det samme gjelder utvendige bygningsdeler og fellesarealer, herunder yttertak, yttervegger, grunnmur og utomhusanlegg, da disse tilhører sameiet og ikke omfattes av den aktuelle seksjonens eiendomsrett.

Vurderingen i rapporten er derfor begrenset til innvendige forhold i den aktuelle boenheten.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Befaringen ble gjennomført under gode værforhold med sol og ca. 24 grader. Beboerne var midt i en flytteprosess, og det var derfor en del flyttekasser og inventar som begrenset tilkomst og innsyn enkelte steder. Vurderingene er gjort basert på tilgjengelige og visuelt kontrollerbare flater og komponenter på befaringstidspunktet.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Carsten og Ina

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Sandvåg

- 15 års – erfaring innen bygg og takst.
- Utdannet: Tømrer, Byggmester og Fagtekniker.
- Godkjent medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF).

19/05/2025



Sondre Sandvåg

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vegger og himling har flislagt og malt utførelse som fremstår i god teknisk stand. Det ble ikke registrert riss eller sprekker i fliser eller fuger. Enkelte fuger er utbedret eller påført på nytt, noe som vurderes som normalt vedlikehold.

Det ble utført banketest på tilfeldig valgte fliser, og det ble ikke registrert hulrom eller bom under de kontrollerte flisene. Det ble heller ikke observert tegn til skadedyr, misfarging eller fuktpåvirkning.

Overflatene fremstår generelt godt vedlikeholdt og i god visuell stand ut fra alder og bruk.

Merknader: Tilstandsgrad: TG1 – normal slitasje og ingen indikasjoner på feil eller skade.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet er flislagt og fremstår i god teknisk stand. Det ble ikke observert riss, sprekker eller bom under flisene ved banketest på tilfeldig valgte områder. Fugene er intakte og delvis utbedret, noe som vurderes som normalt vedlikehold. Det er ikke registrert tegn til fuktskader og det var ingen spor etter skadedyr.

Fallforholdene i og rundt dusjsonen ble vurdert ved funksjonstest og anses som tilfredsstillende. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 2,3 cm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel, noe som er noe lavt i henhold til anbefalinger.

Dør inn til badet er plassert tett mot dusjsonen, noe som gjør det vanskelig å oppnå fullverdig høydeforskjell og membranoppkant i henhold til dagens krav. Dette regnes som en praktisk og konstruktiv utfordring, men ikke som funksjonssvikt.

Merknader: Tilstandsgrad: TG1 – basert på at gulvet er tett, funksjonelt og uten tegn til skade eller lekkasje. Avvik i høydeforskjell vurderes som akseptabelt gitt løsningens utforming og plassering.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Slukløsningen fremstår som fagmessig utført. Det ble ikke påvist avvik i synlige detaljer som sluk, klemring, rørgjennomføringer eller mansjetter ved visuell kontroll. Sluket var mulig å åpne for inspeksjon og rengjøring, men lokket satt noe hardt, noe som bør tas i betraktning ved fremtidig vedlikehold.

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende bod for vurdering av bakenforliggende konstruksjon. Hulltaking avdekket stålstendere, gips og isolasjon – og det ble ikke observert tegn til fuktskader, misfarging eller lukt. Det ble i tillegg foretatt fuktsøk på overflater i tilgrensende konstruksjoner, uten indikasjoner på forhøyede verdier.

Basert på alder, observasjoner og fravær av tegn til skade eller lekkasje vurderes tettesjikt og sluk som tilfredsstillende.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2015

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkenet har innredning av type HTH med slette, matte fronter med trestruktur. Benkeplate er av laminat. Det er opplyst av eier at hvitevarene er integrerte og levert av Siemens. Dette inkluderer kombiskap (kjøl/frys), stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin.

Det ble ikke registrert avvik i trykk eller funksjon ved vannkran under befaring. Det ble ikke observert lekkasjer. Det er enkelte visuelle indikasjoner på at det har vært vannsøl eller fuktpåvirkning på gulv ved kjøkken og enkelte andre områder på gulvet i gang og stue, men det ble ikke registrert knirk eller tegn til svikt i gulvkonstruksjon.

Overflatene vurderes å ha normal bruksslitasje i tråd med boligens alder og bruk. Kjøkkenet fremstår ellers som funksjonelt og hensiktsmessig innredet.

Merknader: Tilstandsgrad: TG1 – basert på at anlegget fungerer som det skal og det ikke ble registrert funksjonelle avvik, selv om enkelte visuelle merker etter vannsøl bør følges opp som normalt vedlikehold.

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og ytterdører er fra byggeår, og fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Generelt er dører plassert godt beskyttet under overbygg, noe som reduserer eksponering for nedbør og værpåkjenning. Enkelte vinduer er også plassert i inntrukne partier eller under takutstikk, og har derfor tilsvarende begrenset slitasje.

Det ble ikke registrert punkterte glass eller avvik ved karm, beslag eller tetningslister. Åpne- og lukkemekanismer fungerer som forutsatt på befaringstidspunktet.

Normalt vedlikehold må påregnes, herunder rengjøring, justering og eventuell overflatebehandling av utvendige treverk over tid.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Balkongen er overbygget med dekke fra overliggende balkong, noe som gir god beskyttelse mot nedbør og værpåkjenninger. Dekket består av trevirke som fremstår i normalt vedlikeholdt stand, med forventet slitasje etter alder og bruk.

Rekkverk og konstruksjon ble vurdert som solide og uten synlige skader ved befaring. Det ble ikke registrert tegn til råte, avskalling eller deformasjoner. Overflate og oppbygning vurderes å være i tråd med gjeldende byggetidspunkt og bruksområde.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2015

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Boligen har rør-i-rør-system med fordelerskap. Stoppekran for varmt og kaldt vann er lokalisert i fordelerskapet, men hovedstoppekran er ikke lokalisert og ble derfor ikke funksjonstestet.

Det er opplyst av eier at det tidligere ble oppdaget en lekkasje fra innebygget sisterne til WC, hvor vann rant ut på gulvet. Dette ble utbedret av rørlegger. Lekkasjen ble synlig og fanget opp tidlig, noe som viser at lekkasjesikringen og overvåkbarheten i anlegget fungerer etter hensikten.

Basert på tilgjengelig dokumentasjon, observerte forhold og utbedrede forhold, vurderes rørsystemet og installasjonene som funksjonelle og i tilfredsstillende teknisk stand.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Det er ikke Varmtvannsbereder i boligen, men felles for sameiet.

TG 1 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2015

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, installert i 2015. Anlegget fremstår som intakt og funksjonelt ut fra visuell vurdering. Det ble opplyst på befaring at det er gjennomført service for noen år siden, men det foreligger ikke dokumentasjon på utført vedlikehold.

Det ble ikke registrert lukt, støy eller tegn til dårlig luftutskifting ved befaring. Tillufts- og avtrekksventiler er til stede i relevante rom og fremstår som korrekt plassert

---

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2015

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget er fra byggeår (2015) og består av skjult anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i bod/teknisk rom. Anlegget er ikke videre undersøkt, da dette krever særskilt elektrokompetanse. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på eventuelle tilsyn.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikøyr & Brandt

Oppdragsnr.
106250075

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Carsten Klett Gabrielsen	Ina Christine Eide

Gateadresse
Storestraumen 171

Poststed	Postnr
Søfteland	5212

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 106250075

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte av blandebatteri i dusj

Arbeid utført av: Bademiljø Rørleggeriet Os 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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt ok, ble behandlet av fagfolk

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lade abonnement fra Aneo Mobility

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 106250075

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt ok. Ble behandlet av fagfolk

Document reference: 106250075

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 106250075

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carsten Klett Gabrielsen	60bd4d7c3c8c05292d8b3dbfca7fa5b6dcdc8416	25.05.2025 11:47:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ina Christine Eide	142017fa3f3a9f28700becb1cb334f63986e0f13	26.05.2025 15:16:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 106250075

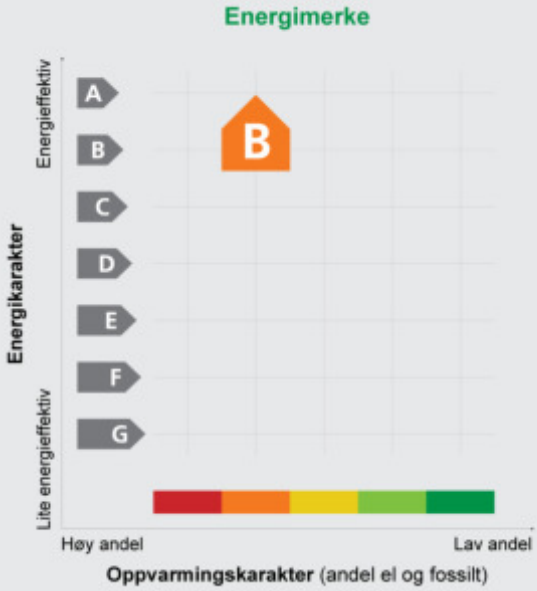
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Storestraumen 171
Postnr	5212
Sted	SØFTELAND
Leilighetsnr.	
Gnr.	61
Bnr.	201
Seksjonsnr.	22
Festenr.	
Bygn. nr.	300393787
Bolignr.	
Merkenr.	A2015-586711
Dato	17.08.2015



