PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

LONERENEN 51

Vedlegg

BMeglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

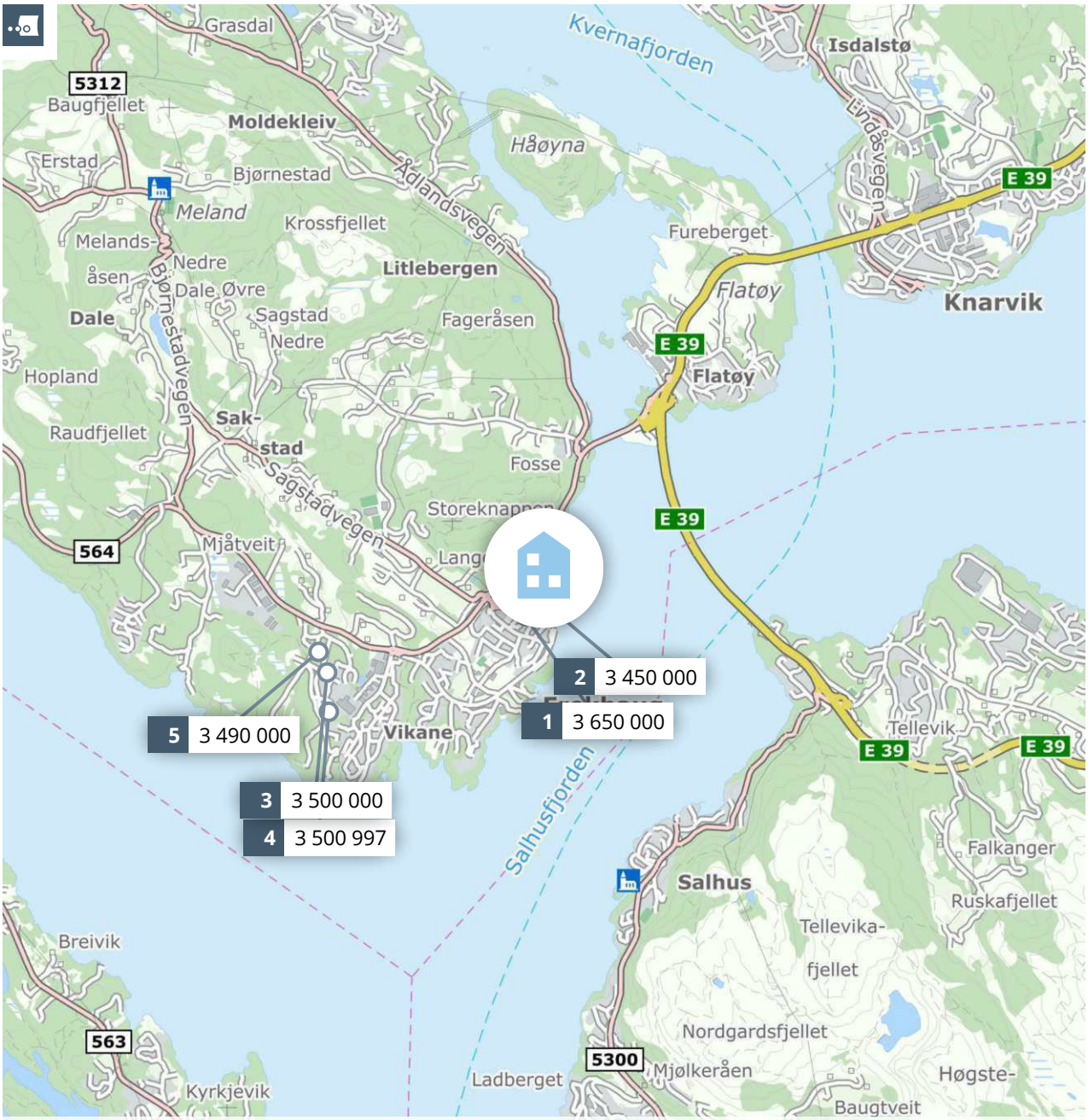
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LONERENEN 51

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 14.09.2026

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Lonerenen 51, 5918 FREKHAUG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 324 BNR 92 FNR 0 SNR 42 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS FOSSE

Verdivurdert til

3 500 000

-	3 500 000	52 239
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	5 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordgardshaugen 60 62 m² 1990 2. etg 2 sov	21.04.2026	2 990 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**58 871**
2	Nordgardshaugen 31 70 m² 1991 1. etg 2 sov	01.04.2026	3 450 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**49 286**
3	Mjåtveitmarka 34 D 0 m² 2016 1. etg 2 sov	28.07.2026	-	**3 500 000**	-	3 500 000	**-**
4	Mjåtveitmarka 60 C 52 m² 2019 2. etg 2 sov	20.07.2026	3 190 000	**3 500 000**	997	3 500 997	**67 327**
5	Mjåtveitmarka 17 A 56 m² 2022 1. etg 2 sov	13.07.2026	2 990 000	**3 490 000**	0	3 490 000	**62 321**

Åpen og luftig 3-roms leilighet i maritime omgivelser med kort vei til "alt" man trenger i hverdagen, samt sjø- og natur.

Kort fortalt:
- Praktisk planløsning og gjennomgående god standard
- Balkong med fantastiske sol og utsiktsforhold
- Balansert ventilasjonsanlegg
- Peis i stue
- Innvendig og ekstern bod
- Fast parkeringsplass med elbillader montert
- 6 min gange til Frekhaug terminal
- 8 min gange til Coop Extra- og Kiwi Frekhaug
- 8 min gange til Marihøna barnehage
- 19 min gange til Sagstad skole
- 8 min med bil til Knarvik Senter

Innhold:
Entré, gang, innvendig bod, to soverom og stue/kjøkken med tilkomst til balkong. Ekstern bod.

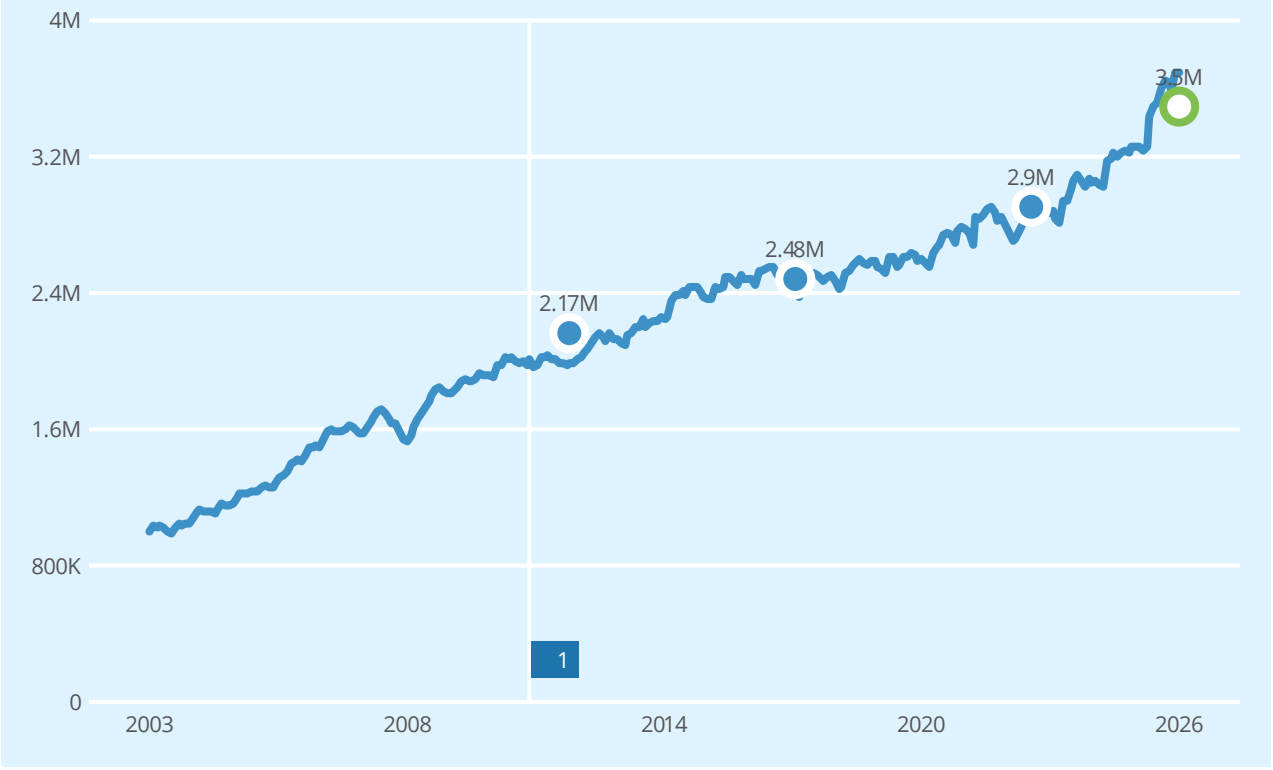
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.04.2023		19.04.2023	-	2 900 000	-	2 900 000	
23.07.2019		23.07.2019	-	2 500 000	-	2 500 000	2
02.11.2017	29.11.2017	19.12.2017	2 450 000	2 480 000	0	2 480 000	
14.09.2012		14.09.2012	-	2 170 000	-	2 170 000	

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

Leiligheter til salgs i 5918 FREKHAUG nå

1
leiligheter til salgs

3.7M
3.6M
3 490 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3.3M
3.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
24
dager

Leiligheter solgt i 5918 FREKHAUG siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

3.8M
3.6M
3 517 000 Salgspris i snitt
3.4M
3 161 000 Prisantydning i snitt
3.0M
2.8M
2.6M

Solgt i snitt i løpet av
8
dager

for 11.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

62 614 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

55 883 ALVER kommune i snitt siste 3 mnd

52 239 Lonerenen 51 Totalpris 3 500 000

Tilstandsrapport

NITO

Boligbygg med flere boenheter

Lonerenen 51, 5918 FREKHAUG

ALVER kommune

gnr. 324, bnr. 92, snr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 10.09.2026 **Rapportdato:** 10.09.2026 **Oppdragsnr.:** 19969-1771 **Eiendomsverdi ref nr:** OR1080

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

NITO

BERGENHUS AS
BYGGMESTERFORRETNING

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

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

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

Medlem av NITO, Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med sine drøyt 115 000 medlemmer.
Byggmester og takstingeniør med bakgrunn som tømrer. I tillegg til skolering fra bl.a. handelshøyskolen BI.

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i byggets 2. etasje, tilhørende « Sameie med tilsammen 48 boligseksjoner.
Trappeadkomst til leiligheten.

Fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg i nabobygget. Det er montert elbillader.

I denne rapporten er fellesområder kun beskrevet.

Det er ikke gjennomført tilstandsvurdering/ satt tilstandsgrader på sameiet sine fellesområder, hvor seksjonseierne i fellesskap, solidarisk deler på kostnadene (eks: grunnmur, drenering, utvendige fasader, yttertak, takrenner/ nedløp, varmesentral etc.). På fellesområder som vender inn i leiligheten (vinduer og ytterdør) er det satt tilstandsgrad, TG).
På generelt grunnlag anbefales det alle sameier/ borettslag å få utført en tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for fellesområder.

Pulttakkonstruksjon med svakt fall. Yttertak er tekket med takbelegg.
Liggende, dobbelfalset trekledning kombinert med platekledning og noe stående trekledning.
Takrenner og nedløp i metall.

