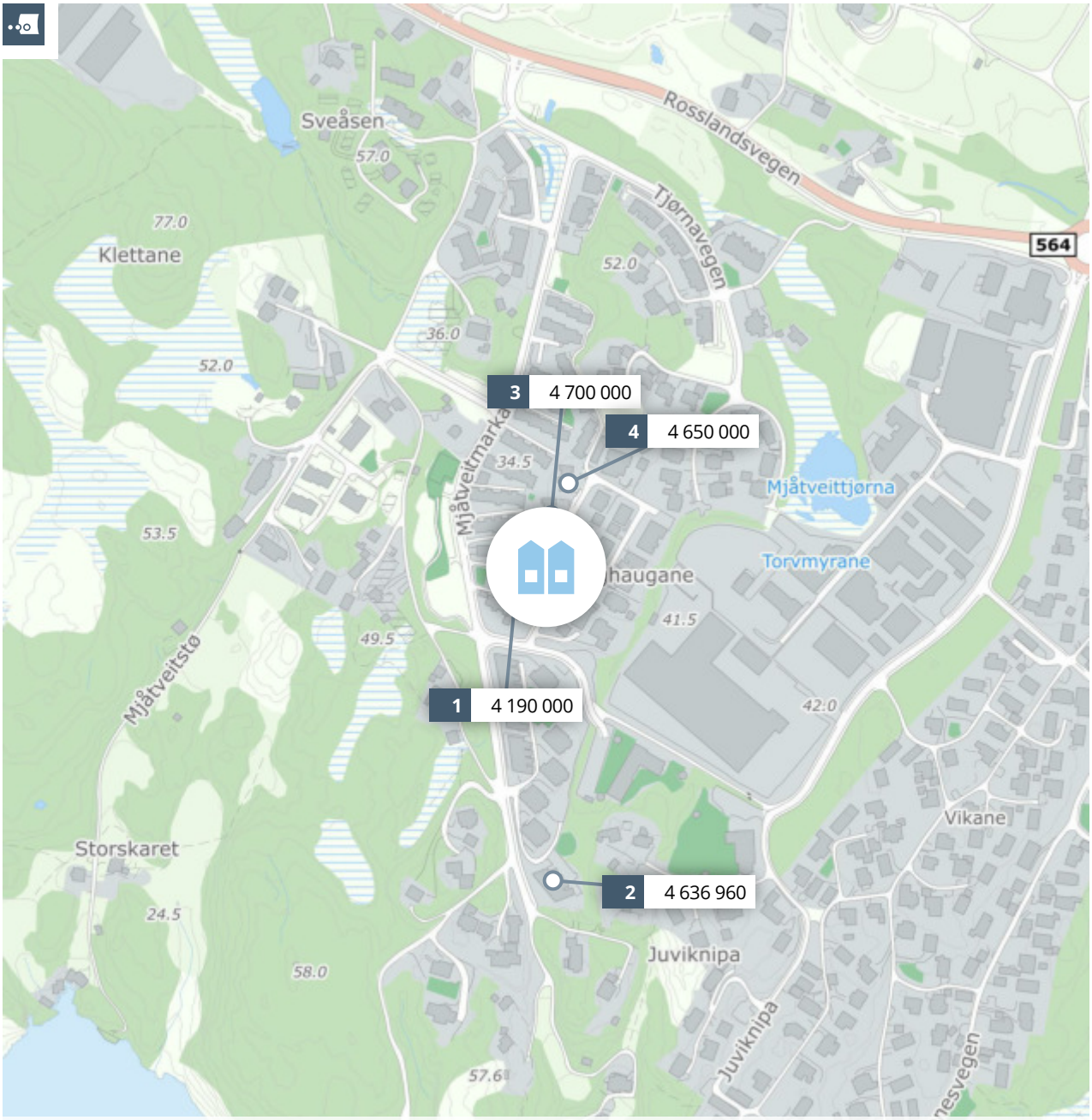
FLOGHAUGANE 6

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Vedtekter
Husordensregler
Tegninger
Kart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

FLOGHAUGANE 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 16.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Floghaugane 6, 5918 FREKHAUG

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 322 BNR 228 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS MJÅTVEIT

Verdivurdert til

4 550 000

-	4 550 000	38 559
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	118 m²	6 m²	- m²	73 m²	- m²	- m²
Tomt						301 m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Mjåtveitmarka 46 C 120 m² 2012 175 m² 4 sov	03.05.2025	4 190 000	**4 190 000**	0	4 190 000	**34 917**
2 Mjåtveitmarka 68 C 110 m² 2022 93 m² 4 sov	07.04.2025	4 190 000	**4 635 000**	1 960	4 636 960	**42 154**
3 Floghaugane 12 118 m² 2014 349 m² 4 sov	28.05.2025	4 350 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**39 831**
4 Floghaugane 16 119 m² 2014 265 m² 4 sov	17.01.2025	3 990 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**39 076**

Et moderne og luftig rekkehus med plassering på ende.

Eiendommen befinner seg i populære Mjåtveitmarka hvor det er umiddelbar avstand barnehage, lekeplass, ball-binge, bussholdeplass, naturopplevelser m.m.

Boligen holder god standard fra byggeår 2012 og er utstyrt med flere moderne kvaliteter som bl.a.

- Balansert ventilasjon
- Vedovn
- Varmepumpe (2023)
- Rør-i-rør
- Fiberbredbånd

Innvendig er boligen innredet med 3 gode soverom, 2 stuer, 2 bad og adskilt vaskerom.

Utvendig vender både altan (16 kvm) og terrasse (57 kvm) mot vest og tilbyr ypperlige solforhold ettermiddag og kveld. Tomten er pent opparbeidet med flat og lett-stelt hage.

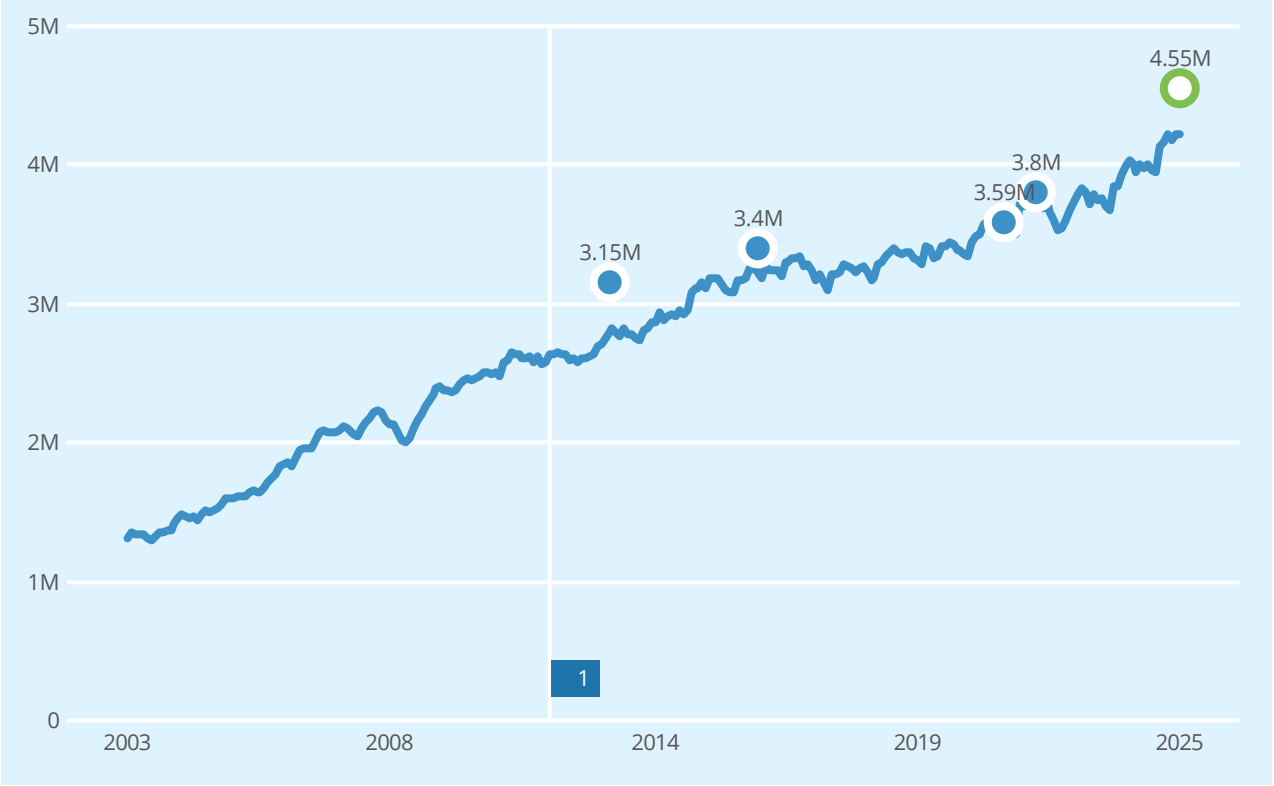
Markedsverdi forventes å ligge mellom kr. 4 200 000,- og kr. 4 700 000,-

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.04.2022	04.05.2022	01.08.2022	3 700 000	3 800 000	0	3 800 000	
29.08.2021	07.09.2021	03.11.2021	3 590 000	3 590 000	0	3 590 000	
27.04.2016	10.06.2016	20.07.2016	3 500 000	3 400 000	0	3 400 000	
08.04.2013		08.04.2013	-	3 150 000	-	3 150 000	
06.07.2012		06.07.2012	-	5 129 000	-	5 129 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i 5918 FREKHAUG nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i 5918 FREKHAUG siste 12 mnd

14
rekkehus solgt

4.3M
4.1M
3 989 000 Salgspris i snitt
3 858 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.5M

Solgt i snitt i løpet av
8
dager

for 3.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

38 559 Floghaugane 6 Totalpris 4 550 000

36 639 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

32 414 ALVER kommune i snitt siste 12 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Rekkehus

Floghaugane 6, 5918 FREKHAUG

ALVER kommune

gnr. 322, bnr. 228, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 03.06.2025 **Rapportdato:** 10.06.2025 **Oppdragsnr.:** 19969-1395 **Referansenummer:** DM6571

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

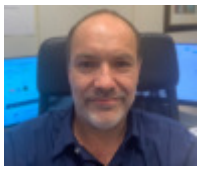
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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

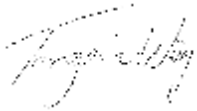
Sentralt godkjent foretak, tiltaksklasse 1 (ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og uavhengig kontroll, våtrom).
Godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (prosjektering og utførelse/ tømrer).
Godkjent energirådgiver, registrert i ENOVAs register.