Eier	BØE & LEPSØY PROSJEKT AS
Innmeldt av	A/stab AS v/Roger Broderstad

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2015
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	64,5
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske varmekabler Elektrisk kjel Varmepumpe som avgir varme til vannbårent system

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". 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. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009. og sist endret i januar 2012.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

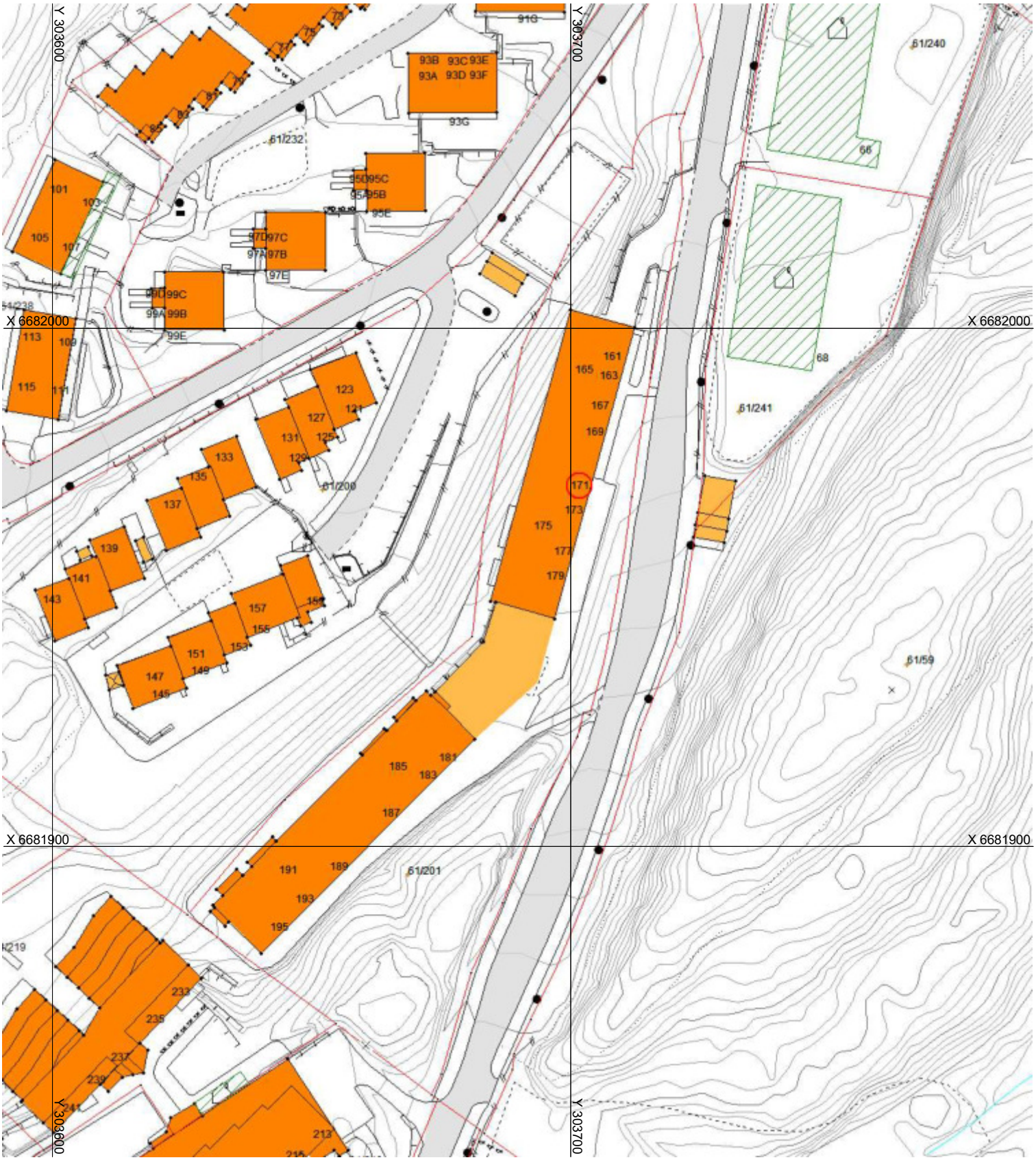
BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 61/201 seksjon 22
Adresse: Storestraumen 171
Målestokk: 1:1000
Dato: 14.05.2025

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		Bygning
	Eigedomsgrense målt (sikker)		Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)
	Eigedomsgrense kartmålt (usikker)		Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 14.05.2025

Eiendomskart for eiendom 4624 - 61/201//22



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

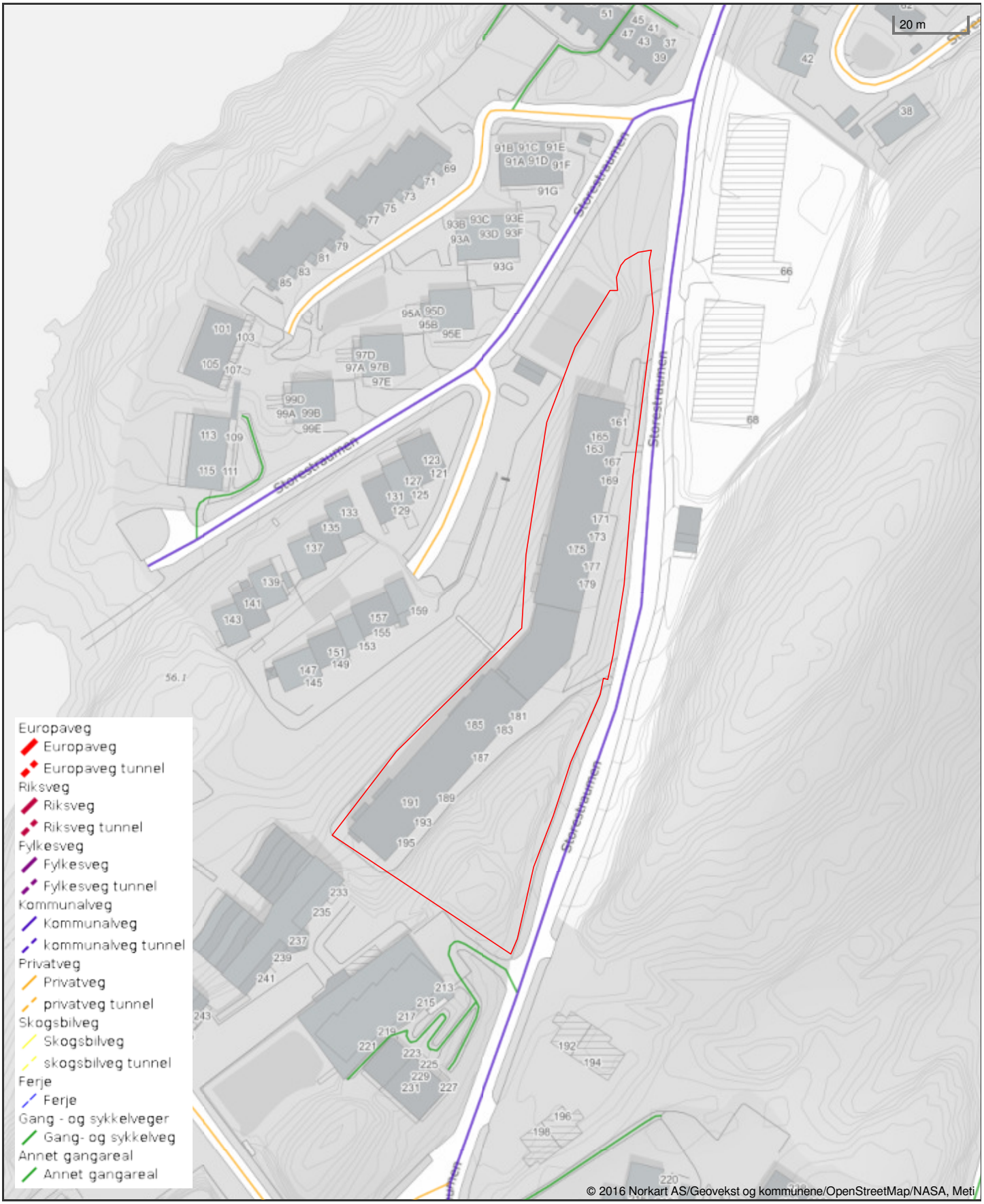
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	5 754,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6681894,51	**Øst**	303668,82	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6681865,87	303654,97	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,12	
2	6681886,99	303626,34	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,58	
3	6681909,11	303645,08	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,99	
4	6681940,58	303681,26	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	47,95	
5	6681960,76	303683,36	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,29	
6	6681996,38	303690,89	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,41	
7	6682016,21	303699,81	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,74	
8	6682031,34	303710,16	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,33	
9	6682031	303712,26	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,13	
10	6682041,44	303720,64	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,41	8,47
11	6682041,63	303722,15	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,53	5,35
12	6682038,71	303721,15	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,09	
13	6682025,12	303721,8	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,61	
14	6681981,92	303714,08	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	43,88	
15	6681967,6	303711,97	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,48	235,73
16	6681925,54	303703,95	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,86	295,95
17	6681925,86	303702,71	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,28	
18	6681921,38	303701,5	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,64	
19	6681903,55	303692,62	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,92	
20	6681889,24	303687,13	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,33	
21	6681875,7	303681,08	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,83	
22	6681856,23	303675,31	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,31	
23	6681852,22	303673,47	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,41	
24	6681861,65	303660,7	5 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	15,87	

Utskriftsdato: 14.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 61/201//



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.