Takstingeniøren har ikke 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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Både åpnings- og fastkarmsvinduer.
Normal bruksslitasje.
Ytterdør i glatt utførelse (branndør: B30).
Døren har kikkhull.
Fra stue er det skyvedør med utgang til overbygget altan. Døren har helt isolert glassfelt.
Dørene åpner, lukker og låser fint.
Fra stuen er det utgang til overbygget altan, 9,80 m².
Betongheller som toppdekke.
Glassrekkverk.
Rekkverkshøyde: 97 cm til betongheller. 91 cm til beslag.
Dobbel stikkontakt. Belysning.

INNVENDIG Gå til side

Kjøkken og bad/ vaskerom er beskrevet separat.
Keramiske fliser i entré. parkett på øvrige gulv.
Varmekabler i gang.
Parkett, stue.
Malte platevegger.
Malte platehimlinger.
Normal bruksslitasje.
Etasjeskille utført som betongdekke.
Ingen vesentlige avvik ved kontrollmåling, ref. høydeavvik i etasjeskille.
Fra 1. juli 2010 ble det innført forskriftskrav om radonforebyggende tiltak i nye bygninger gjennom byggteknisk forskrift (TEK10). Boliger oppført etter dette tidspunktet skal som hovedregel være utført med radonsperre mot grunnen og tilrettelegging for radonreduserende tiltak (radonbrønn eller tilsvarende). Det er ikke utført radonmåling som en del av denne tilstandsrapporten. Dersom radonnivået ønskes dokumentert, anbefales måling i fyringssesongen i henhold til gjeldende anbefalinger.
Vedfyrt ovn i stue.
Hvite, profilerte innerdører med store speilfelt, montert i malte profilerte karmer.
Dør med helt isolert glassfelt mellom entré og gang.
Dørene åpner og lukker fint.
Ved befaringen ble det ikke registrert indikasjoner på aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter er ofte knyttet til forhøyet fuktbelastning, mangelfull ventilasjon, i tillegg til åpninger inn i konstruksjonen. God fuktsikring, tilfredsstillende ventilasjon og regelmessig vedlikehold er viktige forebyggende tiltak for å redusere risikoen for biologiske skader. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige konstruksjoner på befaringsdagen.
Sentralstøvsuger virker ikke, da motor til sentralstøvsuger er defekt/ virker ikke.
Beholder for sentralstøvsuger montert i bod i leiligheten.
Eier opplyser at kretskort/ styreenhet er skiftet, og at denne er tilknyttet balansert ventilasjon, kjøkkenavtrekk og sentralstøvsuger.
Opplysningene er ikke kontrollert mot dokumentasjon.

VÅTROM Gå til side

Keramiske fliser på vegger.
Malt platehimling med lysspotter.
Keramiske fliser på gulv.
5 mm fall fra dør til nedsenkning, dusjsone.
25 mm oppkant ved dør.
Fall til sluk i dusjsone.
Sluk i nisje ved vaskemaskin og varmtvannstank.
Varmekabler i gulv.
Det er satt tilstandsgrad 1 (TG1) under forutsetnig av at det er membranoppbrett
(15 mm) ved dørterskel og bak dørlistverk (25 mm).
Plastsluk i dusjsone og plastsluk under varmtvannstank.
Håndvask med underskap.
Speilskap med belysning over vask.

Beskrivelse av eiendommen

Dobbel stikkontakt i område ved vask.
Nedsenket dusjsone. Vendbare dusjdører i glass med slepelister nede på dører.
Vegghengt wc. Drenshull under wc som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.
Skyvedører med hele glassfelt ved wc. Bak skyvedører er det Balansert ventilasjonsavtrekk.
Tilluft under dør.
Det var ikke tilkomst grunnet garderobeinnredning.
Det var ikke tegn på fuktskader.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Under/ overskap.
Laminert benkeplate. Dobbel kjøkkenvask i stål.
2 stk. doble stikkontakter over benkeplater. En dobbel stikkontakt ved belysning under overskap.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp, integrert oppvaskmaskin, integrert kjøl/ frys (kombiskap).

Både åpningsvindu og fastkarmsvinduer på kjøkken.
Ok ventilasjonsavtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rørskap/ fordelerskap innfelt i vegg i entréen.
Veggen tilstøter bad/ vaskerom.
Plastrør (rør-i-rør).
Merkede kurser.
Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Balansert ventilasjon.
Aggregat montert i himling, bod.
Oso varmtvannstank, 198 liter fra 2012, montert i nisje på bad/ vaskerom.
Sikringsskap innfelt i bodvegg.
Automatsikringer.
Sikringer er ikke tilstrekkelig merket i forhold til 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.
Tv/ internettskap montert i bod.
Røykvarsler, brannslukkingsapparat. Sprinkleranlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

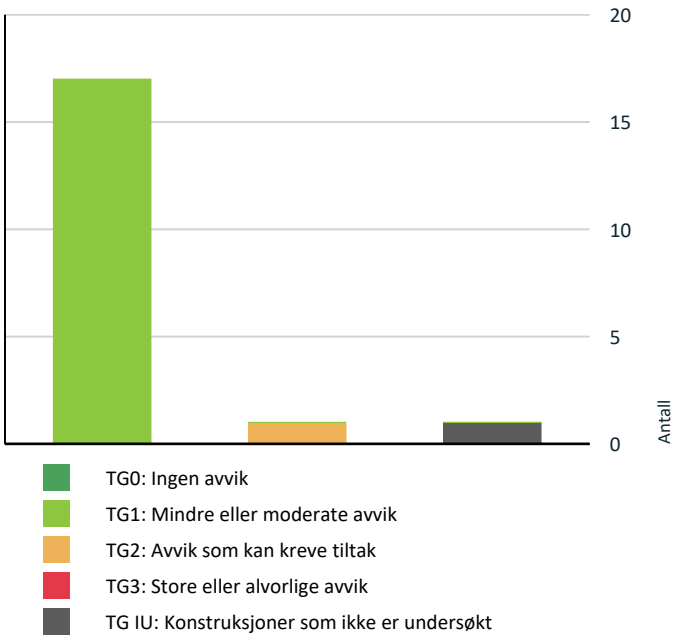
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det forelå ikke tegninger på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom (6,63 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv - 1 Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012

Standard
Normalt god standard på overflater og innredning.

Vedlikehold
Løpende/ kontinuerlig vedlikehold må alltid påregnes, og inkluderer kontroll, forebyggende tiltak og utbedring av råteskader, samt øvrig nødvendig vedlikehold for å sikre byggets tilstand og levetid.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Både åpnings- og fastkarmsvinduer.
Normal bruksslitasje.



Soveromsvinduer.



Kjøkkenvinduer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i glatt utførelse (branndør: B30).
Døren har kikkhull.
Fra stue er det skyvedør med utgang til overbygget altan. Døren har helt isolert glassfelt.
Dørene åpner, lukker og låser fint.



Ytterdør er beskyttet for vær og vind ved at det er innvendig tilkomst.



Altandør med helt isolert glassfelt.

⚠ Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Fra stuen er det utgang til overbygget altan, 9,80 m².
Betongheller som toppdekke.
Glassrekkverk.
Rekkverkshøyde: 97 cm til betongheller. 91 cm til beslag.
Dobbel stikkontakt. Belysning.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Kjøkken og bad/ vaskerom er beskrevet separat.
Keramiske fliser i entré. parkett på øvrige gulv.
Varmekabler i gang.

TG 2 Overflater - gulv - 1

Beskrivelse

Parkett, stue.

Vurdering av avvik:

• Misfarget parkett.

Konsekvens/tiltak

• I stuen er det registrert fargeforskjell/misfarging i parkettoverflaten under område hvor det har vært teppe. Forskjellen kan blant annet skyldes ulik eksponering for lys og normal aldring av parketten. Forholdet vurderes som et overflatemessig forhold.
Det anbefales ingen strakstiltak. Ved behov kan overflaten vurderes behandlet i forbindelse med senere vedlikehold/ oppussing. Eventuell full utjevning av fargeforskjellen kan være vanskelig å oppnå uten overflatebehandling av et større sammenhengende areal.



Misfarging, parkett, stue (under teppe).

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte platevegger.
Malte platehimlinger.
Normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille utført som betongdekke.
Ingen vesentlige avvik ved kontrollmåling, ref. høydeavvik i etasjeskille.

Radon

Beskrivelse

Fra 1. juli 2010 ble det innført forskriftskrav om radonforebyggende tiltak i nye bygninger gjennom byggteknisk forskrift (TEK10). Boliger oppført etter dette tidspunktet skal som hovedregel være utført med radonsperre mot grunnen og tilrettelegging for radonreduserende tiltak (radonbrønn eller tilsvarende). Det er ikke utført radonmåling som en del av denne tilstandsrapporten. Dersom radonnivået ønskes dokumentert, anbefales måling i fyringssesongen i henhold til gjeldende anbefalinger.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedfyrt ovn i stue.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, profilerte innerdører med store speilfelt, montert i malte profilerte karmer.
Dør med helt isolert glassfelt mellom entré og gang.
Dørene åpner og lukker fint.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ved befaringen ble det ikke registrert indikasjoner på aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter er ofte knyttet til forhøyet fuktbelastning, mangelfull ventilasjon, i tillegg til åpninger inn i konstruksjonen. God fuktsikring, tilfredsstillende ventilasjon og regelmessig vedlikehold er viktige forebyggende tiltak for å redusere risikoen for biologiske skader. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige konstruksjoner på befaringsdagen.

Sentralstøvsuger

Beskrivelse

Sentralstøvsuger virker ikke, da motor til sentralstøvsuger er defekt/ virker ikke.
Beholder for sentralstøvsuger montert i bod i leiligheten.

Generell info. fra eier

Beskrivelse

Eier opplyser at kretskort/ styreenhet er skiftet, og at denne er tilknyttet balansert ventilasjon, kjøkkenavtrekk og sentralstøvsuger.
Opplysningene er ikke kontrollert mot dokumentasjon.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM (6,63 M²)

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger.
Malt platehimling med lysspotter.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM (6,63 M²)

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

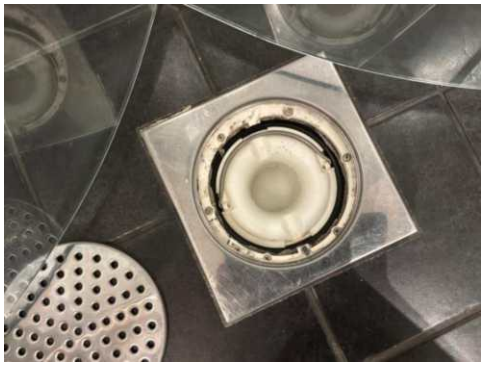
Keramiske fliser på gulv.
5 mm fall fra dør til nedsenkning, dusjsone.
25 mm oppkant ved dør.
Fall til sluk i dusjsone.
Sluk i nisje ved vaskemaskin og varmtvannstank.
Varmekabler i gulv.
Det er satt tilstandsgrad 1 (TG1) under forutsetnig av at det er membranoppbrett
(15 mm) ved dørterskel og bak dørlistverk (25 mm).

2.ETASJE > BAD/VASKEROM (6,63 M²)

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsone og plastsluk under varmtvannstank.



Sluk i nedsenket dusjsone.