Medlem av NITO, Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med sine drøyt 112 000 medlemmer.
Byggmester og takstingeniør med bakgrunn som tømrer. I tillegg til skolering fra bl.a. handelshøyskolen BI.

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus oppført i 2012 tilhørende «Sameiet Mjåtveitmarka B23» med til sammmen 15 boligseksjoner.

Byggeregler i 2012: Teknisk forskrift TEK10 (TEK 2010). Dette var den gjeldende byggtekniske forskriften under plan- og bygningsloven fra 2010 og frem til TEK17 overtok i løpet av 2017.

Varmepumpe montert i august 2023 (Panasonic).
Elbillader ved hovedinngang.
Rens av balansert ventilasjon gjennomført i slutten av 2024.

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

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

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

Rekkehus - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Yttertak tekket med betongtakstein. Snøfangere og stigetrinn mot pipe. Pipebeslag rundt pipe.
Takrenner og nedløp i metall.
Liggende, enkelfalset trekledning. Stående trekledning på bod og altan. Noe sporadiske råteskader i kledningen.
Fibersementplater som utfendig veggtekking i 1 etasje (gavlvegg sør).
Tilkomst til kaldloft/ lagtingsloft fra soverom, hovedetasje.
Eier har laget åpning fra soverom og opp til kaldloft og montert nedtrekkbar loftstige. Tilsvarende eïnheter i sameiet har ikke denne løsningen med tilkomst til kaldloft/ lagringsloft da konstruksjonen er lukket.
Sponplategulv montert av eier. Svært god lagringsplass.
W-takstoler. Duk på innsiden montert på takstoler (ikke bekreftet hvilket undertak som er benyttet/ montert).
Isolert mellom kaldloft og hovedetasje.

Vinduer med isolerglass i trekarmer.

Ytterdør i glatt utførelse med sentrert glassfelt.
Døren er beskyttet av overbygg.
Altandør med helt glassfelt (utgang fra stue); små merker i glasset.
Profilert boddør.

Utgang til altan, 15,77 m² fra stue. Altanen et delvis overbygget (ca. 6 m²).
Terrassebord som dekke.
Stående trekledning som rekkverk avsluttet med beslag på toppbord.
2 enkle stikkontakter og belysning.
Noe rust på beslag.
Bod med utvendig tilkomst ved hovedinngang; betonggulv.
Ubehandlede gipsede vegger og himling. Tradisjonell belysning i himling.
Stående trekledning, utvendig. Flatt bodtak/ svak skredde tekket med takbelegg.
Ventilasjonsavtrekk i vegg. Balansert ventilasjonsaggregat og sentralstøvsugerbeholder i bod.

INNVENDIG Gå til side

Hovedetasje: fliser i gang. Laminat i stue/ kjøkken. Klikkvinyl på soveromsgulv.
Malte platevegger. Malte platehimlinger. På soverommet er tapet malt over.
Varmekabler i gang og på bad, hovedetasje.
Underetasje; parkett på gulv. Malte platevegger. Tapet på 1 av soverommene. Malte platehimlinger.
Varmekabler på bad og i kjellerstue.
I kjellerstuen er det 2 stk. termostater grunnet at det opprinnelig i byggeprosessen var planlagt et soverom i deler av kjellerstueområdet. Andre boligseksjoner i sameiet har soverom i dette området av kjellerstuen.

Se nærmere informasjon om termostatene under punktet «elektrisk anlegg».
Trebjelkelag.
Gulv mot grunn utført som betongdekke.
Det ble gjennomført stikkmålinger, ref planhet.
Det er ikke foretatt radonmålinger. Alle boliger bygget etter 1 juli 2010, skal være bygget med radonsperre.

Vedfyrt ovn i stue.
Det ble fuktmålt i allerede eksisterende hull i vegg som tilstøter terreng i kjellerstuen, ref. befaring i 2022 (i frobindelse med forrige salgsovergang).
Det var ikke fuktrelaterte utfordringer ved målingen.

Lakkert tretrapp mellom etasjene.
Profilerte, formpressede innerdører.
Skyvedør mellom stue og gang.

VÅTROM Gå til side

Bad, hovedetasje.
Fliser på vegger. Platehimling med tradisjonell belysning.
Fliser på gulv. Varmekabler ok funksjon.

Beskrivelse av eiendommen

Ca. 27 mm. fall fra dør til midt på slukrist.
Hovedetasje; plastsluk og synlig klemring.
Vegghengt wc (drenshull/ rør under wc). Håndvask med underskap, sideskap, speilbelysning over vask. Dusjhjørne i glass (2 dører).
Dobbel stikkontakt.

Balansert ventilasjonsavtrekk i himling. Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft under dør.
Det ble gjennomført fuktmåling fra soverom i tidligere boret hull.
Det ble ikke registrert fukt ved måling.

Bad, underetasje.
Fliser på vegger. Malt platehimling med tradisjonell belysning og balansert ventilasjonsavtrekk.
Fliser på gulv.
25 mm. fall fra dør til slukrist.
Plastsluk og synlig klemring.
Vegghengt wc (drenshull under wc), håndvask med underskap, speilbelysning over vask. Dusjdører i glass. Rørskap/ fordelerskap.
Dobbel stikkontakt ved siden av vask.
Balansert ventilasjonsavtrekk i himling.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft under dør.
Det ble gjennomført fuktmåling i tidligere boret hull.
Det ble ikke registrert fuktrelaterte utfordringer ved måling og ved visuell inspeksjon.

Vaskerom, underetasje.
Malte p,atevegger. Malt platehimling med tradisjonell belysning og ventilasjonsavtrekk.
Fliser.
25 mm fall fra dør til sluk.
Det er ikke montert varmekabler i gulv.
Plastsluk og synlig klemring.
Varmtvannstank, skyllekum i stål, vaskemaskin og tørketrommel, brannslange, brannslukkingsapparat. Skapinnredning. Snorer for oppheng/ tørk av klær.
Balansert ventilasjonsavtrekk i himling.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft under dør.
Fuktmåling ble utført i allerede eksisterende hull under trapp i kjellerstue, i vegg som tilstøter vaskerommet.
Det var ingen tegn til fuktrelaterte utfordringer ved måling/ visuell inspeksjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminert benkeplate. Dobbel stålkum. Stekeovn/ platetopp (komfyrvakt over platetopp), mikroovn, kombiskap (kjøl/ frys).
Belysning under overskap.
Fryseboks i utvendig bod.
Åpningsvindu og fastkarm.
Laminat på gulv. Platehimling med ventilasjonsavtrekk og lysspotteskinne.
Kjøkkenavtrekk ført ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Underetasje; rørskap/ fordelerskap montert på bad (over wc).
Drenshull/ «siklemikk» nede på vegg under rørskap.
Plastrør; rør-i-rør. Hovedstoppekran i skapet.
Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Flexit balansert ventilasjon.
Rens av balansert ventilasjon i slutten av 2024.
Ventilasjon er sjekket via avtrekk i leiligheten, ved funksjonstest.
Ventilasjonsanlegget er ikke undersøkt nærmere, da det krever spesialkompetanse. Tilstandsgrad er satt med utgangspunkt i nevnt funksjonstest.
Varmepumpe.
Panasonic varmepumpe.
Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg.

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

Oso varmtvannstank, 198 liter fra byggeår, montert på vaskerom.
Montert fast tilkoblet løsning.

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

I kjellerstuen er det 2 stk. termostater grunnet at det opprinnelig i byggeprosessen var planlagt et soverom i deler av kjellerstueområdet. Andre boligseksjoner i sameiet har soverom i dette området av kjellerstuen.
Termostaten som var tiltenkt soverom (termostat til venstre) må stå på lavere gulvvarme enn termostat til høyre. Hvis ikke «slår den ut» termostat til høyre, og det blir ikke effekt/ gulvvarme i dette området.

Brannslukkingsapparat, brannslange i kjeller (vaskerom). og røykvarslere i hver etasje (2 oppe; gang og stue). 1 nede

Beskrivelse av eiendommen

(kjellerstue).

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn; faste, stabile masser.
Drenering fra byggeår. Det kan forventes at drenerende masser/ drensrør har evnen til å samle grunnvann, og lede dette til sikkert avløp.
Dreneringen kan ikke vurderes med sikkerhet når det gjelder funksjonalitet, da forhold under bakkenivå har betydning. Vannårer i terreng/ skrånende terreng kan føre til ekstra tilsig av vann/ fukt under bakkenivå.