VEDTEKTER FOR SAMEIET HJELLEMARKA II B6

Sist endret på ordinært sameiermøte 31.05.2022.

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Hjellemarka II B6, heretter referert til som "Sameiet". Sameiet har forretningskontor i Os.

Sameiet består av 42 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 27.01.2015.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 61 bnr. 201 i Os kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan sameiermøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig. Ref. § 20.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Nye ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av eksisterende og nye installasjoner.

Sameiets styre administrerer felles bredbåndsnettverk for samtlige boligseksjonseiere.

Det er ikke tillatt å montere/bruke eget elektronisk sendeutstyr som kan forstyrre sameiets felles kommunikasjonsplattform.

§ 3
Fellesutgifter

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på ved en eventuell Hjellemarka velforening.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de à konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.5. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk, og dels etter eierbrøk.

Sameiets regnskap skal presenteres med en fordeling av kostnader på boligdel og parkeringsdel.

"Boligdelen" er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

«Parkeringsdelen" er definert slik: Parkeringsseksjonen og fellesareal som naturlig sokner til denne».

3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer tilhørende boligdelen.
- Inngangspartier med inngangsdører og oppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelens fellesarealer.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Vedlikehold og drift av utomhusarealer tilhørende boligseksjonene.
- Felles TV- og bredbåndsløsning.
- Vedlikehold og drift av heis og trapperom.
- Kostnader tilknyttet ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles dører, anlegg og utstyr.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene, med unntak av felles TV- og bredbåndsløsning som deles etter antall boligseksjoner (likt).

3.3 Følgende kostnadselementer skal dekkes av parkeringsseksjonen:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener parkeringsseksjonen.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer tilhørende parkeringsseksjonen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende parkeringsseksjonen.
- Kostnader til belysning i parkeringsseksjonen, og fellesarealer i tilknytning til denne.
- Andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i parkeringsseksjonen.

3.4 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle sameierne:
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring,
- Honorar til tillitsvalgte

3.5 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk for bolig og næring unntatt parkeringsdelen:
- Kostnader tilknyttet daglig drift av felles utomhusarealer på gateplan.
- Kostnader og medlemskap knyttet til et eventuelt Hjellemarka II Velforening.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangs-dekning besluttes gjennomført.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, herunder tilvist bod, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks for boligene.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, vinduer, utgangsdør til og innsiden av balkonger og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, ref. § 19.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Det ytre vedlikehold omfatter også lekeplasser og utomhusarealer mellom bygningene. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppgang og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på terrassene. De enkelte seksjonseiere er imidlertid forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar etter § 4, å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for is, snø, blader osv. Det ytre felles vedlikehold skal særlig forhindre utvendig visuell forsøpling ved tagging, ulovlig plakatopphengning osv. Styret skal i tilfelle hærverk og tagging sørge for rask utbedring av skadene.

§ 5
Registrering av sameiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Dette gjelder for alle boligseksjoner samt garasjeplasser.

Seksjonseierne er ved utleie forpliktet til å pålegge leietaker å følge ordensregler fastsatt iht. § 2. Videre skal utleier sørge for at §§ 14 og 15 gjøres gjeldende ovenfor leietaker.

§ 6
Styret

Sameiet skal ha et styre som består av fra 3 til 5 styremedlemmer. Det velges fra 1 til 2 varamedlemmer. Det bør tilstrebes spredning av styrerepresentantene fra hver av sameiets bygningskropper. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet for to år men med unntak for første ordinære sameiermøte hvor 2 av styremedlemmene, etter loddtrekning, har funksjonstid på 1 år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges hvert år særskilt blant de valgte styremedlemmer. Varamedlemmer velges for ett år.

Ved valg av nytt styre skal avtroppende styreleder (pluss et styremedlem) være med nytt styre i en overlappingsperiode på 2-3 møter.

§ 7
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og eventuelt andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør leders stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og to styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8
Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Styret påser at ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når to sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et

forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkomne saker må inneholde forslag til vedtak som det kan stemmes over i møtet.

§ 9
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:
1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt/forslag til årsoppgjør
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10
Møteledelse og avstemning

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

I sameiermøtet regnes stemmene med én stemme pr. seksjon. Parkeringsseksjonen kan ikke avgi stemme i sameiermøtet.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
f) 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 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 11
Om sameiermøtet

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12
Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§13
Forretningsfører

Sameiet ved styret skal vurdere behovet for å ha forretningsfører. Styret kan inngå og si opp avtaler med forretningsfører.

§ 14
Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

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

§ 15
Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 16
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være til sjenanse for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 17
Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre det følger av lov om eierseksjoner at det kreves full enstemmighet.

§ 18
Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 19
Boligseksjonenes vedlikeholdsfond

Boligseksjonene i sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp boligseksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

Dog kan det vedtas at det skal foretas engangsinnbetalinger, og det kan vedtas at overskudd fra boligdelen skal overføres til vedlikeholdsfond.

Videre kan sameiermøtet beslutte at felles utskiftning av vinduer, dører mv. for boligseksjonene jfr. § 4 kan finansieres via boligseksjonenes vedlikeholdsfond.

§ 20
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjedelen

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles uteareraler, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte boligseksjonseiere eventuelt har enebruksrett til.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Garasjedelen utgjør en seksjon i Hjellemarka II B6 Eierseksjonssameie.

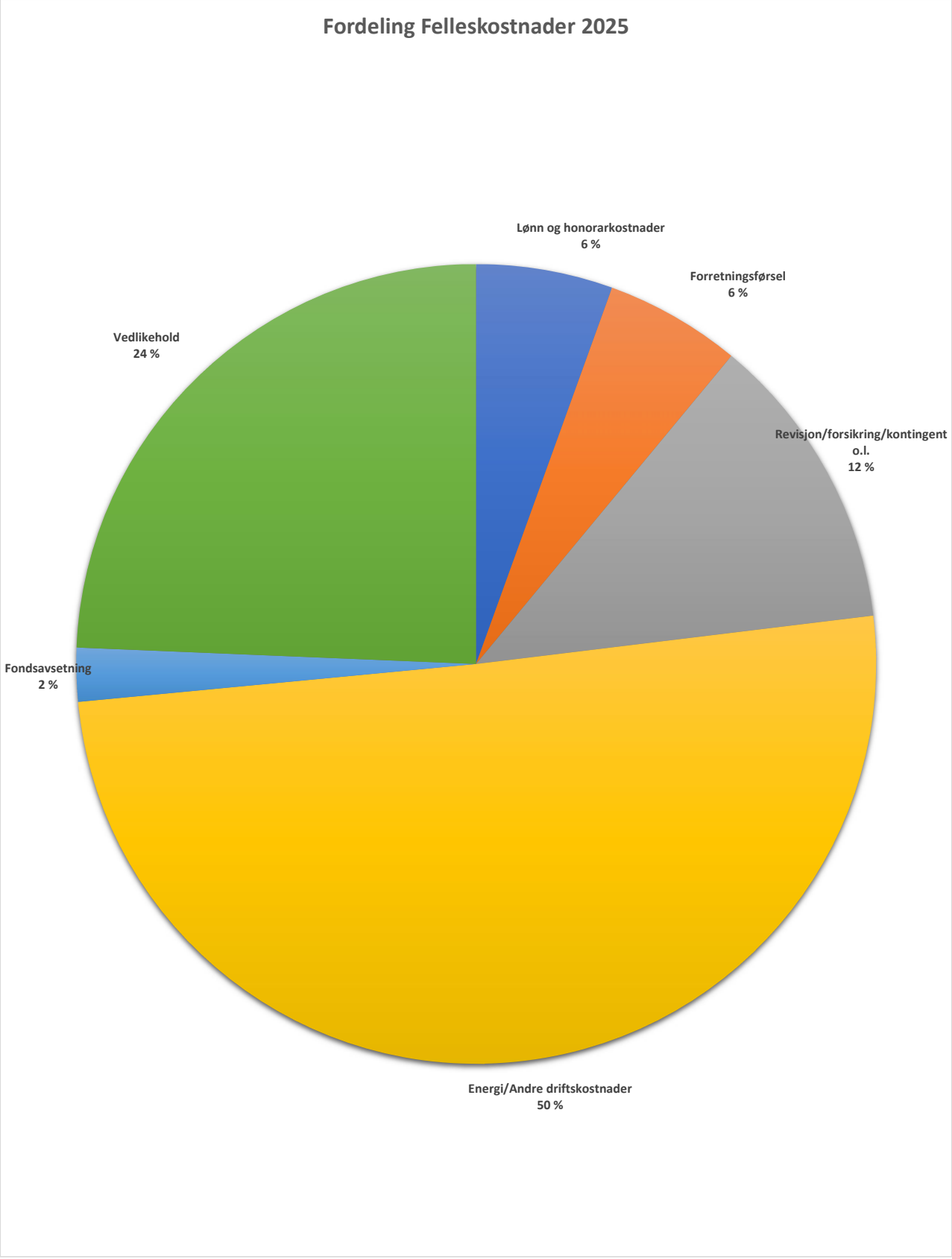
§ 21
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