Plastsluk under varmtvannstank.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM (6,63 M²)

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Håndvask med underskap.
Speilskap med belysning over vask.
Dobbel stikkontakt i område ved vask.
Nedsenket dusjsone. Vendbare dusjdører i glass med slepelister nede på dører.
Vegghengt wc. Drenshull under wc som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.
Skyvedører med hele glassfelt. Bak skyvedører i nisjen er det vaskemaskin og varmtvannstank.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM (6,63 M²)

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsavtrekk.
Tilluft under dør.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM (6,63 M²)

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det var ikke tilkomst grunnet garderobeinnredning.
Det var ikke tegn på fuktskader.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN (28,12 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Under/ overskap.
Laminert benkeplate. Dobbel kjøkkenvask i stål.
2 stk. doble stikkontakter over benkeplater. En dobbel stikkontakt ved belysning under overskap.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp, integrert oppvaskmaskin, integrert kjøl/ frys (kombiskap).

Både åpningsvindu og fastkarmsvinduer på kjøkken.



Rørpplegg under kjøkkenvask.



Rør under håndvask, bad.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN (28,12 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rørskap/ fordelerskap innfelt i vegg i entréen.
Veggen tilstøter bad/ vaskerom.
Plastrør (rør-i-rør).
Merkede kurser.



Rørskap/ fordelerskap i entré.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Aggregat montert i himling, bod.



Aggregat, balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Oso varmtvannstank, 198 liter fra 2012, montert i nisje på bad/ vaskerom.

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.

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

Beskrivelse

Sikringsskap innfelt i bodvegg.
Automatsikringer.
Sikringer er ikke tilstrekkelig merket i forhold til 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.



Sikringsskap innfelt i bodvegg.
Automatsikringer.

Tv/ nettskap

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

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

Beskrivelse

Tv/ internettskap montert i bod.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler, brannslukkingsapparat. Sprinkleranlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

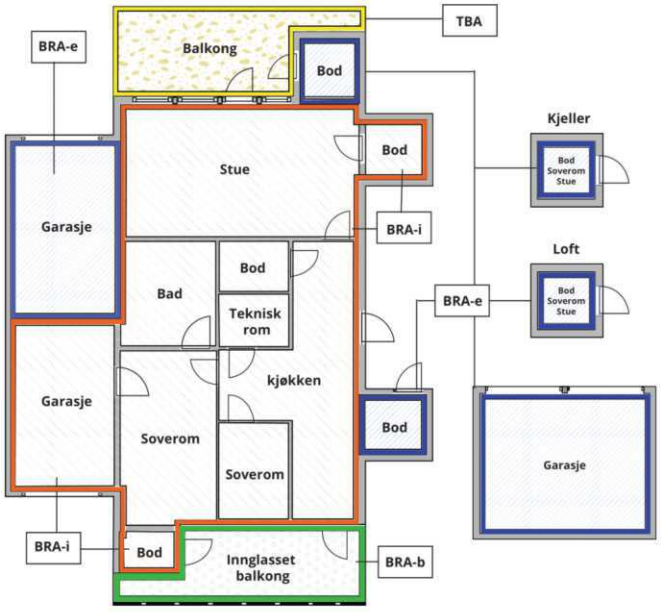
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje	67			67	10
Gateplan		5		5	
SUM	**67**	**5**			**10**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.etasje	Entré (4,91m²), gang (4,63 m²), bad/vaskerom (6,63 m²), bod (3,06 m²), soverom (6,70 m²), stue/kjøkken (28,12 m²), soverom 2 (10,73 m²)		
Gateplan	Bod (5,44 m²)		

Kommentar

Bod på bakkeplan: 5,44 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2026	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Cato Ellingsen Nilsen	Kunde
	Marie Langøy	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	324	92		42	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lonerenen 51

Hjemmelshaver
Nilsen Cato Ellingsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lonerenen 51 har beliggenhet sørøst på Holsnøy i Alver kommune.
Kort vei (ca. 650 meter) til Frekhaug senter med blant annet matvarebutikker (Rema/ Kiwi/ Extra), frisør, apotek, treningssenter, lege og blomsterbutikk.
God offentlig kommunikasjon/ bussforbindelse i nærområdet.
Hurtigbåt fra Frekhaug kai, til Strandkaien i Bergen sentrum. Båten kjører tur/ retur.
Barnehager, skoler (Sagstad barneskole, Danielsen ungdomsskole, Meland ungdomsskole) i området.
Det er også kort vei til sjø med fiskeaktiviteter, badestrand, frisbeegolf, idrettsanlegg og turterreng.
Drøye 10,8 km. til Meland golfbane, som er en svært god 18 hulls golfbane i europeisk sammenheng.
5,8 km. til Amfi Knarvik (Knarvik senter) med cirka 70 butikker og spisesteder, gratis parkering, dagligvare, bingo, bibliotek, vinmonopol m.m.
Cirka 25,6 km. til Bergen sentrum (Torget).

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalterte områder, beplantninger, belegningsstein, sittebenker.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra megler	04.09.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	10.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.09.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	10.09.2026		Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon fra befaringen	10.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Nordhordland	Oppdragsnr.	195260151
Addresse	Lonerenen 51		
Postnr.	5918	Sted	FREKHAUG
Selgers navn	Cato Ellingsen Nilsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet kretskort i ventilasjonssystem

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har regning og bekreftelse på utført arbeid fra levrandør

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Representant fra Flexit som har ventilasjonssystemet

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Kretskort

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har tidligere vært observert skjeggkre. Ble lagt ut feller for dette og er ikke observert noe siste halvåret.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 07.09.2026

Signert av *Cato Ellingsen Nilsen*

Initialer selger:
C E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Lonerenen 51, 5918 FREKHAUG**	
Dato for energimerking **14.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-349713**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300150713**
Gårdsnummer **324**	Bruksnummer **92**
Seksjonsnummer **42**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **115,49**

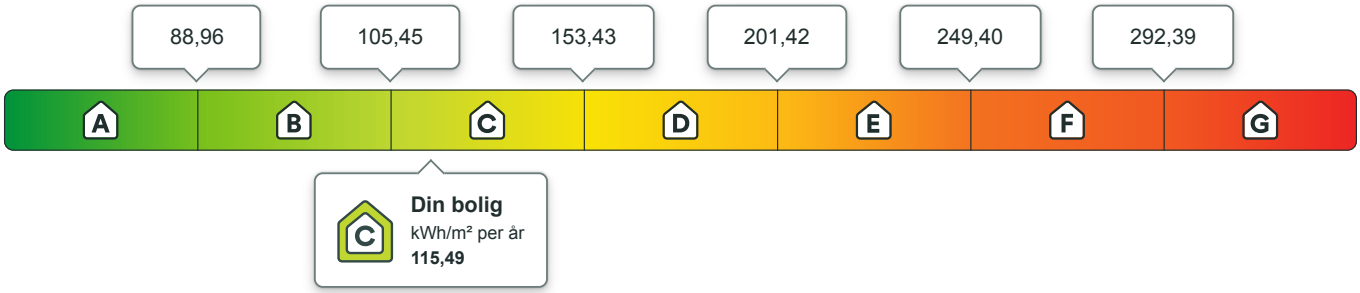
Lonerenen 51, 5918 FREKHAUG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
7 728,62	**113,52**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Lonerenen 51, 5918 FREKHAUG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Lonerenen 51, 5918 FREKHAUG

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

VEDTEKTER FOR SAMEIGE LONERENEN BLOKK D.

§ 1 SAMEIERNE

Eierne av seksjon nr 26 - 37 på gnr 24 b nr 92 i Meland Kommune utgjør Sameiege Lonernen Blokk D
Eierseksjonsameiets navn er « Sameige Lonerenen blokk D»

§ 2 FORMÅL

Sameiets formål er å sikre sameiernes fellesinteresser og forestå administrasjonen av sameiets eiendom. Sameiet skal videre forestå vedlikehold av eiendommen med fellesanlegg, og håndheve sameiets vedtekter og regler.

§ 3 MEDLEMSKAP

Enhver seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av sameiet og seksjonseierne er bundet av de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet.

§ 4 ANDELSLAGETS VEDTAK

Sameiets medlemmer er bundet av de vedtak som treffes av lagets generalforsamling og styre innenfor lagets vedtekter.

§ 5 RETTSLIG RÅDERETT

Seksjonseierne har den fulle disposisjonsrett og rettslig rådighet over sine respektive bruksenheter (seksjoner), som består av en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler, slik at eierandelene kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte ved salg eller framleie.

Aksjeselskaper, institusjoner, stiftelser og andre juridiske personer kan ikke erverve seksjoner i sameiet uten godkjenning fra styret.

Bortleie skal bare kunne foretas i ett ledd, slik at avtaleparter i leieforholdet er sameier og beboer, uten mellomledd. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner for fremleie. Den nye sameiers eller brukers navn og adresse skal snarest mulig innberettes til sameiets styre av selger evt. utleier.

Seksjonseierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenhetene og fellesarealet kan bare brukes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik a de er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Endring av bruken må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 6 BRUK AV FELLESAREAL – PARKERING

Følgende gjelder for parkering på fellesareal på g nr 24 b nr 92:

Eiere av seksjoner i Blokk A har rett til biloppstillingsplass på overflateparkeringsplass, jfr biloppstillingsplan. Her fremgår også hvor der er gjesteparkering for blokk A og B.

Eiere av seksjoner i Blokk B, har eksklusiv rett til biloppstillingsplass for en bil i felles garasje i Blokk B, på nærmere tilvist plass.

Eiere av 12 seksjoner i Blokk C og 8 seksjoner i Blokk D har eksklusiv rett til biloppstillingsplass for en bil i felles garasje i Blokk C, på tilvist plass. Øvrige seksjoner i Blokk D har rett til en biloppstillingsplass på felles overflateparkering ved Blokk D. Gjesteparkering for Blokk C og D er vist på biloppstillingsplan.
Handicapparkeringsplass i blokk C tildeles av styret til den beboer med bil som fremlegger handicapbevis eller annen dokumentasjon for behov. Eier som da flytter fra handicapparkeringsplass overtar da ny bruker av handicapparkeringsplass sin tidligere parkering.

§ 7 STYRE

Lagets styre skal bestå av 3 – 5 medlemmer, som velges av og blant andelseierne på sameiemøtet. Styret og styrets leder og nestleder velges for 2 år av gangen.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

Styret leder lagets virksomhet og representerer det utad.

Styrets leder og ett av de øvrige medlemmene tegner i fellesskap lagets bankkonto.

Styret kan meddeles prokura.

§ 8 REVISJON

Lagets regnskap revideres av en revisor som velges av sameiermøtet.

§ 9 SAMEIEMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameier som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- regnskap for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

§ 10 STEMMERETT

På sameiemøtet har eierne av seksjonene en stemme hver.

Seksjonseierne kan møte personlig eller ved skriftlig fullmakt la seg presentere av en annen seksjonseier.

Seksjonseier kan bare møte med en fullmakt.

Alle valg og avgjørelser på sameiermøtet treffes ved alminnelig flertall, med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven § 30.

Ved stemmelikhet har leder dobbelt stemme. Votering skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det.

§ 11 FELLESUTGIFTER

Sameierne er i fellesskap ansvarlig for felles drifts- og vedlikeholdsutgifter, nødvendige utbedringutgifter, forsikring og eventuelt andre utgifter som gjelder for sameiet.

Fellesutgifter deles i henhold til kvm.

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

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet inkluderes i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene eller ved ekstraordinær innbetaling vedtatt på årsmøtet ihht eierbrøk.