Grunnmur i betong.
Boligen er bygget i skrånende terreng.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

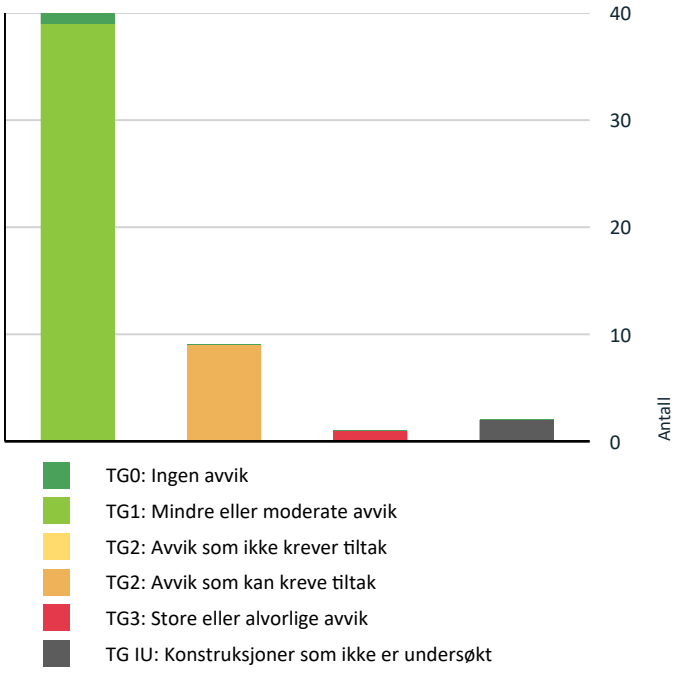
Rekkehus

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Sammendrag av boligens tilstand

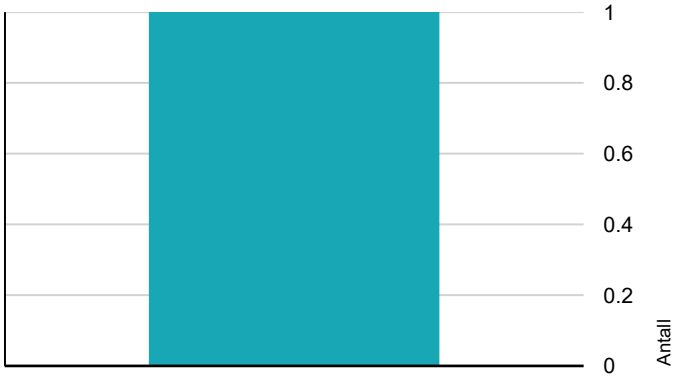
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

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

I kjellerstuen er det 2 stk. termostater grunnet at det opprinnelig i byggeprosessen var planlagt et soverom i deler av kjellerstueområdet. Andre boligseksjoner i sameiet har soverom i dette området av kjellerstuen.
Termostaten som var tiltenkt soverom (termostat til venstre) må stå på lavere gulvvarme enn termostat til høyre. Hvis ikke «slår den ut» termostat til høyre, og det blir ikke effekt/ gulvvarme i dette området.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 Gå til side

Det er avvik:

Noe sporadiske råteskader.
Kledning er stedvis montert tett på underlag, f.eks. tett mot terrasse. Kledningsbord kan av den grunn søye i vann.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 Gå til side

Det er avvik:

Det var ikke synlig lufting på loftet.

Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side

Det er avvik:

Merker i glass, soveromsvindu i underetasje.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Merker i glass altandør.
Liten lysglippe, ytterdør (nede til høyre sett innenfra).
Svelling (buler) nede på boddør grunnet fukt. Døren er også avflasset. Boddøren står under tak, men vind kan føre med seg regn (slagregn), slik at døren blir utsatt for vannbelastning.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk ca. 72 cm. Dagens krav er 100 cm.
Rekkverk mot nabo; svakt forankret.

Innvendig > Overflater - 2 Gå til side

Det er avvik:

Merke på/ i parkett under trapp.
Området var slik da eier kjøpte rekkehuset. Eier opplyser at merket ikke har forandret seg i løpet av årene familien har bodd der.I

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Pipe og ildsted - 2 Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

Boligen er bygget i skrånende terreng og vann vil av den grunn renne mot bolig.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2012

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak tekket med betongtakstein. Snøfangere og stigetrinn mot pipe.
Pipebeslag rundt pipe.



Betongtakstein, snøfangere og stigetrinn mot pipe.



Flatt bodtak tekket med asfaltbasert takbelegg/ takpapp (sveisebelegg)

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Liggende, enkelfalset trekledning. Stående trekledning på bod og altan.
Noe sporadiske råteskader i kledningen.
Fibersementplater som utfendig veggtekking i 1 etasje (gavlvegg sør).



Liggende, enkelfalset trekledning.

TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Liggende, enkelfalset trekledning. Stående trekledning på bod og altan.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe sporadiske råteskader.
Kledning er stedvis montert tett på underlag, f.eks. tett mot terrasse.
Kledningsbord kan av den grunn søye i vann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eier opplyser at han skifter et hjørnebord med råteskader. Dette ses på som en del av boligens vedlikehold.
Anbefales å «løfte» kledningsbord som er tett mot underlag ved å slisse av aktuelle bord.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilkomst til kaldloft/ lagtingsloft fra soverom, hovedetasje.
Eier har laget åpning fra soverom og opp til kaldloft og montert nedtrekkbar loftstige. Tilsvarende eïnheter i sameiet har ikke denne løsningen med tilkomst til kaldloft/ lagringsloft da konstruksjonen er lukket.
Sponplategulv montert av eier. Svært god lagringsplass.
W-takstoler. Duk på innsiden montert på takstoler (ikke bekreftet hvilket undertak som er benyttet/ montert).
Isolert mellom kaldloft og hovedetasje.



Eier har montert sponplategulv for effektiv lagring.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldloft/ lagringsloft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det var ikke synlig lufting på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales å montere lufting. Dette kan f.eks. være lufteluke(r)/ ventil(er) i rekkehusets gavlvegg, og eventuelt takhatt i skråtaket. Ventiler bør ha insektsgitter og være værbeskyttet.

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmer.



Soveromsvindu, underetasje.



Stuevindu



Vindu, kjellerstue.

TG 2 Vinduer - 2

Vindu i underetasjen,soverom: merker i glass.
Vindu i kjellerstue

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Merker i glass, soveromsvindu i underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:



Soveromsvindu, underetasje; merker i glass.

TG 2 Dører

Ytterdør i glatt utførelse med sentrert glassfelt.
Døren er beskyttet av overbygg.
Altandør med helt glassfelt (utgang fra stue); små merker i glasset.
Profilert boddør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Merker i glass altandør.
Liten lysglippe, ytterdør (nede til høyre sett innenfra).
Svelling (buler) nede på boddør grunnet fukt. Døren er også avflasset.
Boddøren står under tak, men vind kan føre med seg regn (slagregn), slik at døren blir utsatt for vannbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Merker i glass, altandør; merkene er av estetisk karakter, og det er derfor ikke behov for å gjøre noe med merkene.
Liten lysglippe, ytterdør; anbefales å justere ytterdøren for å tette åpningen.
Boddør med fuktskade; anbefales å male døren, ref. avflassing. På sikt bør boddøren skiftes.



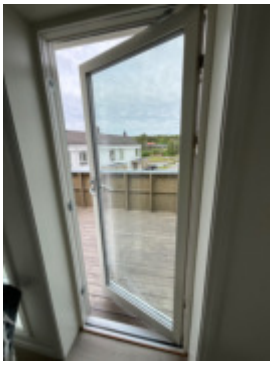
Ytterdør.



Terrassedør med utgang fra kjellerstue



Terrassedør med utgang fra kjellerstue.; malingsflekker.



Altandør med utgang fra stue

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til altan, 15,77 m² fra stue. Altanen et delvis overbygget (ca. 6 m²).
Terrassebord som dekke.
Stående trekledning som rekkverk avsluttet med beslag på toppbord.
2 enkle stikkontakter og belysning.
Noe rust på beslag.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse, 57 m², med utgang fra kjellerstue.
Terrassebord som dekke.
Dobbel stikkontakt under overbygg.
Område med plen utenfor terrasse.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Rekkverk ca. 72 cm. Dagens krav er 100 cm.
Rekkverk mot nabo; svakt forankret.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Skillevegg mot nabo anbefales forankret ytterligere.





TG 3 Utvendige trapper

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Andre utvendige forhold

Bod med utvendig tilkomst ved hovedinngang; betonggulv.
Ubehandlede gipsede vegger og himling. Tradisjonell belysning i himling.
Stående trekledning, utvendig. Flatt bodtak/ svak skredde tekket med takbelegg.
Ventilasjonsavtrekk i vegg. Balansert ventilasjonsaggregat og sentralstøvsugerbeholder i bod.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Hovedetasje: fliser i gang. Laminat i stue/ kjøkken. Klikkvinyl på soveromsgulv.
Malte platevegger. Malte platehimlinger. På soverommet er tapet malt over.
Varmekabler i gang og på bad, hovedetasje.
Underetasje; parkett på gulv. Malte platevegger. Tapet på 1 av soverommene. Malte platehimlinger.
Varmekabler på bad og i kjellerstue.
I kjellerstuen er det 2 stk. termostater grunnet at det opprinnelig i byggeprosessen var planlagt et soverom i deler av kjellerstueområdet. Andre boligseksjoner i sameiet har soverom i dette området av kjellerstuen.

Se nærmere informasjon om termostatene under punktet «elektrisk anlegg».



Hakk i laminat, stue.

TG 2 Overflater - 2

Tilstandsrapport

Parkett underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Merke på/ i parkett under trapp.
Området var slik da eier kjøpte rekkehuset. Eier opplyser at merket ikke har forandret seg i løpet av årene familien har bodd der.I

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, da merket er av estetisk karakter. Eventuelt kan gulvet skiftes eller slipes ned (hvis ikke merket går dypt ned i parketten).



fuktmerke under trapp. Merket/ parkettgulv var slik da eierne kjøpte boligen, og merket har ikke endrert seg i deres eietid.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag.
Gulv mot grunn utført som betongdekke.
Det ble gjennomført stikkmålinger, ref planhet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Gang, hovedetasje 13 mm. høydeforskjell gjennom rommet.
Gang, hovedetasje: 13 mm. målt over 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Radon

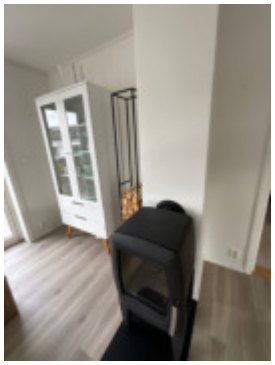
Det er ikke foretatt radonmålinger. Alle boliger bygget etter 1 juli 2010, skal være bygget med radonsperre.