oooOOOooo

725 - Sameiet Hjellemarka II B6

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hjellemarka II B6 tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Hjellemarka II B6 leilighet H0301 A blokken.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Antall fremmøtte: 9 av 42 enheter

Vedtak:
Fra seksjonseierne møtte:

Antall fremlagte fullmakter: 1

Hvilket utgjorde totalt _1_ stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Hans Olav er styreleder - meldt seg som møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble følgende valgt: Hans Olav

1.4 Valg av referent

Stian har meldt seg

Vedtak:
Som referent ble følgende valgt: Stian Hjelle

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

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

Inga Deklava-Ivanova og Vibeke Farestvedt Aasheim

1.6 Valg av tellekorps

Valg av tellekorps trengs ikke da det er så få til stede.

Vedtak:
Følgende ble valgt til tellekorps: Ingen

2. Årsberetning 2024

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

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Honorarer står fastsatt i vedtektene.

Styreleder honorar kr: 20.000

Styremedlem honorar: Kr. 10.000

Møtehonorar: Kr. 500

Vara: betalt per møte

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 70.500 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Styremedlem som er avtroppende: Hans Olav

Styremedlem som har 1 år igjen:

- Simen Fjelltveit

- Stian Hjelle

- Dina Basko Cepule

Som nytt medlem innstiller forsamlingen. . . til valg.

Vedtak:
Som styremedlemmer ble følgende valgt:

Ingen nye medlemmer valgt på ordinært årsmøte.

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte med sak om å finne styremedlem. Ekstraordinært årsmøte settes til 27. mai 2025 klokken 18:00.

5.2 Valg av styreleder

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

Vedtak:
Som styreleder ble _____ valgt.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:
Følgende ble valgt som varamedlemmer:

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

_____ styreleder valgt for 2 år i 20__

_____ styremedlem valgt for 2 år i 20__

_____ styremedlem valgt for 2 år i 20__

_____ styremedlem valgt for 2 år i 20__

_____ varamedlem valgt for 1 år i 20__

_____ varamedlem valgt for 1 år i 20__

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

6. Saker

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

På grunn av at lysstoffrør er gått ut av produksjon og dermed ikke lenger mulig å få tak i må alle lysarmaturer i garasjen skiftes til LED armaturer. Styret foreslår å kjøre dette prosjektet som et eget prosjekt utenom vedlikeholdsbudsjettet.

Da garasjeanlegget er en egen næringsseksjon og at vi har eiere som ikke bor i sameiet er det åpning i vedtektene at vi kan fordele fordele kostnaden mot andelsbrøk i garasjen og ikke mot andeler i boenheten.

Styret har fått inn budsjettpriser på nye lys og basert på de prisene snakker vi om, for det dyreste alternativet, en pris på mellom kr. 800 og 900 per garasjeplass.

Vedtak:

Styret foreslår at sameiet gir nytt styre fullmakt til å gå videre med prosjektet innenfor den prisrammen som nevnt i forslaget.

Enstemmig vedtatt blant forsamlingen.

Protokoll for Sameiet Hjellemarka II B6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hans Olav Alfsvåg (sign.)	06.05.2025
Sekretær	Stian Hjelle (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Inga Deklava-Ivanova (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Vibeke Farestvedt Aasheim (sign.)	06.05.2025

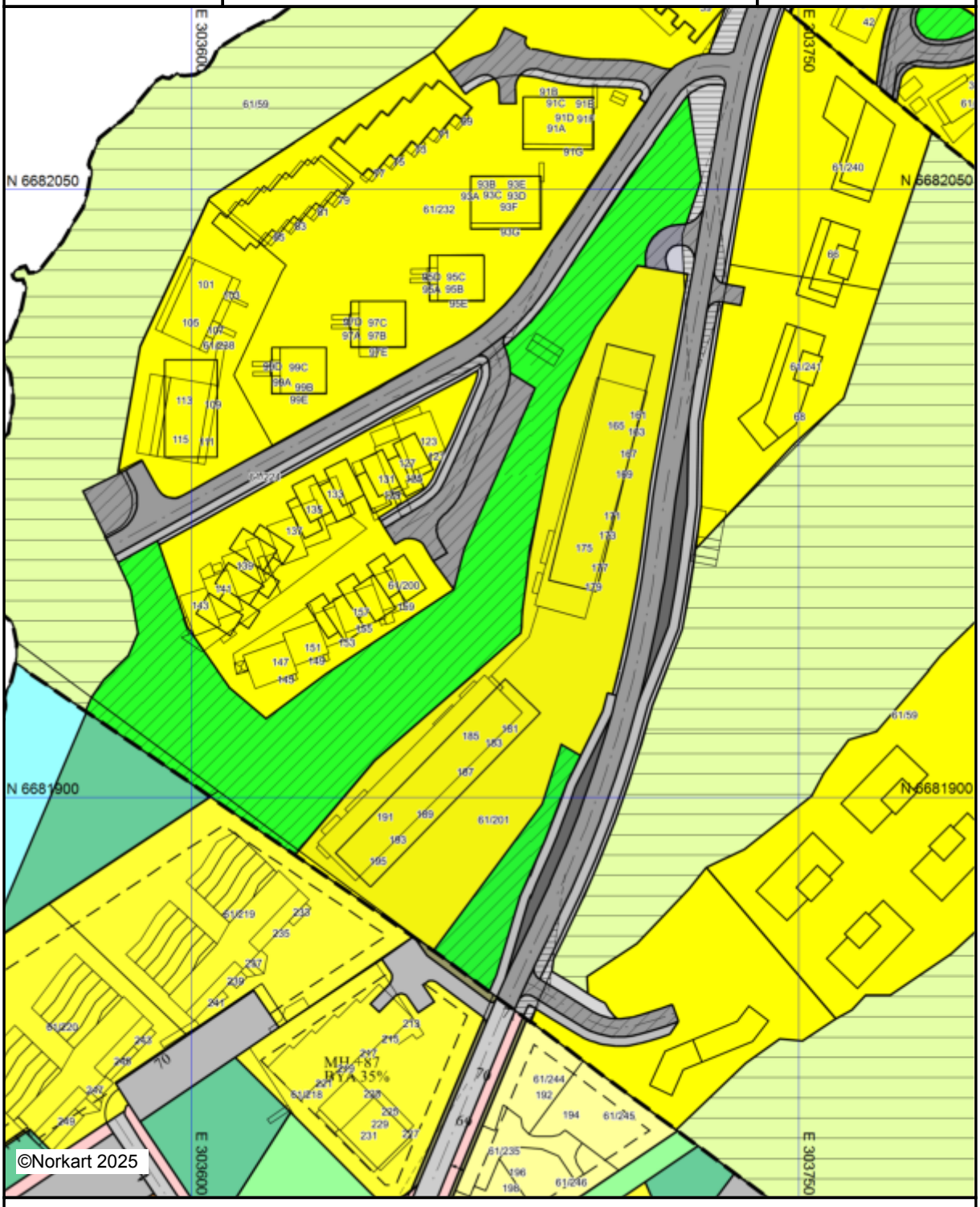
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 61/201/0/22
Adresse: Storestraumen 171
Dato: 14.05.2025
Målestokk: 1:1500

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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Veg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Grønnstruktur
- Naturområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

FRAMLEGG TIL REGULERINGSFØRESEGNER
REGULERINGSPLAN HJELLEMARKA II, GNR. 61 BNR. 59 M/FL PLANNR R0606

Desse reguleringsføresegnene gjeld for området vist med reguleringsgrense på plankart, datert 30.05.2011.