§ 12 TILKOMST OVER GNR 24 BNR 100 – RETTIGHET OG PLIKTER.

Sameiene på gnr 24 bnr 92 har vei tilkomst over gnr 24 bnr 100.

Sameiene for gnr 24 bnr 92 og 100, ivaretar fellesinteressene til samtlige seksjonseiere, herunder å forestå administrasjon og vedlikehold av fellesveiene 1 og 2 og felles gangvei 2. Sameiene representeres av en representant til fellesstyre for vei tilkomsten til gnr 24 bnr 92/100.

Seksjonseierne i de respektive sameiene svarer for utgifter til vedlikehold av vei tilkomsten med en lik del.

§ 12 UTVENDIG VEDLIKEHOLD OG PÅKOSTNINGER MV

Alt som kommer inn under felles vedlikehold, fellesarealer, parkeringsanlegg mv skal utføres så ofte som dette er på krevet for eiendommens bevarelse og utseende.

§ 13 INNVENDIG VEDLIKEHOLD OG PÅKOSTNINGER MV

Hver sameier har vedlikeholdsplikt av sin seksjon. Innvendige forandringer er tillat i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene. Sameiet kan forlange at mangler blir rettet i den utstrekning slike mangler kan representere en fare for sameiet.

§ 15 REGLER FOR OVERDRAGELSE

Ved eventuell overdragelse av en seksjon plikter de øvrige seksjonene å gjøre nye eiere kjent med gjeldene vedtekter for sameiet.

§ 16 FORSIKRING

Sameiet skal ha en felles forsikring over de fellesarealer som gjelder for eiendommen.

§ 17 ENDRING AV VEDTEKTER

Vedtektene kan bare endres på sameiemøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan vedtak om endring bare treffes med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene.

§ 18 OPPLØSNING

Laget kan ikke oppløses uten at det på grunn av endret regulering eller av andre grunner ikke er i stand til å oppfylle sitt formål.
Vedtak om oppløsning kan bare fattes av to påfølgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom. Den ene skal være en ordinær generalforsamling. På begge generalforsamlinger kreves at minst to tredjedeler av de avgitte stemmene er for oppløsning.

§ 19 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONLOVEN

Forhold som ikke direkte dekkes av disse vedtekter reguleres av Lov om eierseksjoner.
(Eierseksjonsloven 23 mai 1997 nr. 31)

Husordensregler for sameiet D-blokken i Lonerenen

1. **Generelt**

   For å skape størst mulig trivsel i felleskapet plikter beboerne seg på nedenfor nevnte ordensregler.

2. **Bilbruk/parkering**

   Til parkering av beboernes biler skal oppmerket nummerert felt benyttes. De oppmerkede feltene uten nummerering er forbeholdt gjester til beboerne. Av andre grunner til å benytte gjesteparkeringen, kontakt styreleder. Ved tilrettelegging eller lading av elbil/hybrid biler eller andre fremkomstmidler. Se vedtektene for ytterlig informasjon.

3. **Renhold/tilsyn fellesareal**

   Renhold av felles bossplass og uteareal skal utføres etter behov ved gjeldende dugnasdager som styret vedtar. Ellers er hver og en ansvarlig for å rydde opp etter seg. For de som ikke kan/eller ikke har møtt opp må gi beskjed om dette og får ta igjen dugnadstimene på annen måte. Det er satt opp lister på dør ved bodene i 1. etg som skal signeres etter endt periode med dugnad.

4. **Ro og orden**
   - Det er til beboernes felles interesse å sørge for at alt husarbeid i egen leilighet eller fellesrom ikke medfører til unødig støy eller er til sjenanse for naboene.
   - Unødig bråk og uro i gang og trapp må unngås.
   - Snekring, boring og annet støyende vedlikeholdsarbeid skal ikke forekomme etter 23:00.

5. **Husdyr**

   Dyrehold må ikke være til sjenanse for beboerne. Seksjonseiere som har husdyr plikter å rydde etter dyret og sørge for at poser med avfall blir kastet sammen med det øvrige søppelet. Altaner/terrasser eller svalganger skal ikke nyttes som luftegård for husdyr.

6. **Fasader**

   Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner på husets fasader eller på eiendommen for øvrig. Fasadeendringer skal godkjennes av styret eller av årsmøte.

7. **Avfall**

   Avfall skal sorteres i bioavfall, papp/papir, plast eller restavfall og kastes i riktig dunk. Søppelposer skal være godt knytt igjen.

8. **Klagegang**

   Dersom beboer har klager til styret, beboer eller annet er det viktig at disse leveres skriftlig til styret.

9. **Salg av leilighet**

Ved overdragelse eller salg av leilighet, plikter selger å melde navn på ny kjøper eller leietaker til styret. Utleier plikter å informere leietaker om husordensreglene. Styret vil også gi informasjonsskriv om dette.

10. **Konsekvenser**

Dersom reglene ikke overholdes rapporteres forholdet til styret som vil behandle det etter reglene i Eierseksjonsloven § 26.

ALVER KOMMUNE

PLANOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

EIGEDOM:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
324	92	0	42

PLANSTATUS:
Ligg eigedommen i eit regulert område: ☒ JA ☐ NEI

For eigedomen gjeld følgjande reguleringsplan:

Eigedomen er regulert til bustader B1, i reguleringsplanen for Frekhaug Senter / Nord, planID. 125619990317
Arbeid med kommuneplanen sin arealdel for Alver pågår.

Eigedommen er regulert til formål: ☒ Bustad ☐ Bustad-konsentrert ☐ Bustad-frittliggande småhus ☐ Bustad-blokk ☐ Fritidsbustad ☐ Næring ☐ Forretning ☐ LNF

(NB! Plankart og føresegner vert lagt ved ordren om eigedomen er regulert)

Fyll ut når eigedommen ikkje er regulert!

For eigedomen gjeld følgjande kommunedelplan:

Kommunedelplanar i Alver	
	KDP for Lindås
	KDP for Knarvik-Alversund
	KDP for Lindåsneset-Mongstad
	KDP for Lindåsosane-Lygra-Lurefjorden
	KDP for Meland
	KDP for Radøy

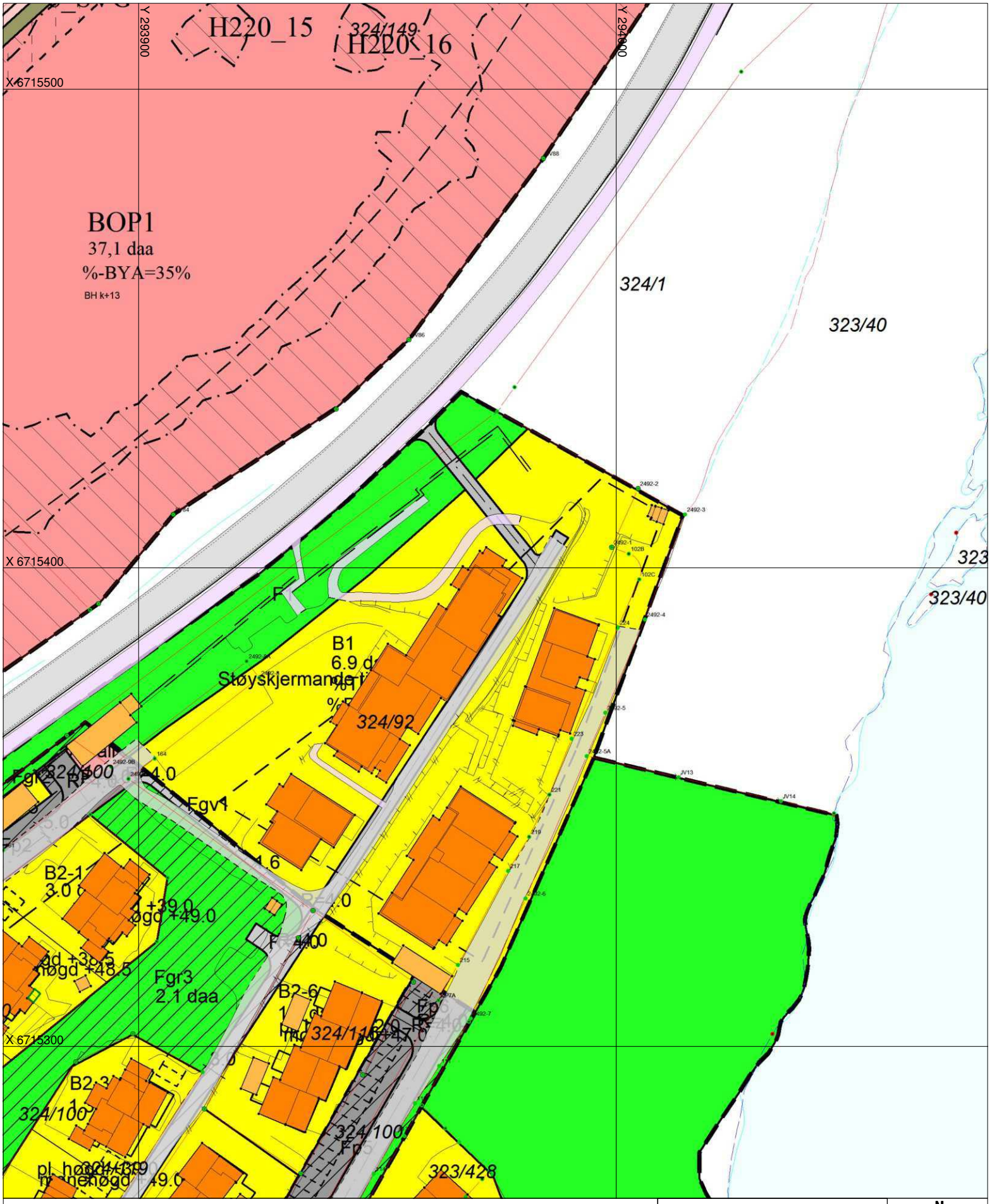
Eigedommen er i KDP sett av til formål: ☐ LNF ☐ Bustad ☐ Fritidsbustad ☐ Næring ☐ Forretning

Eigedommen er omfatta av omsynssone: : ☐ Støysone- raud ☐ Støysone- gul ☐ Rasfare ☐ Høgspent ☐ Nedslagsfelt drikkevatn ☐ Omsyn Friluftsliv ☐ Omsyn Landbruk ☐ Omsyn Kulturmiljø

Finst det pågåande planlegging/planforslag som gjeld eigedommen?
☒JA ☐ IKKJE KJENT

Arbeid med kommuneplanen sin arealdel for Alver pågår.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER
Vi gjer merksam på at våre register, kart og arkiv kan avvike frå den faktiske situasjonen, og at det kan finnast forhold som kommunen ikkje kjenner til. Brukarar må vurdere informasjonen kritisk og i rett samanheng. Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde unøyaktige linjer, særleg for leidningar og eigedomsgrenser. Gravearbeid må ikkje skje utan stadfesting i terrenget.
Kommunen kan ikkje haldast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon i eigedomsførespurnader.