TG 1 Pipe og ildsted

Vedfyrt ovn i stue.



Vedfyrt ovn i stue.





Leccapipe, sett fra kaldloft

TG 2 Pipe og ildsted - 2

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport



Det er ikke montert ildfast plate under feieluke i kjellerstue.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble fuktmålt i allerede eksisterende hull i vegg som tilstøter terreng i kjellerstuen, ref. befaring i 2022 (i frobindelse med forrige salgsovergang).
Det var ikke fuktrelaterte utfordringer ved målingen.



Fuktmåling i kjellerstue

TG 1 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp mellom etasjene.



TG 1 Innvendige dører

Profilerte, formpressede innerdører.
Skyvedør mellom stue og gang.



Hovedetasje; soverom til venstre. Skyvedør mellom stue og gang

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Bad, hovedetasje.



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Platehimling med tradisjonell belysning.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varmekabler ok funksjon.
Ca. 27 mm. fall fra dør til midt på slukrist.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedetasje; plastsluk og synlig klemring.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt wc (drenshull/ rør under wc). Håndvask med underskap, sideskap, speilbelysning over vask. Dusjhjørne i glass (2 dører). Dobbel stikkontakt.

HOVEDETASJE > BAD

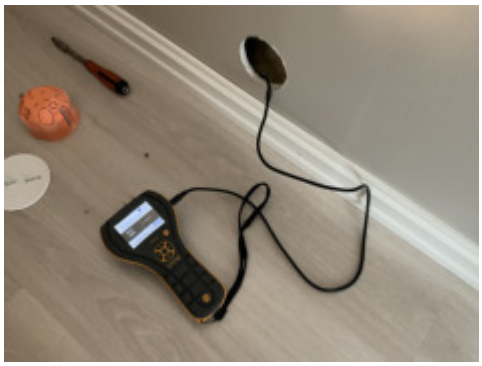
TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsavtrekk i himling. Godt avtrekk ved funksjonstest. Tilluft under dør.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble gjennomført fuktmåling fra soverom i tidligere boret hull.
Det ble ikke registrert fukt ved måling.



Fuktmåling, bad hovedetasje.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad, underetasje.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malt platehimling med tradisjonell belysning og balansert ventilasjonsavtrekk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
25 mm. fall fra dør til slukrist.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig klemring.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt wc (drenshull under wc), håndvask med underskap, speilbelysning over vask. Dusjdører i glass. Rørskap/ fordelerskap. Dobbel stikkontakt ved siden av vask.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsavtrekk i himling.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft under dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble gjennomført fuktmåling i tidligere boret hull.
Det ble ikke registrert fuktrelaterte utfordringer ved måling og ved visuell inspeksjon.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom, underetasje.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte p,atevegger. Malt platehimling med tradisjonell belysning og ventilasjonsavtrekk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser.
25 mm fall fra dør til sluk.
Det er ikke montert varmekabler i gulv.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig klemring.





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Varmtvannstank, skyllekum i stål, vaskemaskin og tørketrommel, brannslange, brannslukkingsapparat. Skapinnredning. Snorer for oppheng/ tørk av klær.

UNDERETASJE > VASKEROM

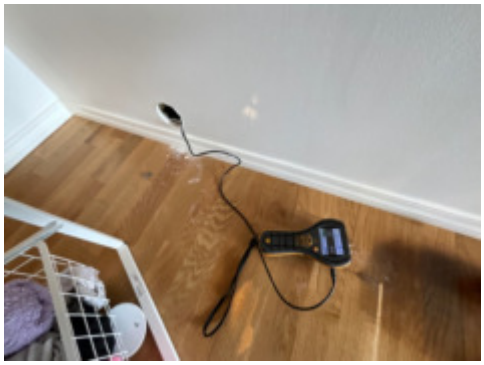
TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsavtrekk i himling.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft under dør.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling ble utført i allerede eksisterende hull under trapp i kjellerstue, i vegg som tilstøter vaskerommet.
Det var ingen tegn til fuktrelaterte utfordringer ved måling/ visuell inspeksjon.



Fuktmåling i vegg mot vaskerom. M

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminert benkeplate. Dobbel stålkum. Stekeovn/ platetopp (komfyrvakt over platetopp), mikroovn, kombiskap (kjøl/ frys).
Belysning under overskap.
Fryseboks i utvendig bod.
Åpningsvindu og fastkarm.
Laminat på gulv. Platehimling med ventilasjonsavtrekk og lysspotteskinne.



Ålen kjøkkenløsning mot stue.



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenavtrekk ført ut over tak.



Kjøkenavtrekk.

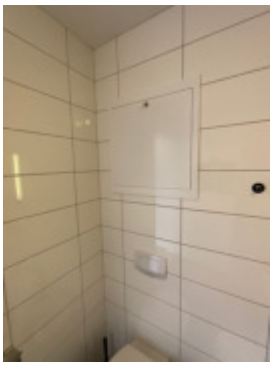


Avtrekk ført videre ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Underetasje; rørskap/ fordelerskap montert på bad (over wc).
Drenshull/ «siklemikk» nede på vegg under rørskap.
Plastrør; rør-i-rør. Hovedstoppekran i skapet.





Plastrør; rør-i-rør. Hovedstoppekran i skapet.

Tilstandsrapport



Stoppekraner på vaskerom.



Røropplegg under håndvask bad, hovedetasje.



Vannslange/ vannuttak, terrasse underetasje.



Røropplegg under håndvask, bad, underetasje.

TG 1 Avløpsrør

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



Røropplegg under kjøkkenvask.



Røropplegg under kjøkkenvask.

TG 1 Ventilasjon

Flexit balansert ventilasjon.
Rens av balansert ventilasjon i slutten av 2024.
Ventilasjon er sjekket via avtrekk i leiligheten, ved funksjonstest.
Ventilasjonsanlegget er ikke undersøkt nærmere, da det krever spesialkompetanse. Tilstandsgrad er satt med utgangspunkt i nevnt funksjonstest.



Flexit balansert ventilasjonsaggregat montert i utvendig bod ved hovedinngang

Tilstandsrapport



TG IU Andre VVS-installasjoner

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

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



Varmepumpeaggregat montert på yttervegg ved utvendig trapp.



Panasonic varmepumpe montert i stue.

TG 1 Varmtvannstank

Oso varmtvannstank, 198 liter fra byggeår, montert på vaskerom.
Montert fast tilkoblet løsning.



Varmtvannstank på vaskerom.



TG IU Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

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

I kjellerstuen er det 2 stk. termostater grunnet at det opprinnelig i byggeprosessen var planlagt et soverom i deler av kjellerstueområdet. Andre boligseksjoner i sameiet har soverom i dette området av kjellerstuen.
Termostaten som var tiltenkt soverom (termostat til venstre) må stå på lavere gulvvarme enn termostat til høyre. Hvis ikke «slår den ut» termostat til høyre, og det blir ikke effekt/ gulvvarme i dette området.



Sikringsskap montert i kjellerstue.
Antall kurser stemmer med antall sikringer



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat, brannslange i kjeller (vaskerom). og røykvarslere i hver etasje (2 oppe; gang og stue). 1 nede (kjellerstue).

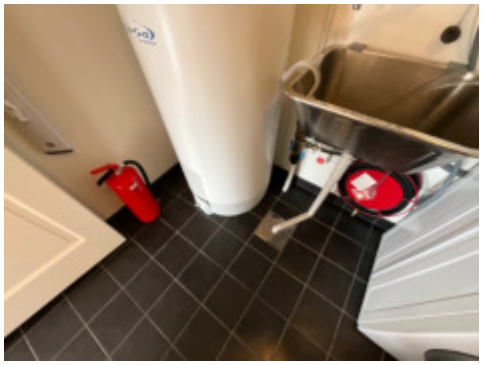
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport



Brannslukkingsapparat og brannslange på vaskerom i underetasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn; faste, stabile masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Det kan forventes at drenerende masser/ drensrør har evnen til å samle grunnvann, og lede dette til sikkert avløp. Dreneringen kan ikke vurderes med sikkerhet når det gjelder funksjonalitet, da forhold under bakkenivå har betydning. Vannårer i terreng/ skrånende terreng kan føre til ekstra tilsig av vann/ fukt under bakkenivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

TG 2 Terrengforhold

Boligen er bygget i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen er bygget i skrånende terreng og vann vil av den grunn renne mot bolig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak.
Fall på terreng med helning 1:50 i avstand på 3 meter ut fra grunnmur, anbefales.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

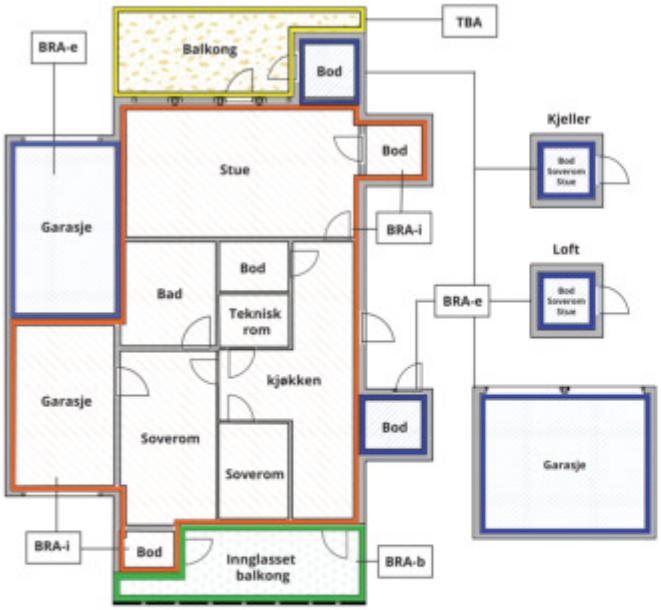
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	59	6		65	73
Underetasje	59			59	
SUM	**118**	**6**			**73**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Gang, Bad, Trapperom, Soverom, Stue/kjøkken		
Underetasje	Kjellerstue, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom		

Kommentar

Utvendig bod, 5,57 m².
Åpent areal gjelder altan og terrasse.
Betonggulv. Ubehandlede gipsede vegger og himling. Tradisjonell belysning i himling.
Ventilasjonsavtrekk i vegg.