Området er regulert til følgjande føremål:

Byggjeområde, pbl. § 25.1	Konsentrert småhusutbygging, fleirmannsbustader Bustadblokk
Offentlege trafikkområde, pbl. §25.3	Køyreveg Fortau / gang- sykkelveg Annan veggrunn
Spesialområde, pbl § 25.6	Friluftsområde Frisiktsone
Fellesområde, pbl. § 25.7	Felles leikeareal Felles avkøyring/ køyreveg Felles parkering

§1 FELLES FØRESEGNER

1.1 TEKNISK INFRASTRUKTUR

1.1.1 Straum-, telefon- og ev. TV-kablar skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg.

1.2 TERRENGHANDSAMING

1.2.1 Alle inngrep i eksisterande landskap skal utførast skånsomt

1.2.2 Ubygde område skal ha ein estetisk tiltalande form og handsaming. Større tre og annan verdifull vegetasjon skal så langt råd vernast.

1.2.3 Murar over 1,0 meter skal meldast som tiltak. Det skal primært ikkje settast opp murar med høgd over 2,0 meter. Murar høgare enn 2,0 meter skal fortrinnsvis terrasserast. Murar skal vera utforma slik at dei framstår som estetisk akseptable.

1.3 PRIVATRETTSLEGE AVTALAR

1.3.1 Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er godkjend, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

2 REKKEFØLGJE

2.1. TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1.1 Før utbygging skal det setjast av tomt for trafokiosk etter tilvising frå BKK Nett og godkjenning frå Os Kommune.

2.1.2 Ingen kan starte bygging på tomtene før vegar med veglys, fortau og felles parkeringsareal er ferdig opparbeidde og asfalterte og vassforsyningsanlegg, avlaupsanlegg, og overvassanlegg er ferdig opparbeidde og alt saman er godkjent av eining for kommunalteknikk. Området kan byggjast ut i etappar. Plan for ev. etappevis utbygging skal på førehand godkjennast av det faste utval for plansaker.

Straum-, telefon- og ev. TV-kablar skal i størst mogeleg grad samordnast med andre tekniske anlegg og leggjast i jord.

Det skal føreliggja ferdigattest/ sluttgodkjenning før området kan takast i bruk.

2.2 LEIKE- OG OPPHALDSAREAL

2.2.1 Felles leikeplassar skal vere ferdig planerte og sikra med gjerde der det er naudsynt før tilstøytande bustader vert tekne i bruk.

2.2.2 Leikeplassar skal gjerast inn der terrenget tilseier dette ut frå krav om sikring for brukarane.

2.3 VEGTRAFIKKSTØY

2.3.1 Det vert ikkje gjeve byggeløyve før det er sikra at støybelastning frå vegtrafikkstøy er dokumentert saman med eventuelle tiltak for å tilfredsstille krav til både utendørs og innendørs støynivå. "Veileder – Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)" skal leggjast til grunn for vurderingane.

2.4 VA- RAMMEPLAN

2.4.1 I planområdet kan tiltak som nevnt i pbl § 93 ikke godkjennast før det ligg føre ein godkjent rammeplan for vassforsynings-/ overvass- og spillvassystemet, samt uttak for brannslokking. Detaljplanar for tilrettelegging av VA- anlegg skal godkjennast av eining for kommunalteknikk

2.5 SLUTTGODKJENNING

2.5.1 Det skal føreliggje ferdigattest/ sluttgodkjenning før området kan takast i bruk.

§ 3 GENERELT (pbl § 25, i. ledd nr. 1)

3.1 ILLUSTRASJONSPLAN

3.1.1 Til reguleringsplanen er det utarbeidd ein illustrasjonsplan som skal vere retningsgjevande for plassering og utforming av ny utbygging.

3.2 UTFYLLANDE PLANAR

3.2.1 Før utbygging skal ein situasjonsplan for kvart bustadfelt godkjennast av det faste utvalet for plansaker. Situasjonsplanen skal visa planlagde bygg i samanheng med omkringliggjande terreng og bygningar. Planen skal visa planlagt tilkomst, parkeringsplassar, garasjar, gjesteparkering, gangvegar, leikeplassar og areal til avfallshandtering. Det skal lagast visualisert utbyggingsplan.

3.3 FELLES UTEOPPHALDSAREAL

3.3.1 For felles uteopphaldsareal gjeld følgjande kvalitetskrav:

- Areala skal vere mest mogleg samla.
- Areala skal ha ei hensiktsmessig utforming. Terreng brattare enn 1: 3 skal ikkje reknast med.
- Halvparten av areala skal ha sol kl 15 ved teoretisk jevndøgn.
- Areala skal ha et støynivå som ikke overstiger 55dBA.
- Areala skal vere skjerma mot trafikkfare
- Areala skal innehalde leikeapparat for de minste barna, f. eks sandkasse, vippe eller liknande.

3.4 PRIVATE UTEOPPHALDSAREAL

3.4.1 For private uteopphaldsareal gjeld følgjande kvalitetskrav:

- Areala skal ha ei hensiktsmessig form. Terreng brattere enn 1: 3 skal ikkje reknast med.
- Halvparten av areala skal ha sol kl 15 ved teoretisk jevndøgn.

- Areala skal ha et støynivå som ikkje overstiger 55dBA

3.5 UTREKNING AV TOMTEYTNYTTING

3.5.1 Utnyttingsgrad skal reknast i %BYA.

%BYA er definert som største lovlege bebygde arealet rekna i prosent av tomtearealet (det arealet som er sett av til byggjeområde). I bebygd areal vert rekna med alle bygg, uthus/garasjar og andre bygningsdelar slik det er definert i miljøverndepartementet sin rettleiar. Parkeringsplassar på terreng utan takoverbygg reknast inn i BYA med 12,5 m² for kvar plass. Underjordisk parkering, der underkant dekke over parkeringskjellaren ligg mindre enn 1,5 meter over terreng, reknast ikkje med grunnlaget for tomteutnytting.

3.6 VEGAR

3.6.1 Det skal leggjast til rette for framkommelegheit for brannvesenet sine køyrety ved at internvegar etablerast med minimum vegbreidde 2,5 meter, stigning maksimalt 1: 8 og førebudd for akseltrykk 10 tonn fram til bygningane.

3.6.2 Alle vegar i området skal ha fartsgrense 30 km/t og fartsdumpar. Fartsdumpar skal vera utforma etter kommunale standard.

3.6.3 På samlevegen gjennom feltet, Veg1, skal det monterast låsbar bom slik det er vist på plankartet.

3.7 PARKERING

3.7.1 Gjeldande parkeringsnorm skal følgjast for opparbeiding av talet på parkeringsplasser for det enkelte bustadområde.

3.8 AVFALLSSTASJONAR

3.8.1 Avfallsstasjonar skal opparbeidast og utrustast etter retningslinjer som gjeld for Os kommune. Plassering av avfallsstasjonar skal visast i situasjonsplan, jfr § 2.2.1.

3.9 BYGGJEGRENSER

3.9.1 Byggjegrenser langs kommunal vegar er 4,0 meter målt fra ytterkant køyrebane. Tilsvarande gjeld at byggjegrense frå felles avkøyringar er 2,0 meter målt fra ytterkant køyrebane/ gangbane. Garasjar og bodar er tillate oppført 1,0 meter frå regulert ytterkant køyrebane dersom tilfredsstillande siktforhold er sikra.

§4 BYGGJEOMRÅDE

4.1 BUSTADBLOKK B1

4.1.1 I feltet B1 kan det førast opp bustadblokk i maksimalt 4 etasjar med maksimal gesimshøgde 12 meter som trappast ned til 3 etasjar og maksimal gesimshøgde 9 meter mot sør og vest. Taket på den lågaste delen kan nyttast til felles takterrasse.

4.1.2 Maksimal mønehøgde for felt B1 er kote 59 moh. Dette gjeld med unntak for heis-/ trappetårn og ventilasjonsanlegg som kan overskride maksimal tillatt mønehøgde.

4.1.3 Maksimal tomteutnytting for felt B1 er 40% BYA.

4.1.4 I felt B1 skal parkering etablerast i felles parkeringskjellar eller underjordisk

garasjeanlegg og som felles parkeringsanlegg på terreng nært inngangane til bustadene.

4.1.5 I feltet skal det opparbeidast felles leike- og uteopphaldsareal med minimum 25 m² for kvar bueining. Arealet skal tilfredsstille krava gjeve i § 3.3.1.

4.1.6 I feltet skal det opparbeidast private leike- og uteopphaldsareal med minimum 6 m² for kvar bueining. Arealet skal tilfredsstille krava gjeve i § 3.4.1.

4.2 BUSTADBLOKK B6 og B7

4.2.1 I felta B6 og B7 kan det førast opp bustadblokker med maksimalt 5 etasjar med maksimal gesimshøgde 15 meter. Taket kan nyttast til takterrasse.

4.2.2 Maksimal mønehøgde er kote 76 moh for B6 og kote 74 moh for felt B7. Dette gjeld med unntak for heis-/ trappetårn og ventilasjonsanlegg som kan overskride maksimal tillete mønehøgde.