Bygningar

- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

Matrikkelkart

- Målt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense

Situasjonskart
Alver Kommune

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 324_92_0_42

Målestokk: 1:1000

Dato: 03.09.2026

UTM sone 32 EUREF89

PLANID: 19990317

_____
Ordførar

Meland kommune

Reguleringsplan for Frekhaug Senter Nord
Del av gnr 24 – Langeland

Reguleringsføresegner

Godkjend:
Kommunestyret 17.03.1999, sak 17/99
Endring godkjend:
Kommunestyret 09.02.2005, sak 13/05

§ 1. GENERELT

Det regulerte området er i planen vist med heil strek og markert med stipla grense på kart i målestokk 1:1000. Arealbruken innan planen er delt i følgjande område. (Jfr. plan- og bygningslova PBL § 25):

1. BYGGJEOMRÅDE.
   Bustader (B1) terrassehus
   Bustader (B2) konsentrert bustadbygging
   Blanda (F/B/KI/I/STI) forretning, kontor, bustad, verkstad, bensinstasjon

3. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE.
   Køyreveg
   Gang- og sykkelveg / fortau

4. FRIOMRÅDE
   Offentleg friområde (FI)

6. SPESIALOMRÅDE.
   Frisiktsone med veg

7. FELLESOMRÅDE
   Felles parkering
   Felles gangveg
   Felles grøntanlegg og leik
   Anna fellesområde

§ 2. FELLES FØRESEGNER

a) Før søknad om byggjeløyve vert handsama, vert det krevd utarbeidd og framlagt ein detaljert, kotert utbyggingsplan for kvartalet eller husgruppa for godkjenning. Utbyggingsplanen skal syna hus, tilkomst, interne leike- og uteplassar (jfr. PBL §69), vegar og parkeringsplassar / garasjar mv.

b) Ved handsaming av byggjemeldinga skal kommunen sjå til at bestemmelsene i PBL §74 vert følgde. Likeeins søknadspliktige murar og gjerde.

c) Støttemurar og gjerde mot offentleg veg og mot interne vegar skal ikke førast opp nærare grense enn 1,0 meter.

d) Planting må ikkje gjerast slik at ho er til hinder eller ulempe for offentleg ferdsle eller vedlikehald.

e) Fellesanlegg og trafikkanlegg skal opparbeidast saman med utbygging av dei einskilde områda.

f) Mindre vesentlege unnatak frå desse føresegnene kan, når særlege grunnar ligg til rette for det, gjerast av kommunen innafor ramma av plan- og bygningslova.

g) Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er godkjent, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

h) ***Automatisk freda kulturminne***. Dersom funn, gjenstandar eller konstruksjonar vert oppdaga i samband med gravearbeidet, skal arbeidet omgåande stansast og fylkeskonservatoren underrettast, jamført lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

§ 3. OMRÅDE FOR TERRASSERTE BUSTADHUS (B1)

a) Terrasserte bustadhus kan oppførast med gesimshøgd inntil 15 m målt mellom gjennomsnittleg planert terreng på nedside og vertikalt opp til gesims øvste hus.

b) Til kvar bustadeining skal det opparbeidast parkerrig / garasje for til saman 1,3 bilar, og til kvart evt. hybelhusvære skal det opparbeidast plass til 1 bil. Parkering kan løysast som garasje i u.etg. terrassehus.

c) TU for terrasserte bustader må ikkje overstiga 60 %.

d) Før utbygging og handsaming av einskildsaker, må det utarbeidast og godkjennast ein bebyggelsesplan for området i medhald av §28-2 i Plan og Bygningslova.

§ 4. OMRÅDE FOR KONSENTRERT BUSTADBYGGING (B2)

Føresegner i § 4 gjeld området B2.

§ 4.1 Felles føresegner

§ 4.1.1 Dokumentasjon til byggjemelding

a) For delområde B2 skal det i samband med byggjemelding leggjast ved utomhusplan i målestokk 1:1000, som viser korleis den ubygde delen av tomten skal nyttas. Utomhusplan skal visa:
- bygga si plassering
- avkøyrsler og tilkomstar
- eksisterande og framtidig terreng
- terrenghandsaming med høgde
- forstøytingsmurar, trappar og gjerdar
- vegetasjon
- gatebelysning
- fast møblering
- leikeareal
- biloppstellingsplassar/ garasje

b) Reguleringsområdet er synt med reguleringsgrenser på reguleringskartet.

c) Ved innsending av søknad om byggjeløyve skal det dokumenterast korleis føresegnene sine krav er tenkt oppfylde. Dette skal gå fram av situasjonsplan for den einskilde tomt, på snitt og fasadar og eventuelt ved ei skriftleg utgreiing.

§ 4.1.2 Rekkefølgje

a) Vegsystemet skal vere ferdigstilt før bygga vert tekne i bruk.

b) Det skal utarbeidast VA-rammeplan som skal godkjennast av kommunen før byggearbeidet vert sette i gong. VA-rammeplanen skal og gi føringar for sløkkevatn og overvannsløysingar.

c) Seinast når bygga vert tekne i bruk skal felles uteoppholdsareal og fotgjengar-/ sykkelveg langs tilkomstvegane vere ferdigstilt.

d) Tilførselsvegen (Nordgardshaugen) skal rustast opp og det skal etablerast fortau fram til avkøyringa mot utbyggingsområdet. Arbeidet skal vera ferdige før sjølve utbygginga tek til.

e) Avfall og overskotsmateriale frå byggjeprosessen skal bringast til godkjend fyllplass i høve med forureiningslova sine vedtekter.

§ 4.2 Byggjeområda (PBL § 25, 1.ledd nr. 1)

§ 4.2.1 Område for konsentrert bustadbygging (B2-1, B2-2, B2-3, B2-4, B2-5, B2-6)

a) Mønehøgd for bustadane er fastsette i reguleringsplanen, jfr. pkt 4.2.1 e).

b) Garasjar og parkeringsplassar skal utførast som fellesanlegg der planen syner dette (Fp1 og Fp2).

c) I bustadområdet skal det opparbeidast parkering/ garasje for til saman 1,3 bilar pr. bueining.

d) % TU må ikkje overstiga 40 % totalt for planområdet. TU skal utreknast i høve til planområdet sitt areal, 19.6 daa.

e) Delområda

B2-1: areal = 3021 m2, planeringshøgd = +38,5 m, mønehøgd = 48,5 m.
B2-2: areal = 1954 m2, planeringshøgd = +38,0 m, mønehøgd = 44,5 m.
B2-3: areal = 1341 m2, planeringshøgd = +39,0 m, mønehøgd = 49,0 m.
B2-4: areal = 1479 m2, planeringshøgd = +38,0 m, mønehøgd = 48,0 m.
B2-5: areal = 1655 m2, planeringshøgd = +39,0 m, mønehøgd = 49,0 m.
B2-6: areal = 1149 m2, planeringshøgd = +32,0 m, mønehøgd = 47,0 m.

§ 4.2.2 Støy

a) Støynivået for felles uteoppholdsareal og uteareal rundt bustadene skal ikkje overstiga 55 dBA. Dette kravet skal vere oppfylt før bustadene vert teke i bruk.

b) Bustadane skal støyisolerast i høve til gjeldande normer. Isoleringa skal utførast av utbyggar og ferdigstillast før bygga vert teken i bruk.

c) Støyskjermingstiltak skal settas i verk i høve til Miljøverndepartementets retningsliner gitt i rundskriv T-8/ 79 og T 1/86. Før det vert gjeve løyve til tiltak skal det gjerast greie for støynivå, og eventuelle støysoner og støyskjermtiltak skal innarbeidast i prosjektet.

d) Der det er aktuelt å gjennomføre støyskjermande tiltak/ støyskjermar, skal desse utførast som vist på plan i samband med utbygging av dei respektive områda og vere ferdigstilt før bustadane kan takast i bruk.

§ 4.2.3 Parkering

a) Minimum 5 % av parkeringsplassane skal vere handikap-plassar.

§ 4.3 Offentlege trafikkområde (PBL § 25, 1.ledd nr 3)

a) I trafikkområdet skal det opparbeidast:
- Køyrevegar

§ 4.4 Fellesområde (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

§ 4.4.1. Felles avkøyrsler

a) Felles avkøyrsel skal vere som vist på plankartet. Den eksakte plasseringa avgjerast ved byggjetilating.

b) Før opparbeiding av felles avkøyrsler skal det liggje føre godkjent detaljplan som i tillegg til vegens nøyaktige plassering i horisontal- og vertikalplan, skal vise fylling og skjeringsområde.

c) Skjeringar og fyllingar skal gis ein arkitektonisk utforming.

§ 4.4.2 Felles parkeringsplass

a) Felles parkeringsplassar Fp1, Fp2, Fp3, Fp4, Fp5 og Fp6 med tilhøyrande avkøyrslar skal opparbeidast saman med bustadene, og med storleik i høve til det tall som framgår av §§ 4.2.1 og 4.2.3.

§ 4.4.3 Felles grøntanlegg

a) Felles grøntanlegg tilhøyrande:
Fgr 1 er felles for felt B2- 1
Fgr 2 er felles for felt B2- 1
Fgr 3 er felles for felt B2- 1-6
Fgr 4 er felles for felt B2- 4-6

§ 4.5.3 Felles uteoppholdsareal (leik; Fl 1, og gardsplass; Fg 1)

a) Felles uteoppholdsareal er felles for bustadene i felt B2.

b) Felles uteoppholdsareal skal ha ein innreiing for både vaksne og born.

c) Ved utforming av leikeområde skal det ikkje nyttast CCA-trykkimpregnerte material, og sand skal vere dokumentert fri for arsen ved innkjøp. Elles skal forskrift om kjøp av leikeplassutstyr fylgjes. Leikeplassen skal skjermast frå trafikkert område.

§ 5. OMRÅDE FOR BLANDA FØREMÅL (B/F/K/I/ST 1)

a) Bygningane kan oppførast med gesimshøgd inntil 12,5 meter.

b) Det skal opparbeidast 40 p-plassar pr. 1000 m2 kontor og forretningsareal, 1,3 plasser for kvar bustadeining, og 1,0 plasser for kvart hybelhusvære. Parkeringsanlegg for verkstad må stå i høve til den verksemd som skal drivast, og må plasserast, utformast og nyttast slik at den ikkje vert til sjenanse for dei som skal ferdast, eller som bur i området.

c) TU for blanda føremål må ikkje overstige 90%.

d) Innafor området kan etablerast bustader, forretninger, kafe, kontorliknande verksemd, bensinsal, bilverkstad ol.

§ 6. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

a) I trafikkområdet skal det opparbeidast:
- køyrevegar
- gang- og sykkelvegar
- fortau
- busslomme

b) Trafikkområdet skal opparbeidast med den inndelinga av dei respektive føremål som er viste på planen.

c) Terrenginngrep i samband med veganlegg skal mest mogeleg vera lempelege. Skjæringar og fyllingar skal handsamast på tiltalande måte t.d. ved planting. Eksisterande vegetasjon, større tre ol, må vernast mest mogeleg.

d) Innafor offentleg trafikkområde i sør-vestre del av planområdet, kan det opparbeidast offentleg busslomme med tilhøyrande fortau og rabattar.

§ 7. FRIOMRÅDE

a) Det er i planen synt friområde langs riksvegen (F2 og F3). I dette området skal ein søkje å ta vare på den eksisterande vegetasjonen i størst mogleg grad.

b) I friområde mot riksvegen skal det, kor dette er naturleg og mogleg, opparbeidast støyvoll eller andre tiltak for å redusere trafikkstøy mot bustadene. Aktuelle område for

tiltak framgår av reguleringsplankartet. Kostnad med støytiltak kvilar på utbyggjar av bustadområda.

§ 8. SPESIALOMRÅDE

a) I frisiktsoner mellom vegar og avkøyrsler skal det ikkje plantast, fyllast eller planerast noko over 0,5 m innan området. Einskildståande hindringar med breidde mindre enn 0,3 m, td. lysstolpar, kan aksepterast innafor siktområde.