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

Hovedetasje

Gang: 3,60
Bad: 5,89
Trapperom: 3,53
Soverom: 10,95
Stue/kjøkken: 26,23 (stue), 6,96 (kjøkken)

Underetasje

Kjellerstue: 21,88
Soverom: 10,96
Soverom 2: 7,70
Bad: 5,83
Vaskerom: 6,06
Trapperom: 4,09

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	118	6

Kommentar	
Rekkehus	S-rom gjelder bod med utvendig tilkomst.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Henrik Valdersnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	322	228		15	300.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Floghaugane 6

Hjemmelshaver

Olsvoll Amalie Klementsen, Valdersnes Henrik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehuset har sentral beliggenhet på Holsnøy, i et barnevennlig nabolag, sørvest på øyen i Alver kommune. Det er gode solforhold på tomten. Det er knappe 3 mil å kjøre (ca. 30 minutter) sørover til Bergen sentrum.
Kort vei (ca. 2,2 km.) til Frekhaug senter med blant annet matvarebutikker (Rema/ Kiwi/ Extra), frisør, apotek, treningssenter, lege og blomsterbutikk.
God offentlig kommunikasjon/ bussforbindelse like i nærheten. Barnehager, skoler (Sagstad barneskole, Danielsen ungdomsskole, Meland ungdomsskole) i området.
Det er også kort vei til sjø med fiskeaktiviteter, badestrand, idrettsanlegg og turterreng.
9,5 km. (cirka 10 minutter med bil), til Meland golfbane (en svært god 18 hulls golfbane i europeisk sammenheng).
Hurtigbåt fra Frekhaug kai, til Strandkaien i Bergen sentrum. Båten kjører tur/ retur.
7,2 km. til Knarvik senter med cirka 70 butikker og spisesteder, gratis parkering, dagligvare, bingo, bibliotek, vinmonopol m.m.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra Floghaugane.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Flat/ lett skrånende tomt, ca. 300 m². Asfaltert biloppstillingsplass ved hovedinngang.
Trapp langs husets gavlvegg, sørøst.
Terrasse og område med plen i front av boligen.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 800 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.06.2025	
2	07.06.2025	
3	10.06.2025	
4	10.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Egne forutsetninger:

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Nordhordland (WM)

Oppdragsnr.
195250072

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Henrik Valdersnes	Amalie Klementsen Olsvoll

Gateadresse
Floghaugane 6

Poststed	Postnr
Frekhaug	5918

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 27338355

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: 195250072

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Var ett par maur inne i vår. Satt ut gift åte har ikke sett noe mere til dem siden. Sporadisk råteskade på endevegg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har sporadisk sett skjeggkre 1-3 ganger hvert kvartal.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Eier (faglig elektriker) byttet lamper på begge bad og koblet varmtvannsbereder direkte og byttet defekt bryter vaskerom.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbil lader Zaptec Go (ladder tilhører eiers arbeidsgiver) vil bli byttet tilbake til EVBox av eier (faglært Elektriker). EVBox ble montert av OneCo Vest AS i Januar 2019.

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

Beskrivelse: Lagt inn loftstrapp og lagt sponplater på kaldt loft. (gjort av ufaglært eier).

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet 3 kledningsbord i på endevegg i 2023.

Document reference: 195250072

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er montert loftstrapp og lagt sponplater for lagring på kaldt loft. Loftet er ikke bruksendret eller innredet til oppholdsrom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Beskrivelse: Mottatt nabovarsel 17.02.2023 Rygir Tomtutvikling AS skiller fra deler av veien for overtagelse av Alver kommune.

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

Beskrivelse: Midlertidig brukstillatelse.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja Tilstandsvurdering utført 07.06.2025 Befaring utført 03.06.2025

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sporadisk råteskade på yttervegg på en annen boenhet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Flere i boliger i sameiet sier de har det.

Document reference: 195250072

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: 195250072

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Valdersnes	8d1a670802b15a7db2fce8a1e99993dd13e4ff0d	15.06.2025 20:36:08 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amalie Klementsen Olsvoll	26f335c2f861591db826986cf5de8c9d09294b66	15.06.2025 20:42:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 195250072

→ 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

VEDTEKTER

V E D T E K T E R

for

Sameiet Mjåtveitmarka B23, org. nr. 912 978 680

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 21.05.2024 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter fra 2012.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Mjåtveitmarka B23. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 05.12.2012.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 15 boligseksjoner på eiendommen gnr. 322, bnr. 228 i Alver Kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- Uteareal 1. etg.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

BESKYTTET

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

BESKYTTET

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

(1) Seksjonseierne disponerer totalt 18 garasjeplasser.

(2) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de 12 seksjoner.

(3) Parkeringsplass kan bare selges med hoveddelen eller til andre seksjonseiere i sameiet. Ved sistnevnte tilfelle må seksjonseier sørge for reseksjonering.

(4) Parkeringsplass kan leies ut til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

(5) Gjesteparkering gjelder kun for gjester av beboere i sameiet. For beboere med mer enn én bil er det ikke tillatt å benytte gjesteparkering for permanent parkering av bil nummer to. Dersom dette er ønskelig må man inngå avtale med sameiet.

4-2 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

BESKYTTET

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

BESKYTTET

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

BESKYTTET

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

BESKYTTET

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

BESKYTTET

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styret i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

BESKYTTET

- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

BESKYTTET

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og

BESKYTTET

kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER

Retningslinjer - Felles garasjeanlegg

Brann i garasjeanlegg, særlig underjordiske, kan være en stor utfordring for brannvesenet å håndtere. Derfor er det viktig at det lagres minst mulig og at risikoen for brann er så lav som mulig i slike anlegg. Av denne grunn har styret i sameiet valgt å lage retningslinjer som skal gjelde for alle brukere av garasjeanlegget vårt.

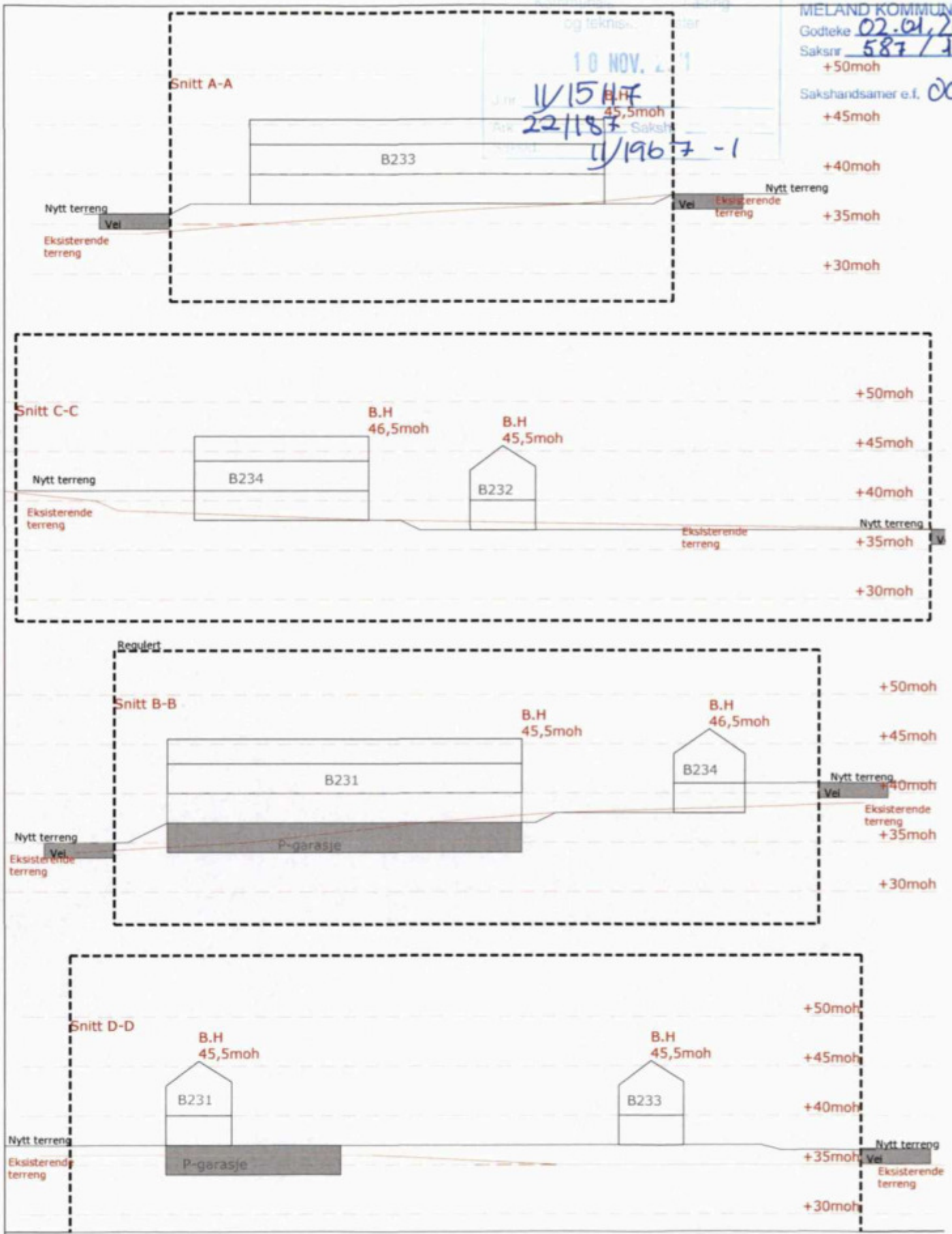
I tillegg til retningslinjene gjelder alltid Brann og eksplosjonsvernloven § 5:
«Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges.»

1. Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett over én nummerert parkeringsplass i garasjeanlegget.
2. Parkeringsplassen skal holdes ryddig og det skal være plass til bilen.
3. Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig gass i underjordiske garasjer/kjellere.
4. Reparasjoner, tomgangskjøring og vask av bil/dekk er ikke tillatt i garasjeanlegget. Skifting av dekk er tillatt.
5. Garasjeanlegg må enten ha håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
6. Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker i garasjeanlegget. Det er gjort unntak ved drivstoff til sameiets plenklipper (maks 10L brannfarlig væske/drivstoff).
7. Det er strengt forbudt å røyke eller bruke åpen ild i garasjeanlegget.
8. Garasjeanlegget blir rengjort en gang i året og spyles annenhvert år. Alle kjøretøy og gjenstander skal være fjernet før rengjøringen. Informasjon vil bli gitt i god tid før rengjøringen skal skje.
9. Sameier plikter å holde dører og porter låst i garasjeanlegget. Det oppfordres til vanlig aktsomhet omkring ukjente personer i anlegget.
   Feil med garasjeport må meldes inn til styret så fort feilen avdekkes.

TEGNINGER

MELAND KOMMUNE
Godteke 02.01.2012
Saksnr 587/11
Sakshandsamar e.f. OC3

10 NOV. 2011
11/1567
22/187
11/1967 -1



Skjema / Detalj:	Korrigert dato:	Tegner:	Kontroll	Målestokk:		Skj. / Detnr.:
Terrengsnitt B23 1-500		Thomas Tvesela		1:500		A30
	Tegnet dato: 07.11.2011	Revidert: 13.12.11 nd		Mål:		



1 2etg 1:100



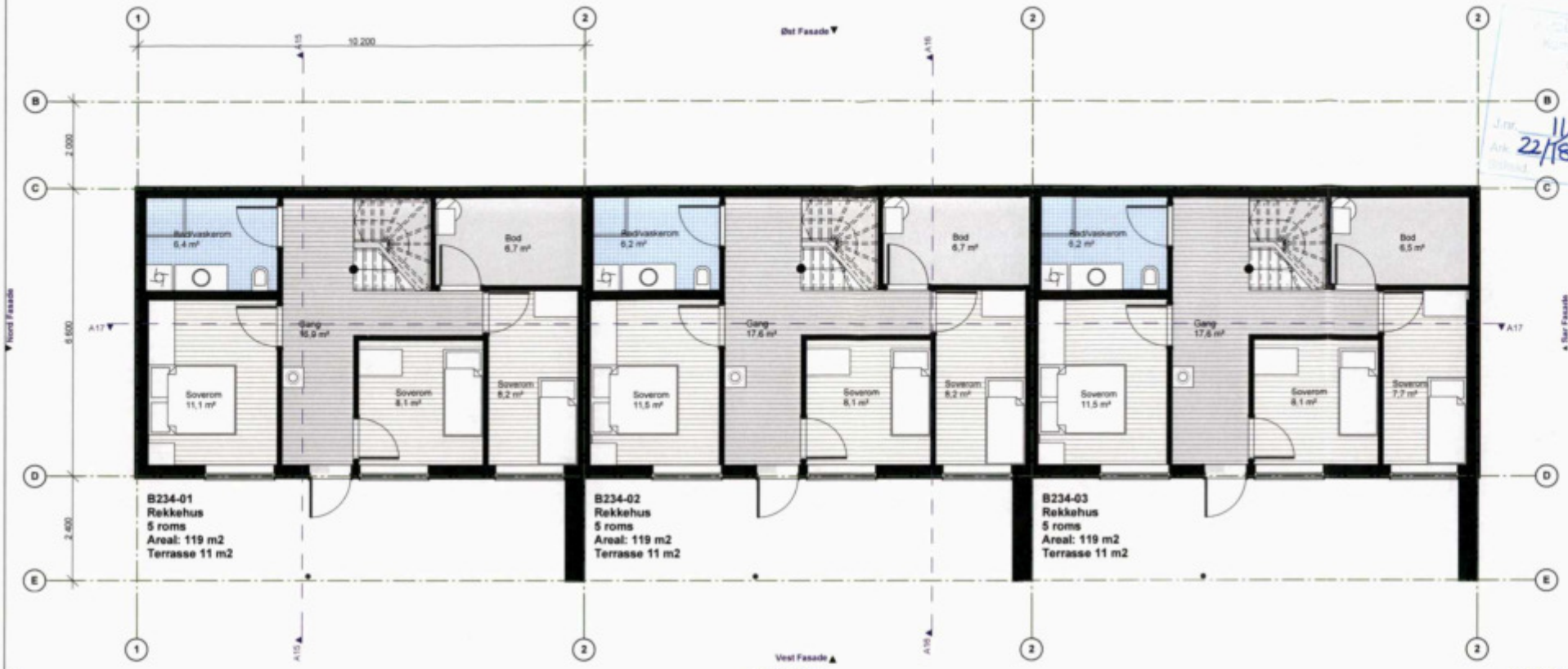
A17 Snitt 1:100

MELAND KOMMUNE
Kommunalteknisk avdeling
Postmottak rådhuset
18 NOV. 2011
22/187 11/15117
11/1967-1

MELAND KOMMUNE
Godtekt 02.01.2012
Saksnr 587/11
Sakshandsamer e.f. 063

Tegningsnr.: B20-02	Revisjon nr.:	Tittel: Walde Bolig AS **Mjåtveitmarka B23** Mjåtveitmarka B23 5918 Frekhaug
Type tegning: Plan 2etg		
Prosjekteringsgruppen: ARK: Tysseland Arkitektur AS Strandgaten 50 5004 Bergen Tlf. 55 30 26 26		
Fase: Byggemelding		
Prosjektnr.: 1113	Tegningsnr.: B20-02	
Type tegning: Plan 2etg		

Godkjent: TT	
Kontroll prosjekt	
Sign.: TT	Kontroll: TT
Filnavn: 1113 Mjåtveitmarka B234 Byggemelding	
Dato: 07.11.2011	
Målestokk: 1:100	
Kontroll utførende	
Sign.:	Kontroll:
Prosjektnr. for prosjekterende/lev	



1 2. 1etg 1:100



1 Det.27 A 15 Detaljsnitt 1:100



1 Det.27 A 15 Detaljsnitt 1:100

MELAND KOMMUNE
Kommunalteknisk avd. - bygning og tekniske tjenester
18 NOV. 2011
J.nr. 11/15117
Ark. 22/187
Sakstil.
11/1967-1

MELAND KOMMUNE
Godkjent 02.01.2012
Saksnr 587/11
Sakshandsamer e.f. OC3

Tegningsnr.: B20-01	Revisjon nr.:	Tittel: Walde Bolig AS **Mjåtveitmarka B23** Mjåtveitmarka B23 5918 Frekhaug	Godkjent: TT
Type tegning: Plan 1etg			Kontroll prosjekt: Sign.: TT / Kontroll: TT
Prosjekteringsgruppen: ARK: Tysseland Arkitektur AS Strandgaten 50 5004 Bergen Tlf. 55 30 26 26			Filnavn: 1113 Mjåtveitmarka B234 Byggemelding Dato: 07.11.2011 Målestokk: 1:100 Kontroll utførende: Sign. / Kontroll
Fase: Byggemelding		Prosjektnr.: 1113 / Tegningsnr.: B20-01 Type tegning: Plan 1etg	Prosjektnr. for prosjekterende/lev