4.2.3 Maksimal tomteutnytting er 30% BYA for felt B6 og 35% BYA for felt B7.

4.2.4 I felta B6 og B7 skal parkering etablerast i felles parkeringskjellar eller underjordisk garasjeanlegg og som felles parkeringsanlegg på terreng nært inngangane til bustadene.

4.2.5 I felta skal det opparbeidast felles leike- og uteopphaldsareal med minimum 25 m² for kvar bueining. Arealet skal tilfredsstille krava gjeve i § 3.3.1.

4.2.6 I felta skal det opparbeidast private leike- og uteopphaldsareal med minimum 6 m² for kvar bueining. Arealet skal tilfredsstille krava gjeve i § 3.4.1.

4.3 BUSTADBLOKK/ KONSENTRERT SMÅHUSUTBYGGING B8a Og B8b

4.3.1 I feltet B8a kan det førast opp bustadblokker med maksimalt 4 etasjar og maksimal gesimshøgde 12 meter der taket kan nyttast til takterrasse. I den feltet B8b kan det førast opp konsentrert småhusutbygging med fleirmannsbustader i maksimalt 3 etasjar og maksimal gesimshøgde 9 meter.

4.3.2 Maksimal mønehøgde for heile feltet B8 er kote 85 moh.

4.3.3 Maksimal tomteutnytting for heile feltet B8 er 25% BYA.

4.3.4 I feltet B8a skal det for bustadblokkene etablerast parkering i felles parkeringskjellar eller i underjordisk garasjeanlegg og som felles parkeringsanlegg på terreng nært inngangane til bustadene.

I feltet B8b skal det for fleirmannsbustadene det etablerast parkering i individuelle garasjar og på eigne tomter.

4.3.5 I feltet B8a skal det for bustadblokkene opparbeidast felles leike- og uteopphaldsareal med minimum 25m² for kvar bueining. Arealet skal tilfredsstille krava gjeve i § 3.3.1.

I feltet B8b skal det for fleirmannsbustadene opparbeidast felles leike- og uteopphaldsareal med minimum 50m² for kvar bueining. Arealet skal tilfredsstille krava gjeve i § 3.3.1.

4.3.6 I feltet B8a skal det for bustadblokkene opparbeidast private leike- og uteopphaldsareal med minimum 6m² for kvar bueining. Arealet skal tilfredsstille krava gjeve i § 3.4.1.

I feltet B8b skal det for fleirmannsbustadene opparbeidast private leike- og

uteopphaldsareal med minimum 50m² for kvar bueining. Arealet skal tilfredsstille krava gjeve i § 3.4.1.

4.4 KONSENTRERT SMÅHUSUTBYGGING B2, B3, B4, B5 og B9

4.4.1 I felta B2, B3, B4, B5 og B9 kan det førast opp rekkehus i 2 etasjar + innreidd loft med maksimal gesimshøgd 7 meter.

4.4.2 Maksimal mønehøgde er kote 61 moh for feltet B2, kote 59 moh for feltet B3, kote 65 moh for feltet B4, kote 61 moh for feltet B5 og kote 69 moh for feltet B9.

4.4.3 Maksimal tomteutnytting er 35 % BYA for feltet B2, 30 % BYA for feltet B3, 25% BYA for feltet B4, 30% BYA for feltet B5 og 30% BYA for feltet B9.

4.4.4 I felta B2, B3, B4, B5 og B9 skal parkering etablerast som ein kombinasjon av individuell parkering og felles parkeringsanlegg på terreng eller i form av kjellar eller underjordisk anlegg.

4.4.5 I felta B2, B3, B4, B5 og B9 skal det opparbeidast felles leike- og uteopphaldsareal med minimum 50m² for kvar bueining. Arealet skal tilfredsstille krava gjeve i § 3.3.1.

4.4.6 I felta B2, B3, B4, B5 og B9 skal det opparbeidast private leike- og uteopphaldsareal med minimum 50m² for kvar bueining. Arealet skal tilfredsstille krava gjeve i § 3.4.1.

§ 5 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE (pbl § 25, i. ledd nr. 3)

5.1 KØYREVEG, FORTAU, PARKERING OG ANNAN VEGGRUNN

5.1.1 Offentlege trafikkområde skal opparbeidast med inndeling, breidde og stigning slik det går fram av plankartet og elles i samsvar med reglane i kommunalteknisk norm for Os kommune.

5.1.2 Område skal ha fartsgrense 30 km/t.

5.1.3 Offentleg samleveg gjennom område skal stengast med bom for å hindre gjennomgangstrafikk. Bom skal monterast mellom offentleg veg mot områda B1 – B5, B9 og avkjørsel til område B7. Bom skal plaserast slik at krav til vendehammer vert ivaretatt.

5.1.4 Vegskjeringar mot byggeområde og fellesareal som skal nyttast til leik ol, skal vere sikra med gjerde før området vert teke i bruk.

5.1.5 Vegskråningar skal setjas i stand med tilplanting/ tilsåing , samstundes med ferdigstilling av bustadfeltet.

§ 6 SPESIALOMRÅDE (pbl § 25, i. ledd nr. 6)

6.1 FRILUFTSOMRÅDE

6.1.1 Områda SF1 og SF2 skal sikre vern av eksisterande terrengformer og vegetasjon mellom byggjeområda og strandsona mot Gåsakilen. Forutan vanleg vedlikehald av skog og vegetasjon og opparbeiding av leike- og opphaldsområde og stiar, er tiltak som kan endre friluftsområda sin karakter ikkje tillate.

6.2 FRISIKTSONE

6.2.1 I frisiktsonene skal vere fri sikt 0,5 meter over tilstøytande vegar sine plan.

§ 7 **FELLESOMRÅDE** (pbl § 25, i. ledd nr. 7)

7.1 FELLES LEIKEPLASS

7.1.1 Områda FL1 og FL2 er felles for alle bustadfelta i planen.

7.1.2 Områda FL1 og FL2 skal opparbeidast for leik og opphald. FL1 skal innehalde ballbane og leikeapparat for mindre barn.

7.2 FELLES AVKØYRINGAR/ FELLES VEGAR

7.2.1 Det skal opparbeidast felles vegar som viste på planen og fordelte slik:
FV1 er felles for bustadfelta B5
FV2 er felles for bustadfeltet B7
FV3 og FV4 er felles for bustadfeltet B6
FV5 er felles for bustadfeltet B8b og B8a
FV6 er felles for B2a, B2b, B4 og B9

7.3 FELLES PARKERING

7.3.1 Det skal opparbeidast felles parkering som vist på planen og fordelt slik:
FP1 er felles for bustadfeltet B5.

OS, den 00.00.00
Rev. 30.05.2011
Rev. 29.08.2011
Kommunaldirektør
Godkjent av Os kommunestyre i møte 00.00 . 00 , sak /00

OS KOMMUNE
Byggesak

M3 Arkitekter AS
Strandgaten 50
5004 BERGEN

Saksnr.	Arkivkode	Saksh.	Dykkar ref.	Dato
13/1698 - 42	/ L42/	Geir Heldal - 56575317		17.02.2016

61/201, Hjellemarka II - felt B6, Nybygg bustadblokk B m/24 husvære - Bøe & Lepsøy Prosjekt AS - mellombels bruksløyve

Delegasjonssaksnr.	Utval
119/2016	Delegert sak Plan-og bygningsutvalet

I medhald av Plan- og bygningslova § 21-10 og i samsvar med anmodning om mellombels bruksløyve og underteikna gjennomføringsplan datert 04.02.2016, blir det på gnr. 61, bnr.201, Storestraumen 161, 163, 165, 167, 169, 171, 173, 175, 177 og 179 i Os kommune gitt mellombels bruksløyve for bustadblokk m /24 husvære , for Bøe & Lepsøy Prosjekt AS

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

Følgjande arbeid står att før ferdigattest kan utferdast:

- Asfaltering, jordpålegg, bearbeideing terreng, ferdigstilling nærleikeplass
- Ferdigmelding røyrleggjar, innmåling bygg

Dato for søknad om ferdigattest vert sett til: 01.06.16

De har fått tildelt følgjande adresse: Storestraumen 161, 163, 165, 167, 169, 171, 173, 175, 177 og 179

De har fått tildelt følgjande bustadnummer: H0101, H0101, H0201, H0202, H0203, H0204, H0301, H0302, H0303, H0304, H0101, H0101, H0101, H0101, H0201, H0202, H0203, H0204, H0301, H0302, H0303, H0304, H0101, H0101

Huseigar må syta for at det snarast råd vert sett opp husnummerskilt best mogleg synleg frå veg. Skiltet bør stå på huset, men kan og plasserast på garasje, portstolpe eller liknande Det må ilkevel 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 81533030. Dette skal gjerast snarast råd.

Omsøkte tiltak vert registrert i Matrikkelen.

Med helsing

Geir Heldal
Fagleiar Byggesak avd.