§ 9. FELLESOMRÅDE

a) Den einskilde felles tilførselsveg er felles for dei eigedomane som har avkøyrsle eller veg til den. Felles gangvegar i området skal opparbeidast i breidde for køyrbar tilkomst for brann- og sjukebil og for nødvendig køyring for varelevering o.l. fram til eigedomane. Det er ikkje tillate å parkere på eller langs gangvegane.

b) Felles parkeringsanlegg med tilhøyrande avkøyrsle skal opparbeidast saman med bustadene, og med storleik i høve til det tall som framgår av §§ 3 og 4.

Dato for utarbeiding av føresegner, 09.02.2005

ENDRINGER I FORHOLD TIL RAMMETILLATELSE ER ANTYDET MED RØDT.



ENDRINGER I FORHOLD TIL RAMMETILLATELSE:
1. Endring av vindusformater/sprosseinndeling/plassering grunnet detaljering/justering av leilighetsplaner.
2. Ny inngangssituasjon for leil. D-102.
3. Fargebruk/innslag av fasadeplater for artikulering. Detaljering av konstruksjon for balkonger.
4. Endret balkongløsning for leil. D-402.
5. Endret plassering av pipeløp.

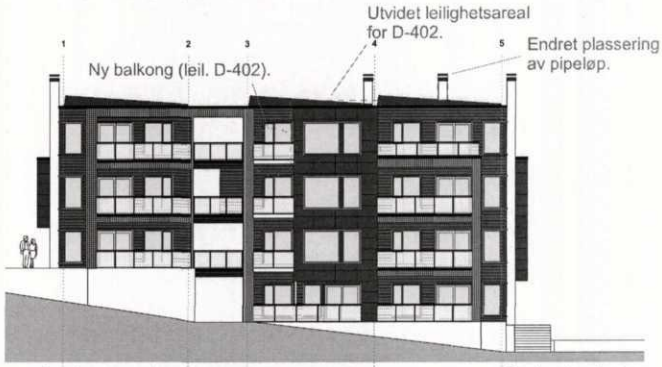


ENDRINGER I FORHOLD TIL RAMMETILLATELSE:
1. Endring av vindusformater/sprosseinndeling/plassering grunnet detaljering/justering av leilighetsplaner.
2. Fargebruk/innslag av fasadeplater for artikulering. Detaljering av konstruksjon for balkonger.
3. Endret balkongløsning for leil. D-402.

MELAND KOMMUNE
Godteke 04/10-2011
Saksnr. 2011/4314/11
Sakshandsamar e.f.



ENDRINGER I FORHOLD TIL RAMMETILLATELSE:
1. Endring av vindusformater/sprosseinndeling/plassering grunnet detaljering/justering av leilighetsplaner.
2. Ny inngangssituasjon for leil. D-302/D-303.
3. Fargebruk/innslag av fasadeplater for artikulering. Detaljering av konstruksjon for svalgang.
4. Endret plassering av pipeløp.

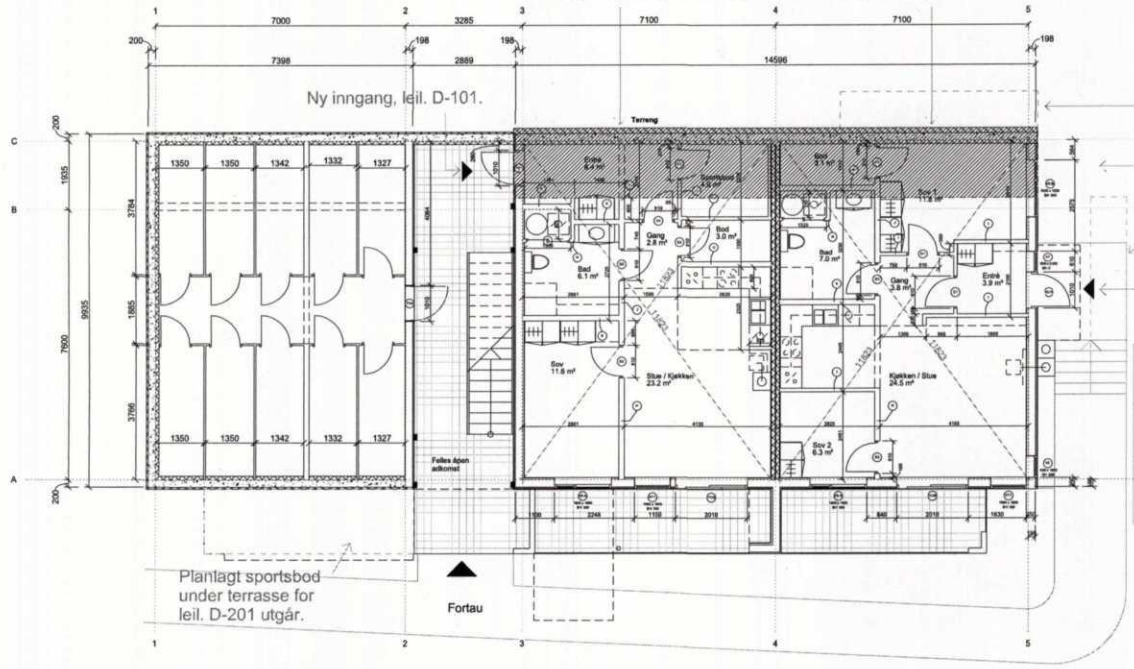


ENDRINGER I FORHOLD TIL RAMMETILLATELSE:
1. Endring av vindusformater/sprosseinndeling/plassering grunnet detaljering/justering av leilighetsplaner.
2. Fargebruk/innslag av fasadeplater for artikulering. Detaljering av konstruksjon for balkonger.
3. Endret balkongløsning for leil. D-402.
4. Endret plassering av pipeløp.

Supplerende opplysninger for igangsettingssøknad.
Dato: 08.08.2011

Gnr./bnr.	Tiltakshaver
24 / 93	Walde Bygg A/S
Prosjektnavn	
Nausthaugen	
Tegningsnavn	
Fasader, Bygg D	
Målestokk	Dig.fil/rfs	Prosj.nr.	Dato	Tegnet av	Kontr.
1 : 100	A1	09048	05/09/11	PJC	
Filnavn		Tegningsnr.			Rev.
09048\Dwh\Arbeidsmappe\Byggr\1		415-D			1

Leil D-101 og D-102 er utvidet, og omfatter nå også tidligere planlagt svalgang. Endret inngangssituasjon til leil.



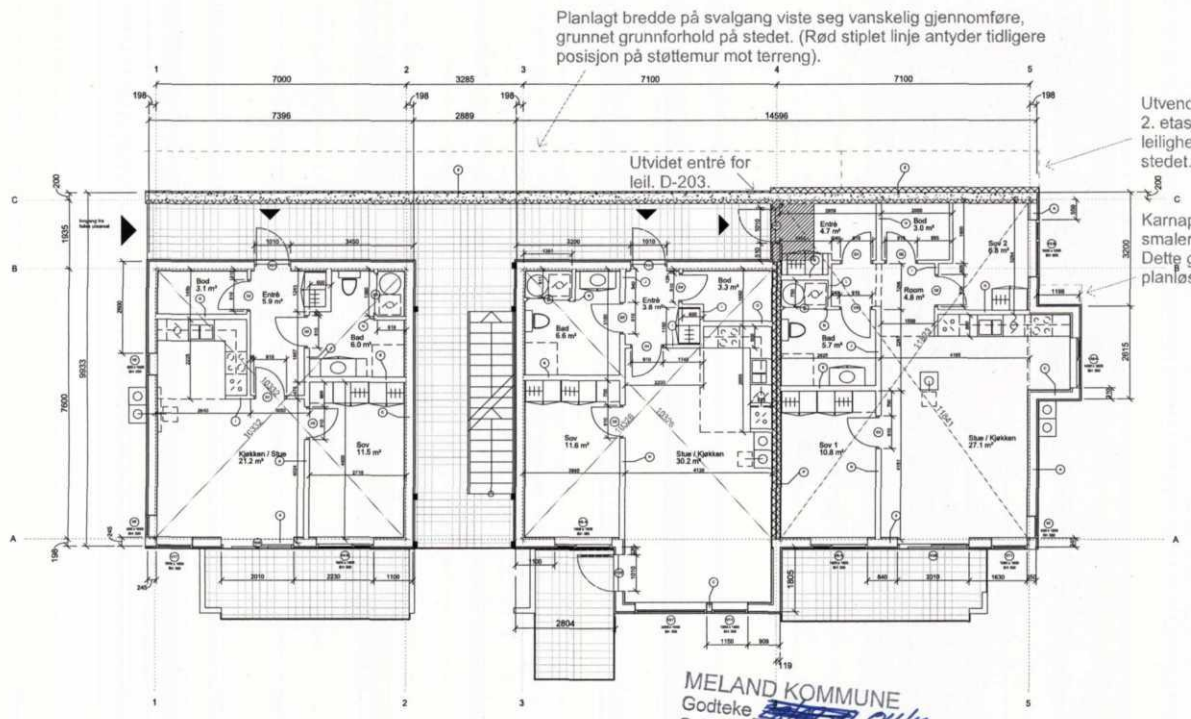
Supplerende opplysninger for igangsettingssøknad.
Dato: 08.08.2011

ENDRING AV PLANTEGNING I FORHOLD TIL RAMMETILLATELSE:

1. Endring av leilighetsplaner for leil. D-101/D-102 som omfatter tidligere planlagt del av svalgang.
2. Endring av planløsninger medvirker til at:
   -sekundærinng. til svalgang (m/tilhørende utvendige trapper) utgår.
   -ny inngangssituasjon til leiligheter.
   -planlagt sportsbod under terrasse for leil. D-201 utgår.
3. Generell justering/detaljering av planløsninger.

MELAND KOMMUNE
Godteke 04/10-2011
Saksnr. DNV sak 434/11
Sakshandsamar e.f. DO

Tiltakshaver
Vråke Bolig A/S
Prosjektnavn
Nauathaugen, Bygg D
Tegningsnavn
Plan 1.Etasje, Arbeidstegning
Målestokk 1:50 | Dag/årlig | Prosj.nr. 09045 | Dato 28.04.11 | Tegnet av PJC/RH
Filnavn | Tegningsnr. 410-D | Rev. 11



MELAND KOMMUNE
Godteke 04/10-2011
Saksnr. 2011/2434-11
Sakshandsamar e.f.

Supplerende opplysninger for igangsettingssøknad.
Dato: 08.08.2011

ENDRING AV PLANTEGNING I FORHOLD TIL RAMMETILLATELSE:

1. Gjeldende grunnforhold medvirker til at omfang/inngangssituasjon til svalgang er endret. Utvendig trapp og støttemur mot terreng endres som følger av dette.
2. Generell detaljering/justering av planløsninger.
3. Leilighet D-203 har utvidet entréareal. Karnapp v/kjøkken har redusert bredde.