10 NOV. 2011
Jnr. 11/15117
Ark. 22/187 Saksnr. 11/1967-1



1 Øst Fasade 1:200



1 Sør Fasade 1:200



1 Vest Fasade 1:200

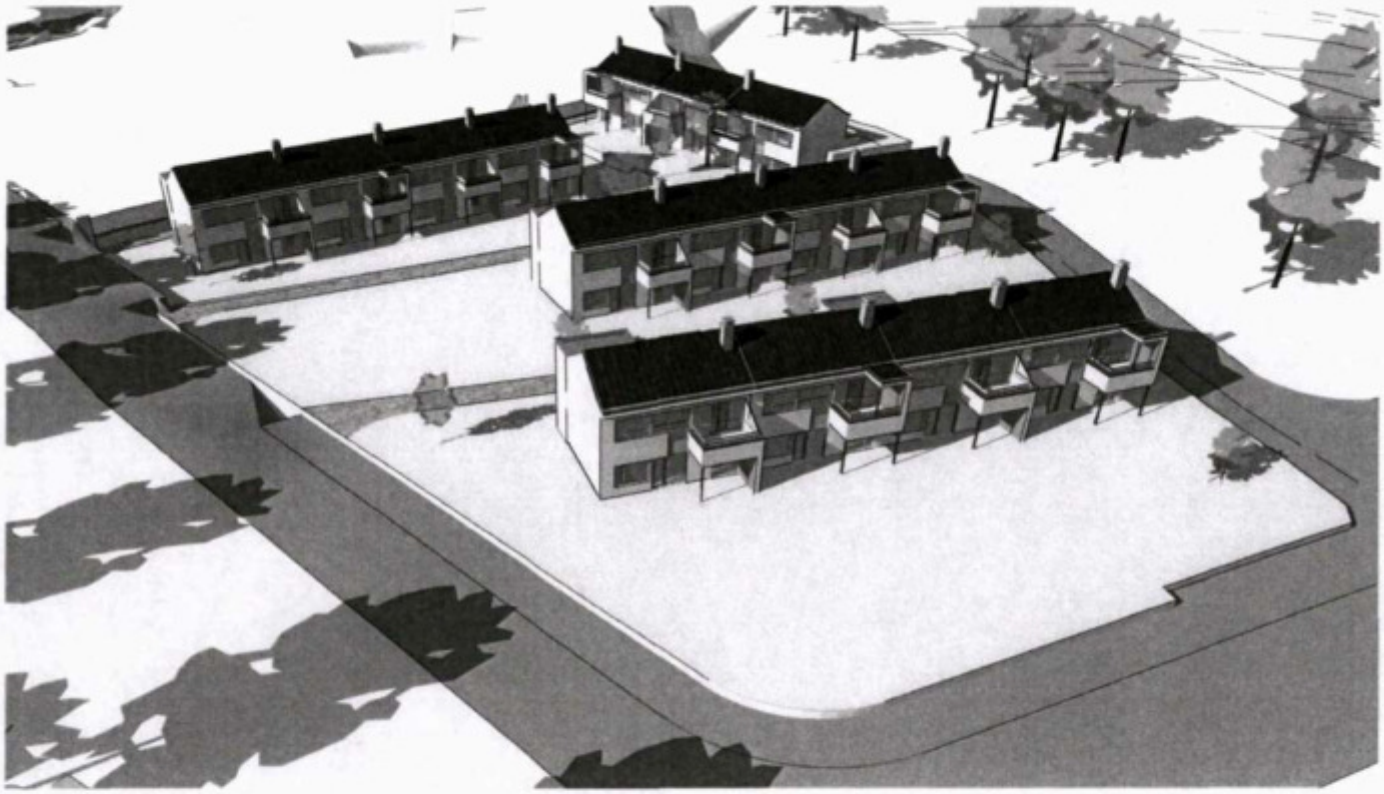


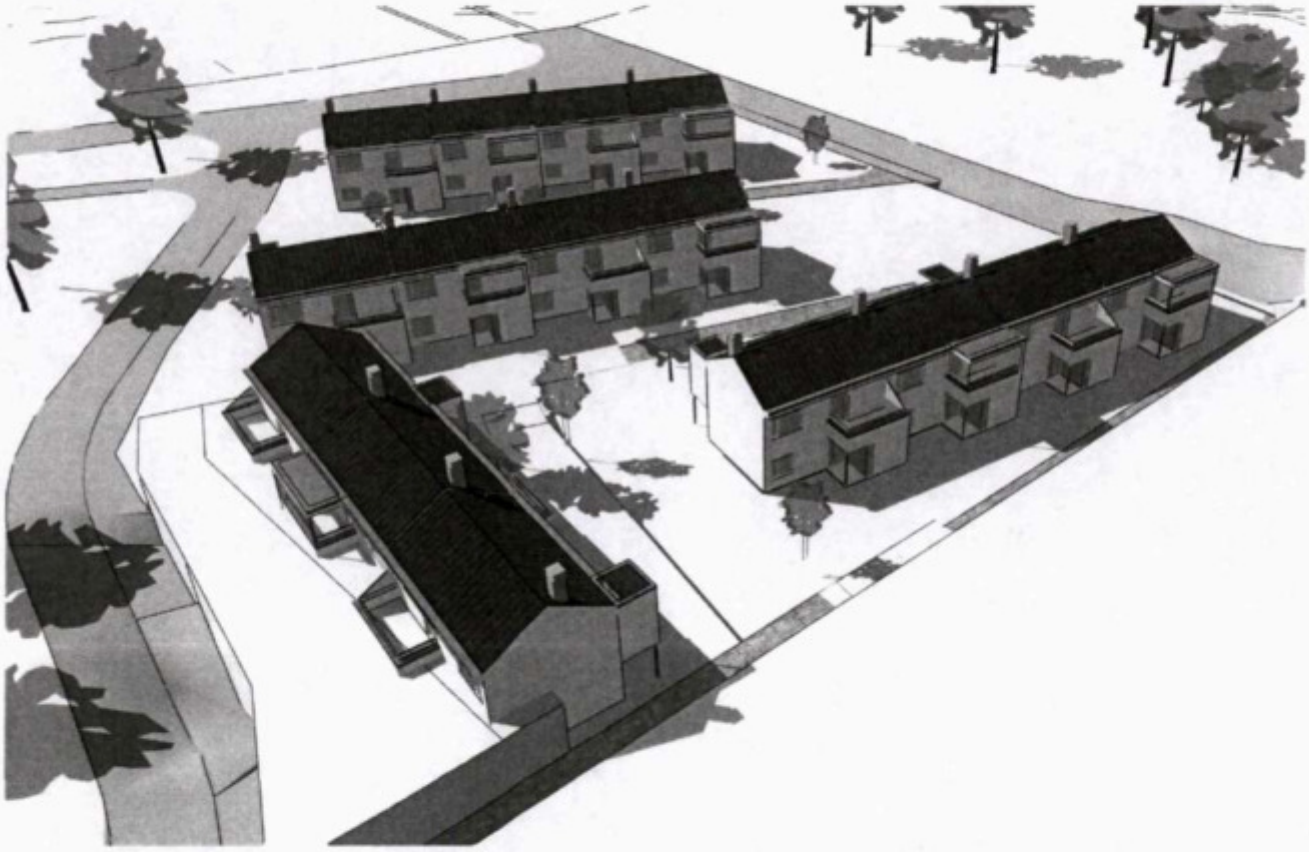
1 Nord Fasade 1:200



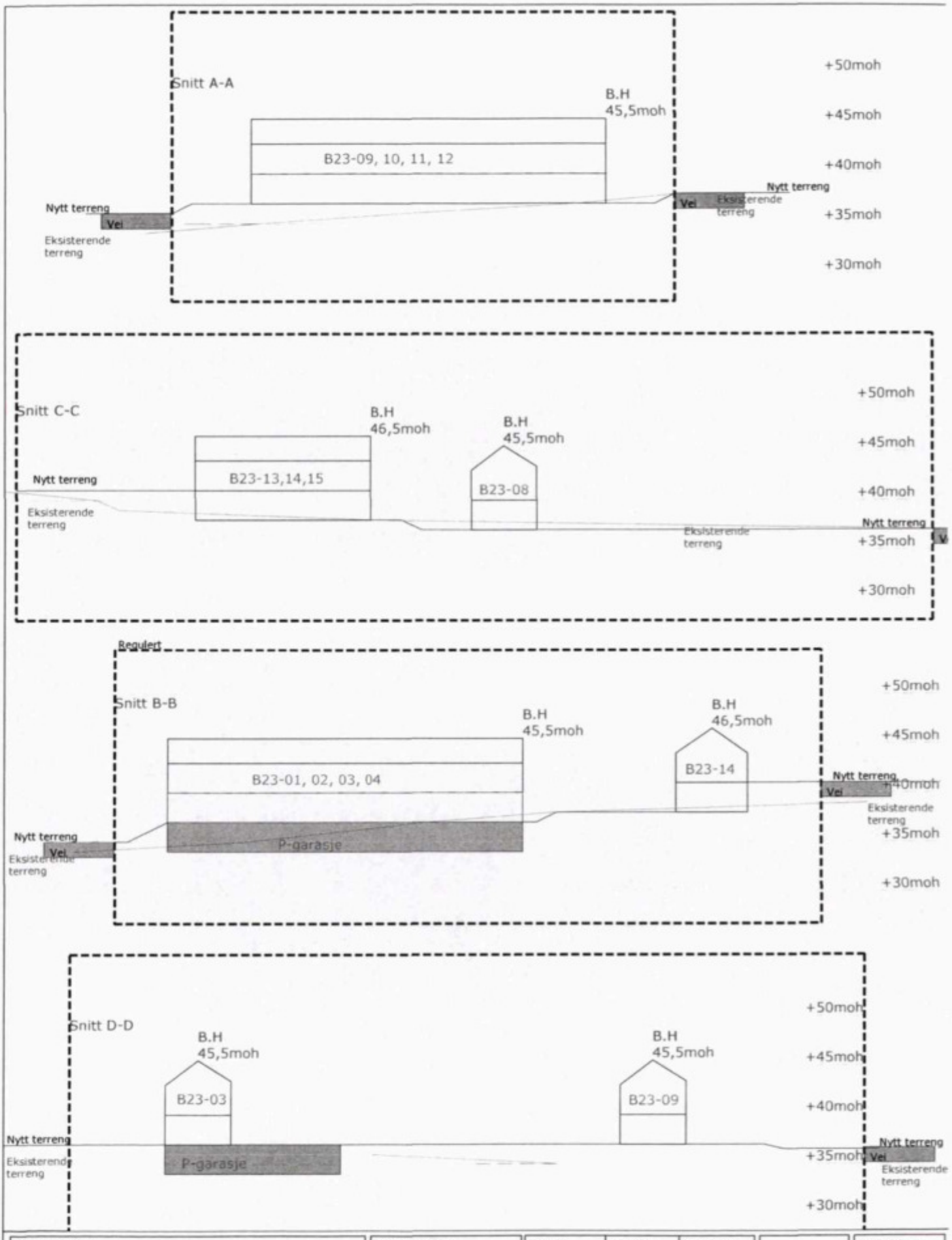
MELAND KOMMUNE
Godteke 02.01.2012
Saksnr 587/11
Saksbehandsjamer e.f. DO3