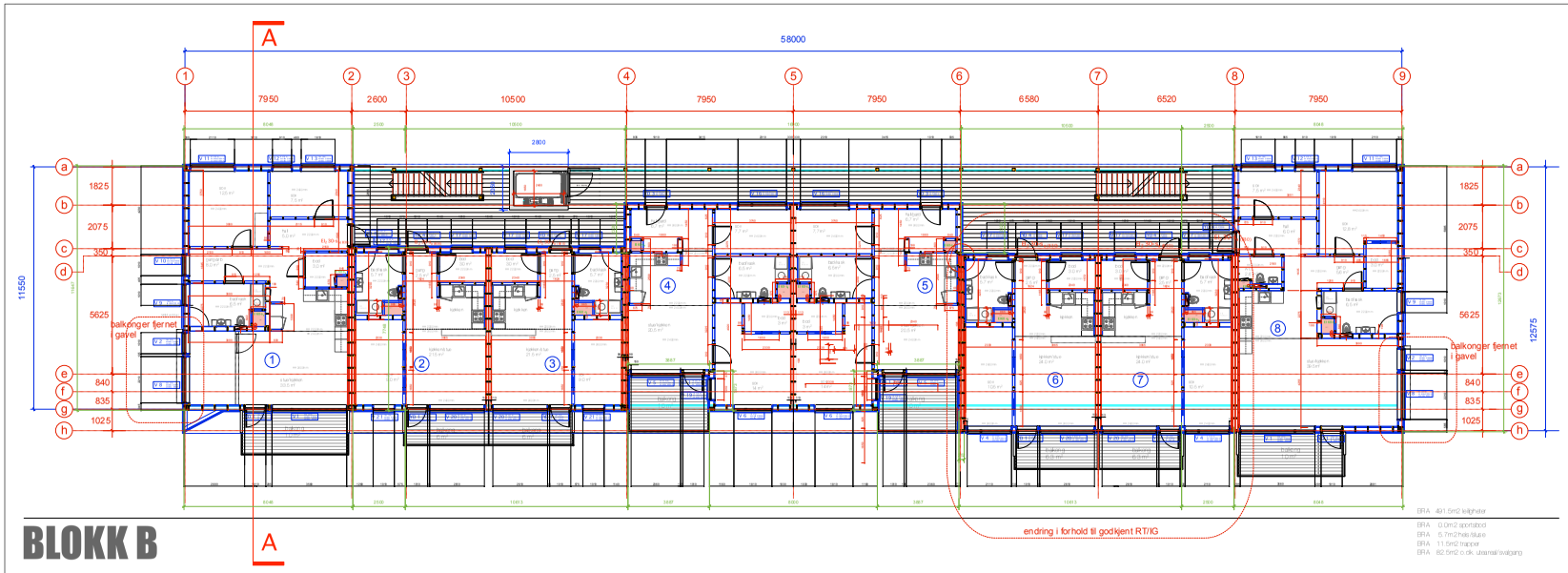
Geir Heldal
Fagleiar

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

Kopi til: Matrikkelfører
Teknisk drift

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

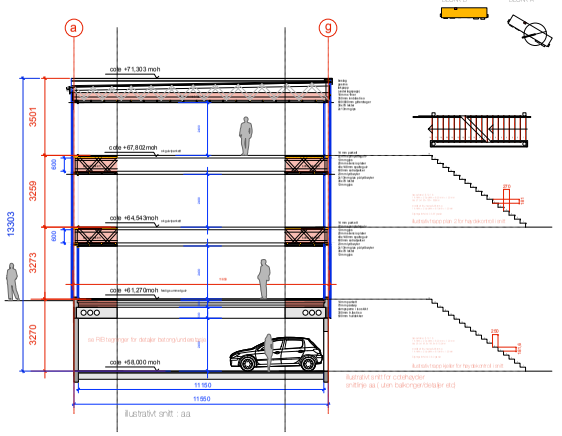
ADRESSE	TELEFON	WEB/EPOST	INFO
Rådhuset	*Sentralbord: 56 57 50 00*	*postmottak@os-ho.kommune.no*	*Bankgiro: 3201.48.86388*
Torggata 7	*Telefax: 56 57 50 01*	*www.oskommune.no*	*Org.nr.: 844 458 312*
Pb.84, 5202 Os	*Dir. innval: 56575317*		



BLOKK B

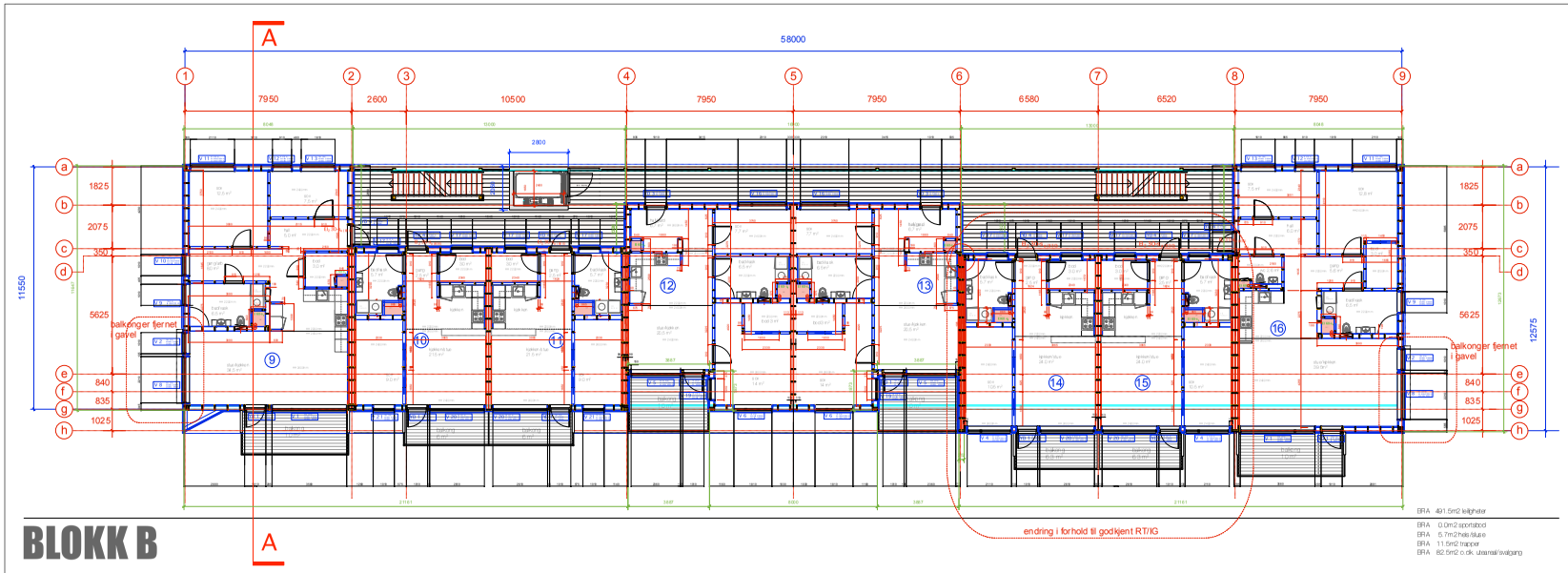
BRA : 401.6m2 kjellerhotor
BRA : 0.0m2 sportsbod
BRA : 5.7m2 hobbyrom
BRA : 11.5m2 trapper
BRA : 82.5m2 o.dk. uteareal/svalgang

plan 1 / BLOKK B



BYGHERRE	Bø og Lepsøy Utbygging AS	
PROSJEKT	Hjelmarøka B6	
Gnr / Bnr	Gnr: 61 Bnr: 59	
TEGNING	plan 1 etasje	
TEGNING NR.	PRO 10.001 BLOKK B	a
SKALA	1:50	
DATO	27.09.2014	
SIGN.	BEL	
KONTR.		