Tiltakshaver
Wiskin Bolig A/S

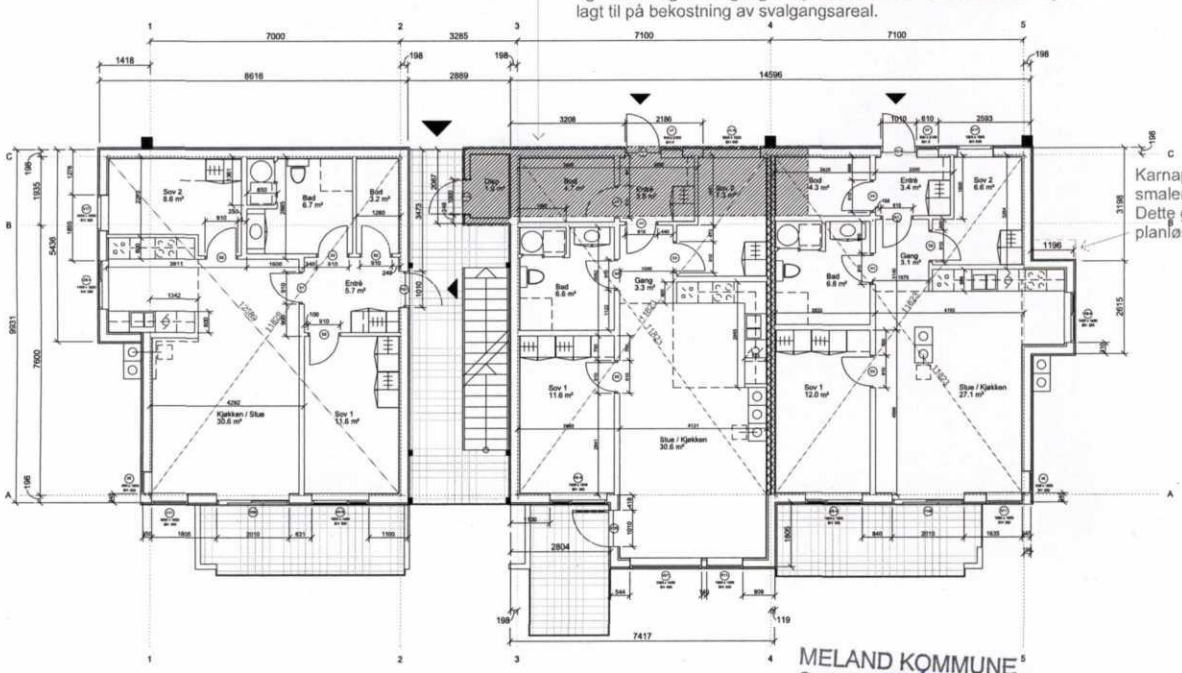
Prosjektnavn
Nausthaugen, Bygg D

Tegningsnavn
Plan 2.Etasje, Arbeidstegning

Målestokk	Dag/årrk	Prosj.nr.	Dato	Tegnet av	Kontr.
1 : 50	A1	09045	28-04-11	KK/Mor	

Prosjekt: 09045Dok\Arbeidstegning\Bygg D
411-D
Rev.: 11

Leil D-302 og D-303 er utvidet, og omfatter nå også tidligere planlagt svalgang. Endret inngangssituasjon til leil. fra svalgang, og fra terreng til svalgang. Disponibelt rom for tekniske installasjoner er lagt til på bekostning av svalgangsareal.



Karnapp er planlagt ca. 1,0m smalere enn ved rammesøknad. Dette grunnet justering av planløsninger.

MELAND KOMMUNE
Godteke 04/10-2011
Saksnr. 2011/434/11
Sakshandsamar e.f.

Supplerende opplysninger for igangsettingssøknad.
Dato: 08.08.2011

ENDRING AV PLANTEGNING I FORHOLD TIL RAMMETILLATELSE:

1. Gjeldende grunnforhold medvirker til at omfang/inngangssituasjon fra terreng til svalgang er endret.
2. Generell detaljering/justering av planløsninger.
3. Leilighet D-302 er utvidet på bekostning av svalgangsareal. Ny inngangssituasjon.
4. Leilighet D-303 har utvidet entréareal/ny inngangssituasjon. Karnapp v/kjøkken har redusert bredde.
5. Disponibelt areal for tekniske installasjoner er lagt til ved svalgang.

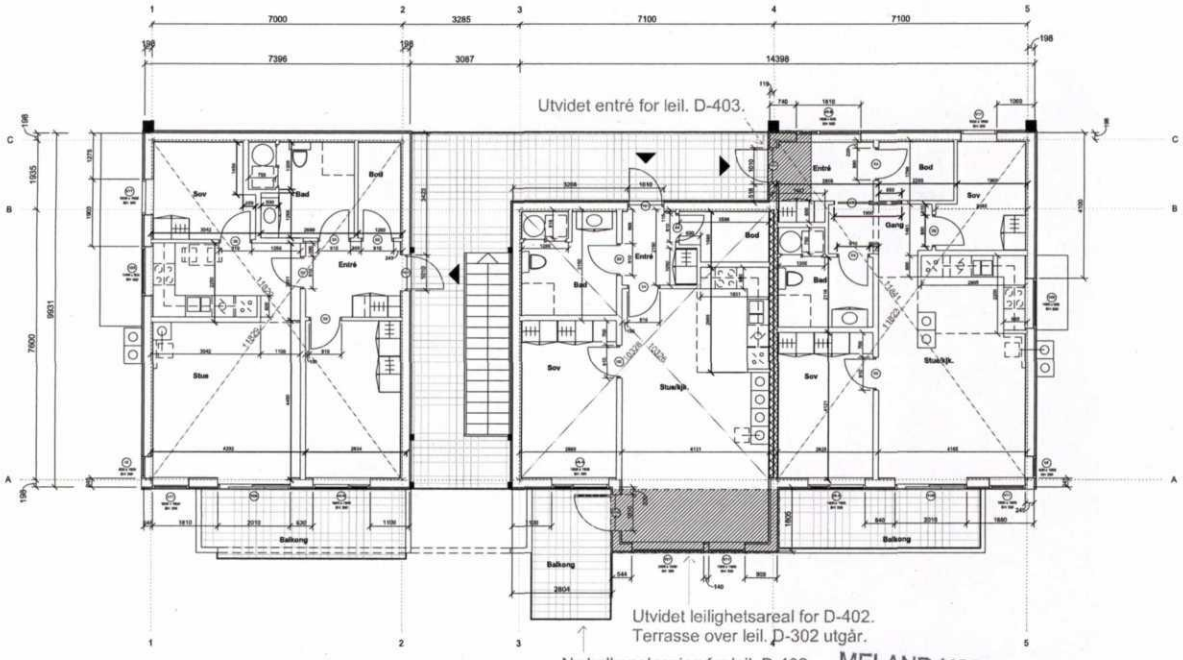
Tiltakshaver
Vinjeli Bolig A/S

Prosjektnavn
Nausthaugen, Bygg D

Tegningsinnhold
Plan 3.Etasje, Arbeidstegning

Målestokk	Dag/dato	Prosj.nr.	Dato	Tegnet av	Godk.
1 : 50	A1	09040	28-04-11	PJC/RH	

Prosjekt: 409405/Detaljreguleringsplan/Bygg D
Tegningsnr.: A12-D
Rev.: 11



MELAND KOMMUNE
Godteke 04/10-2011
Saksnr. 2011/sak-439/11
Sakshandsamar e.f.

Supplerende opplysninger
for igangsettingssøknad.
Dato: 08.08.2011

ENDRING AV PLANTEGNING I FORHOLD TIL RAMMETILLATELSE:

1. Generell detaljering/justering av planløsninger.
2. Leilighet D-402 er utvidet på bekostning av terrasse over leil. D-302. Ny balkongløsning tilsvarende etasjene under.
3. Leilighet D-403 har utvidet entréareal.

Wikkle Bolig A/S

Nausthaugen, Bygg D

Plan 4.Etasje, Arbeidstegning

1 : 50 | A1 | 09040 | 28-04-11 | KJC/RH

413-D | 11



D-201
2-roms leilighet
P-rom: 48,4 kvm
BRA: 51,4 kvm
Balkong: 10,9 kvm
Sportsbod BRA 5,0 kvm
Energiklasse C.

D-202
2-roms leilighet
P-rom: 55,7 kvm
BRA: 59,0 kvm
Balkong: 8,0 kvm
Sportsbod BRA 5,0 kvm
Livsløpsstandard
Energiklasse C.

D-203
3-roms leilighet
P-rom: 64,2 kvm
BRA: 67,2 kvm
Balkong: 11,2 kvm
Sportsbod BRA 5,0 kvm
Energiklasse C.

arkitektkontoret
vaardal-lunde as
pb.1809 Nordnes - 5816 Bergen - tlf 55 30 06 00 fax 55 30 06 01
e-post: arkitektkontoret@vaardal-lunde.no

prosjekt: Nausthaugen

tiltakshaver: Walde Bolig AS

tegn.art: Salgstegning. Bygg D, Plan 2.Etasje

mål: 1:100 (A3)	dato: 2011-01-05	tegnet av: PJC
ansvarlig: PJC	kontr: -	format: A3

oppdragsnummer:	tegningsnummer:	revisjon:
09040	003	3 (2011-03-24)

I:\09040\Dak\Bygg D_Salgstegning.rvt



D-301
3-roms leilighet
P-rom: 67,5 kvm
BRA: 70,7 kvm
Balkong: 10,9 kvm
Sportsbod BRA 5,0 kvm
Livsløpsstandard
Energiklasse C.

D-302
3-roms leilighet
P-rom: 67,7 kvm
BRA: 72,4 kvm
Balkong: 8,0 kvm
Sportsbod BRA 5,0 kvm
Livsløpsstandard
Energiklasse C.

D-303
3-roms leilighet
P-rom: 63,2 kvm
BRA: 67,5 kvm
Balkong: 11,2 kvm
Sportsbod BRA 5,0 kvm
Livsløpsstandard
Energiklasse C.

arkitektkontoret
vaardal-lunde as
pb.1809 Nordnes - 5816 Bergen - tlf 55 30 06 00 fax 55 30 06 01
e-post: arkitektkontoret@vaardal-lunde.no

prosjekt: Nausthaugen
tiltakshaver: Walde Bolig AS
tegn.art: Salgstegning. Bygg D, Plan 3.Etasje

mål: 1:100 (A3)	dato: 2011-01-05	tegnet av: PJC
ansvarlig: PJC	kontr: -	format: A3
09040	004	2011-03-24 / 3
oppdragsnummer:	tegningsnummer:	revisjon:

I:\09040\Dokl\Bygg D_ Salgstegning.vwf



D-401
3-roms leilighet
P-rom: 61,6 kvm
BRA: 64,8 kvm
Balkong: 10,9 kvm
Sportsbod BRA 5,0 kvm
Energiklasse C.

D-402
2-roms leilighet
P-rom: 55,7 kvm
BRA: 59,0 kvm
Balkong: 8,0 kvm
Sportsbod BRA 5,0 kvm
Energiklasse C.

D-403
3-roms leilighet
P-rom: 61,6 kvm
BRA: 65,0 kvm
Balkong: 9,2 kvm
Sportsbod BRA 5,0 kvm
Energiklasse C.

arkitektkontoret
vaardal-lunde as
pb.1809 Nordnes - 5816 Bergen - tlf 55 30 06 00 fax 55 30 06 01
e-post: arkitektkontoret@vaardal-lunde.no

prosjekt: Nausthaugen

tiltakshaver: Walde Bolig AS

tegn.art: Salgstegning. Bygg D, Plan 4.Etasje

mål:	1:100 (A3)	dato:	2011-01-05	tegnet av:	PJC
ansvarlig:	PJC	kontr:	-	format:	A3

oppdragsnummer:	tegningsnummer:	revisjon:
09040	005	3 (2011-03-24)

I:\09040\Dwf\Bygg D, Salgstegning.dwf



D-101
2-roms leilighet
P-rom: 56,5 kvm
BRA: 64,5 kvm
Terrasse: 11,5 kvm
Sportsbod BRA 5,0 kvm
Livsløpsstandard
Energiklasse C.