Tegningsnr.: B40-01 / Revisjon nr.:	Tittel: Walde Bolig AS **Mjåtveitmarka B23** Mjåtveitmarka B23 5918 Frekhaug	Godkjent: TT
Type tegning: Fasader		Kontroll prosjekt: Sign.: TT / Kontroll: TT
Prosjekteringsgruppen: ARK: Tysseland Arkitektur AS Strandgaten 50 5004 Bergen Tlf. 55 30 26 26		Filnavn: 1113 Mjåtveitmarka B234 Byggemelding Dato: 07.11.2011 Målestokk: 1:200, 1:204,73
Fase: Byggemelding		Kontroll utførende: Sign.: / Kontroll
Prosjektnr.: 1113 / Tegningsnr.: B40-01		Prosjektnr. for prosjekterende/lev
Type tegning: Fasader		





Skjema / Detalj:	Korrigert dato:	Tegner:	Kontroll	Målestokk:		Skj. / Detnr.:
Fasader 3D		Thomas Tvssela		1:4,09, 403,62		A10
	Tegnet dato: 01.10.2011	1313 nd				



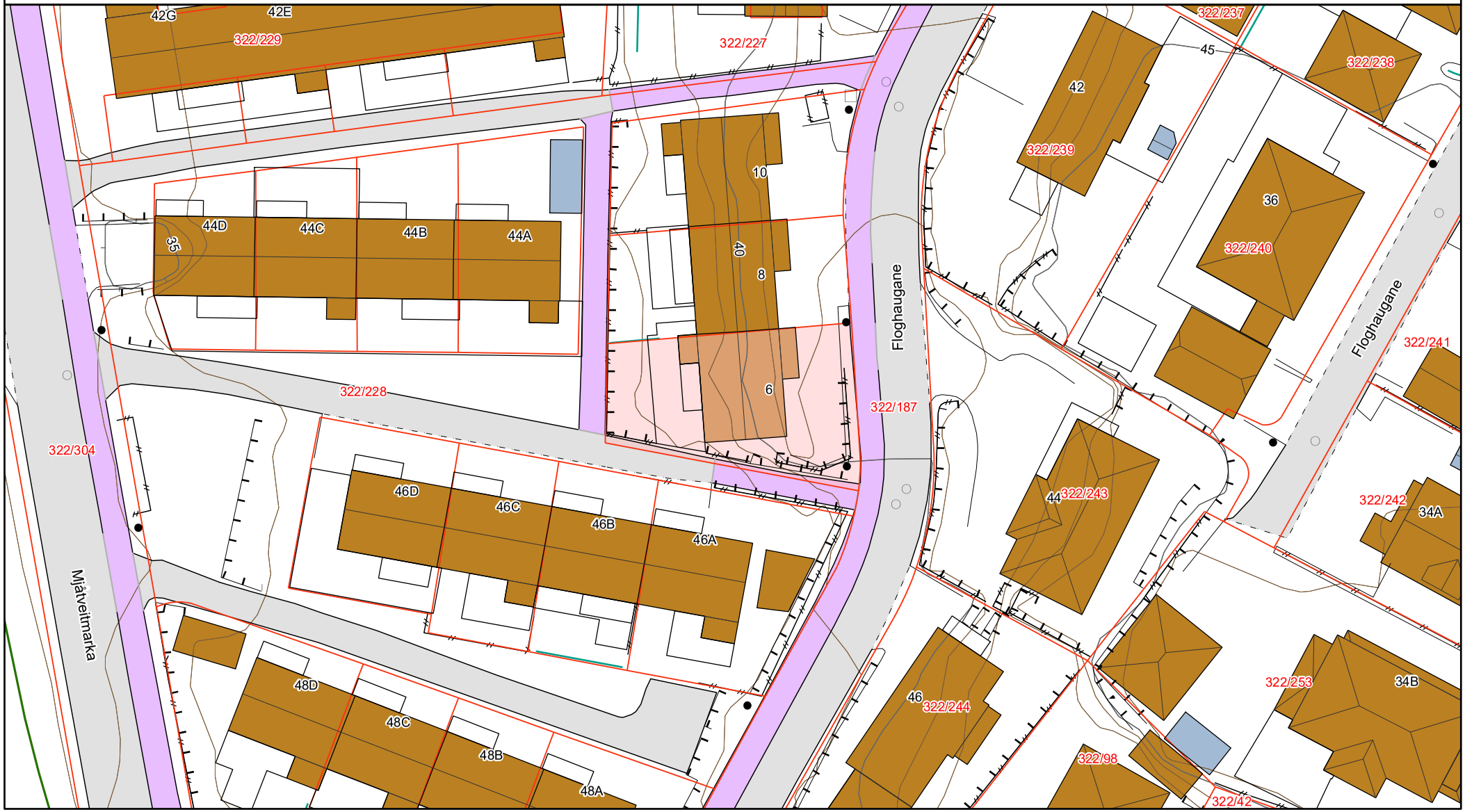
Skjema / Detalj:	Korrigert dato:	Tegner:	Kontroll	Målestokk:		Skj. / Detnr.:
Terrengsnitt B23 1-500		Thomas		1:500		A10
	Tegnet dato: 01.10.2011	Tvedela nd 1313		Mål:		

KART

Oversiktskart

Adresse: **Floghaugane 6, 5918 Frekhaug**
Gnr/Bnr: **4631/322/228/0/15**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 301 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 11.06.2025



Matrikkelkart

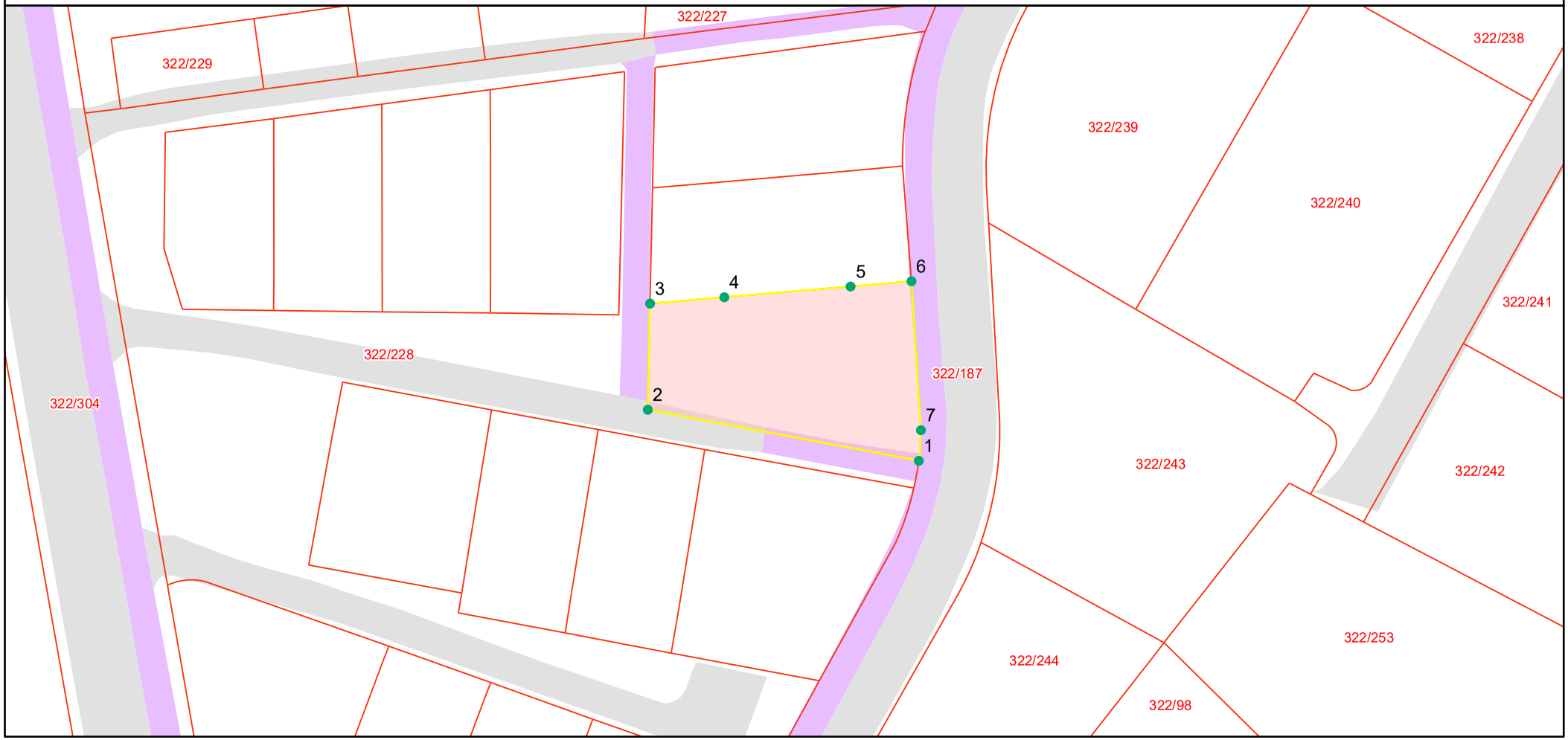
Adresse: **Floghaugane 6, 5918 Frekhaug**
Gnr/Bnr: **4631/322/228/0/15**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 301 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 11.06.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 301 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6748366.3	-35616.91	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	24.5	0
2	6748370.84	-35640.99	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	9.44	0
3	6748380.28	-35640.79	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	6.62	0
4	6748380.84	-35634.19	Ikke spesifisert	Hushjørne	Beregnet	10	11.26	0
5	6748381.8	-35622.97	Ikke spesifisert	Hushjørne	Beregnet	10	5.43	0
6	6748382.27	-35617.56	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	13.27	0
7	6748369.02	-35616.72	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	2.73	25.075

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



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:
Floghaugane 6
Gnr. 322 Bnr. 228 Snr. 15 i Alver kommune

Oppdragsnummer:
195-25-0072

Meglerforetak: Nordhordland Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: John Nicko Daae Lampe

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 97 62 30 69

E-post: lampe@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