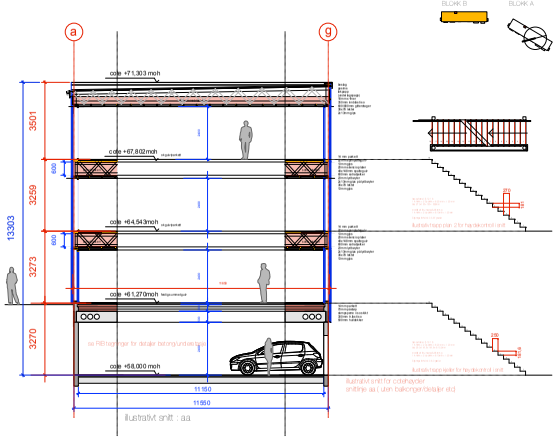
lund & lauvstad arkitekter as



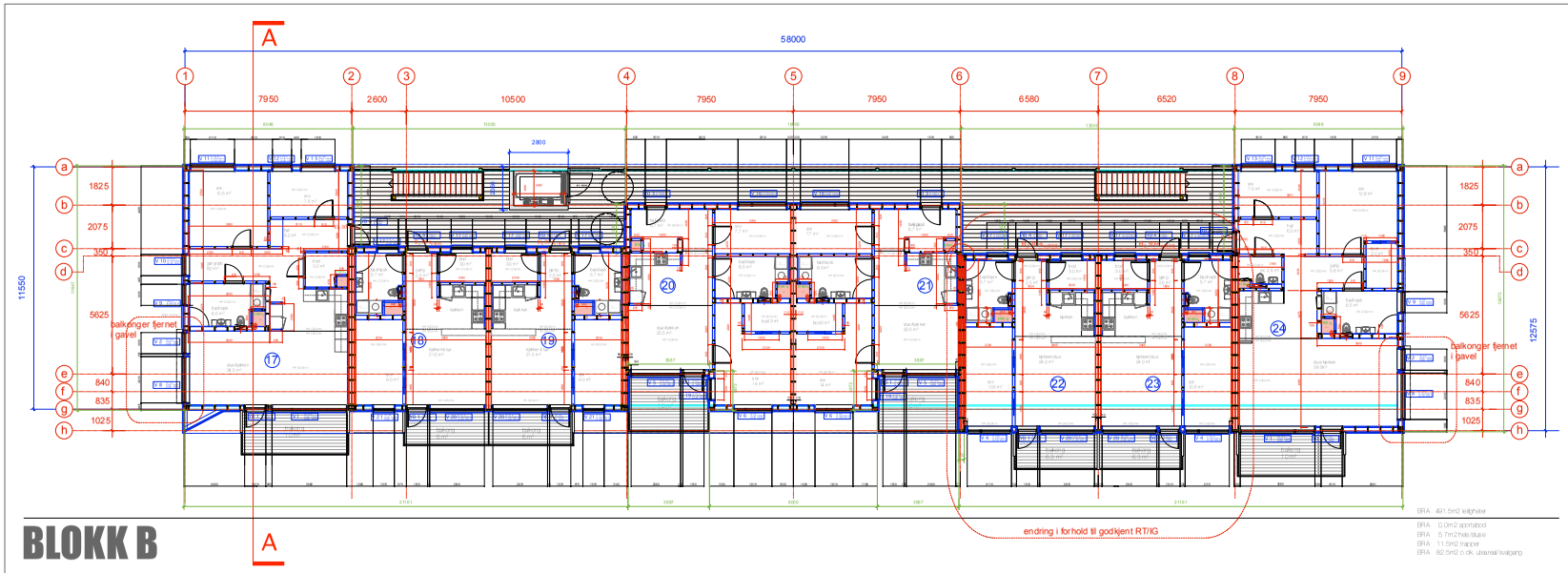
BLOKK B

BRA 491.5m2 leilighter
BRA 0.0m2 sportsbod
BRA 5.7m2 heis/trapp
BRA 11.5m2 trapper
BRA 82.5m2 o.dk. uteareal/svalgang

plan 2 / BLOKK B



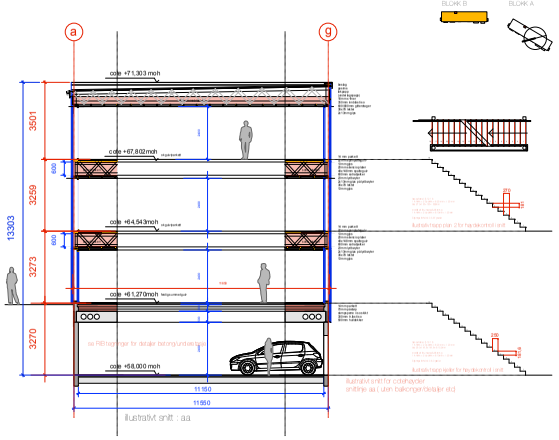
BYGHERRE	Bøe og Lepsøy Utbygging AS		
PROSJEKT	Hjelmarsøe B6		
Skr / Bnr	Gnr: 61 Bnr: 59		
TEGNING	plan 2 etasje		
TEGN.NR.	PRO 10.002 BLOKK B		a
MÅL:	1:50		
DATO:	27.09.2014		
SIGN.	BEL		
KONTR.	lund & lauvsnes arkitekter as		



BLOKK B

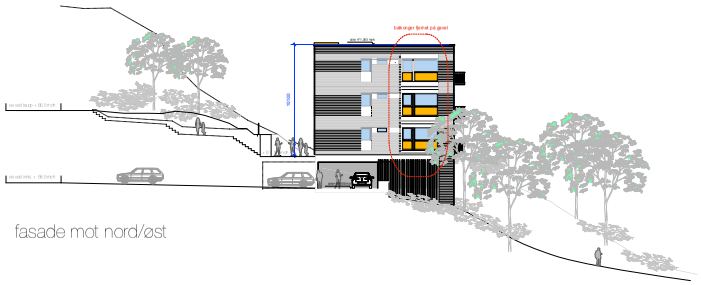
BRA 491.6m2 leilighet
BRA 0.0m2 sportsbod
BRA 5.7m2 heis/trapp
BRA 11.5m2 trapper
BRA 82.5m2 o.dk. uteareal/svalgang

plan 3 / BLOKK B

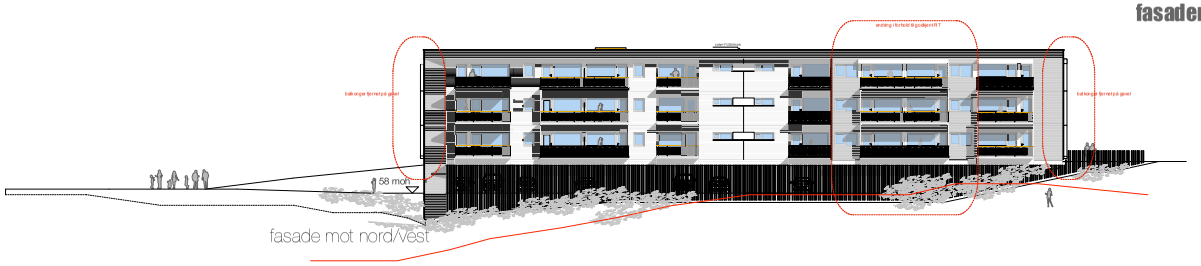


BYGHERRE	Bø og Lepsøy Utbygging AS		
PROSJEKT	Hjelmarøka B6		
Gnr / Bnr	Gnr: 61 Bnr: 59		
TEGNING	plan 3 etasje		
TEGN.NR.	PRO 10.003 BLOKK B		a
DATO	27.09.2014		
SIGN.	BEL		
KONTR.	lund & lauvstad arkitekter as		

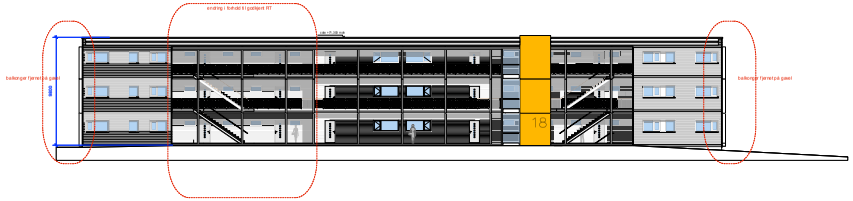
fasader BLOKK B



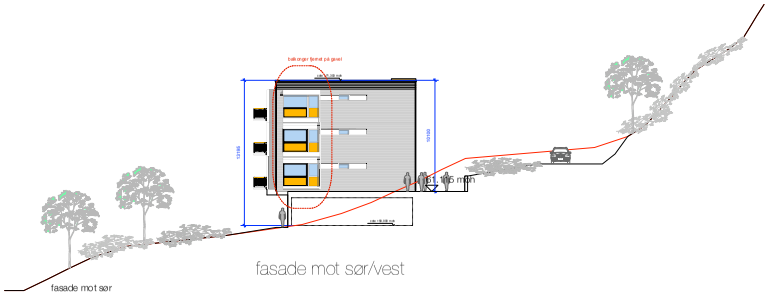
fasade mot nord/øst



fasade mot nord/vest



fasade mot sør/øst



fasade mot sør/vest

fasade mot sør

BLOKK B

BYGHERRE	Bø og Lepsøy Utbygging AS	
PROSJEKT	Hjelmarvika B6	
Gnr / Bnr	Gnr: 61 Bnr: 59	
TEGNING	fasader	
TEGNINGS NR.	PRO.90.000 BLOKK B	
SKAL.	1:100	
DATO	27.08.2014	a
SIGN.	BEL	
KONTR.	lund & lauvstad arkitekter as	

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:
Storestraumen 171
Gnr. 61 Bnr. 201 Snr. 22 og Gnr. 61 Bnr. 201 Snr. 43 i Bjørnafjorden kommune

Oppdragsnummer:
106-25-0075

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

Notater

Notater