D-102
3-roms leilighet
P-rom: 61,7 kvm
BRA: 64,7 kvm
Terrasse: 10,0 kvm
Sportsbod BRA 5,0 kvm
Energiklasse C.

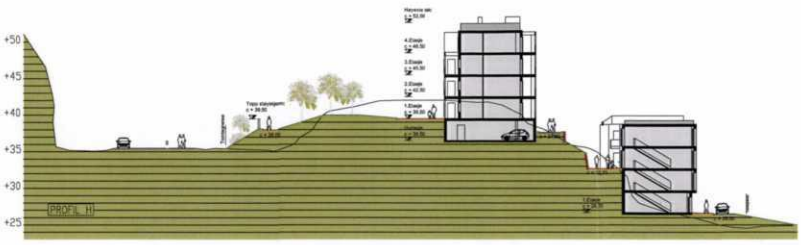
arkitektkontoret
vaardal-lunde as
pb.1809 Nordnes - 5816 Bergen - tlf 55 30 06 00 fax 55 30 06 01
e-post: arkitektkontoret@vaardal-lunde.no

prosjekt: Nausthaugen		mål: 1:100 (A3)	dato: 2010-12-28	tegnet av: PJC	
		ansvarlig: PJC	kontr: -	format: A3	
tiltakshaver: Walde Bolig AS		09040	007	2011-03-24	4
tegn.art: Salgstegning. Bygg D, Plan 1.Etasje		oppdragsnummer:	tegningsnummer:		revisjon:

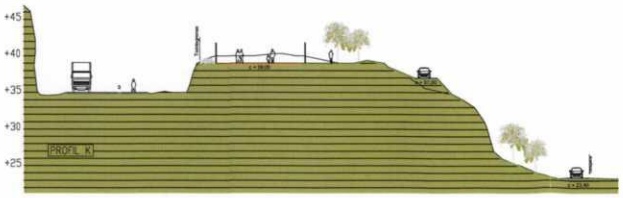
I:\09040\Dwk\Bygg D, Salgstegninger.vwx

MELAND KOMMUNE
Godteke 28/09-10
Saksnr. 221/10
Sakshandsamar e.f.

Riksveg 564 Støyskjerm Gangveg Felles grøntområde Bygg B Veg Skråning Bygg D Veg



Riksveg 564 Balløkke Felles grøntområde Veg Skråning/skjæring Veg



rev.	ant. endringen gjelder	dato	kontr.

MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. natur, næring og tekniske tenester
18 MAI 2010
J.nr. 10/6155
Ark. 24/92 Løpenr.
Saksid. 10/852-1

For søknad

tegningen er laget for dette prosjektet og er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke kopieres eller offentliggjøres uten forfatterens samtykke.

arkitektkontoret
vaardal-lunde as
c.sundtsgt. 37 5004 BERGEN
tlf: 55300600 – faks: 55300601 – epost: arkitektkontoret@vaardal-lunde.no

prosjekt: Nausthaugen

tiltakshaver: Walde Bolig A/S

tegn. art. Profil H–H/K–K

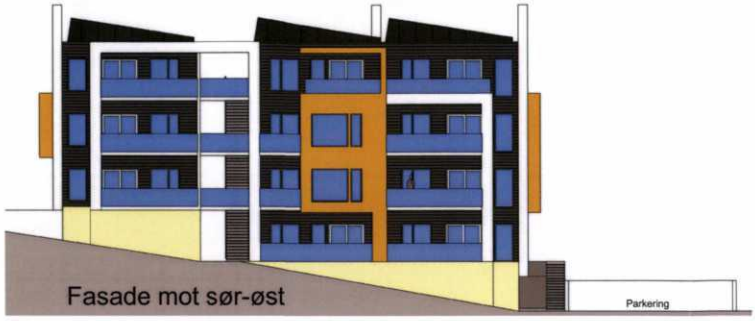
målestokk		tegnet av	dato
1:500	PJC	PJC	22.05.09

ansvarlig for prosjektering	kontroll av prosjektering	kontroll av utførelse
PRO: 04.09.09	KPR: 04.09.09	KUT:
dato:	dato:	dato:
PJC	DH	
sign:	sign:	sign:

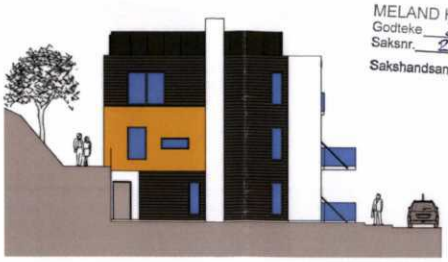
rev. dato 04.09.09

090402 402 2

oppdr.nr. tegn.nr. rev.



Fasade mot sør-øst



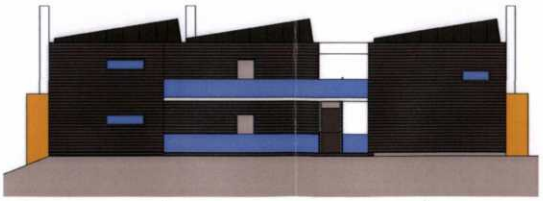
Fasade mot sør-vest

MELAND KOMMUNE
Godteke 23/05-10
Saksnr. 2/1110
Sakshandsamar e.f.

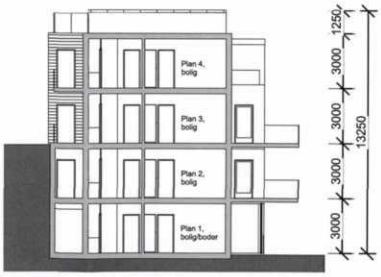
MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. natur, næring og tekniske tenester
18 MAI 2010
J.nr. 10/6188
Arkiv 24/92 Saksn.
Saksid. 10/852-1



Fasade mot nord-øst



Fasade mot nord-vest



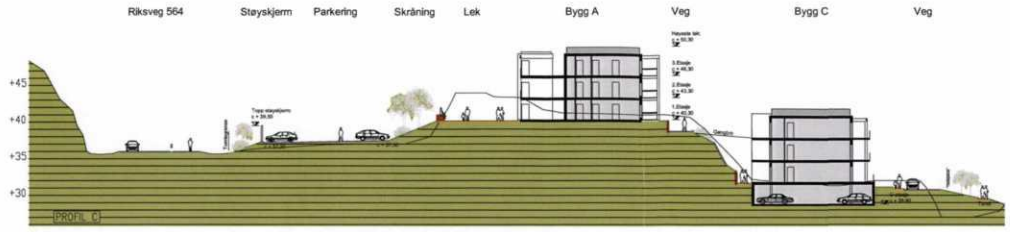
Typisk snitt

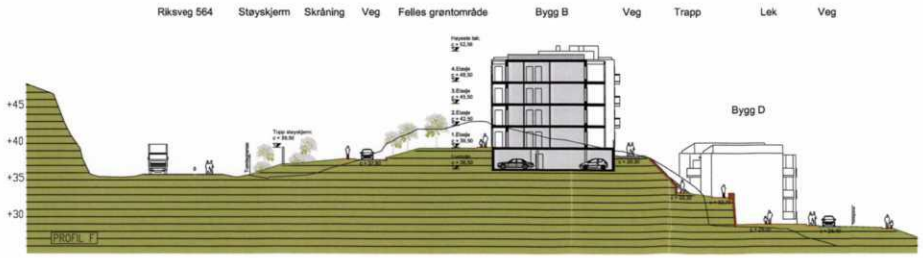
arkitektkontoret
vaardal-lunde as
pb.1809 Nordnes - 5816 Bergen - tlf 55 30 06 00 fax 55 30 06 01
e-post: arkitektkontoret@vaardal-lunde.no

prosjekt: Nausthaugen	mål: 1:200	dato: 05.05.2010	tegnet av: PJC		
tiltakshaver: Walde Bolig	ansvarlig: PJC	kontr: OH	format: A3		
tegn.art: Fasader og snitt	oppdragsnummer: 09040		tegningsnummer: 002	revisjon: 1	

D:\09040\Bygg D...alt 44.rvt

MELAND KOMMUNE
Godteke 28/05-10
Saksnr. 221/10
Sakshandsamar e.f. PP





rev.	ant. endringen gjelder	dato	kontr.

MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. natur, næring og tekniske tenester
18 MAI 2010
J.nr. 10/
Ark. 24/92 Saksh.
Saksid. 10/852-1

For søknad

tegningen er laget for dette prosjektet og er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke kopieres eller offentliggjøres uten forfatterens samtykke.

arkitektkontoret
vaardal-lunde as
c.sundtsgt. 37 5004 BERGEN
tlf: 55300600 – faks: 55300601 – epost: arkitektkontoret@vaardal-lunde.no

prosjekt: Nausthaugen
tiltakshaver: Walde Bolig A/S
tegn. art. Profil C-C/F-F

målestokk	tegnet av	dato
1:500	PJC	PJC 22.05.09

ansvarlig for prosjektering	kontroll av prosjektering	kontroll av utførelse
PRO: 04.09.09	KPR: 04.09.09	KUT:
PJC	DH	
dato / sign	dato / sign	dato / sign

rev. dato 04.09.09

090401 401 2

oppdr.nr tegn.nr. rev.

MELAND KOMMUNE
Godteke 28/05-10
Saksnr. 221/10
Sakshandsamar e.f.

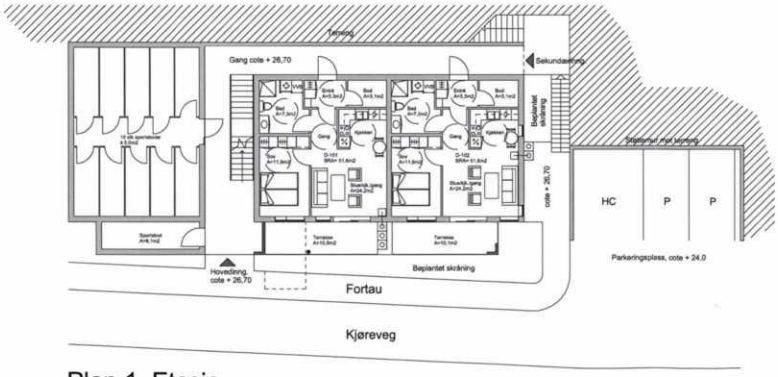


Plan 2. Etasje

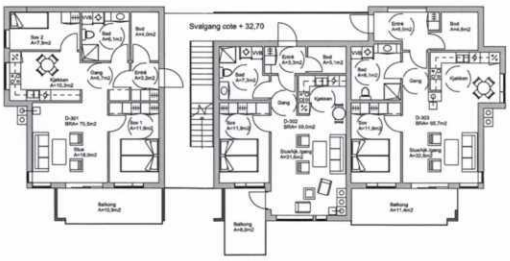


Plan 4. Etasje

MELAND KOMMUNE
Kommunalteknikk, natur, næring og tekniske tenester
18 MAI 2010
J.nr. 10/ 6168
Ark. 24/92 Saksh.
Saksid. 10/862-1



Plan 1. Etasje

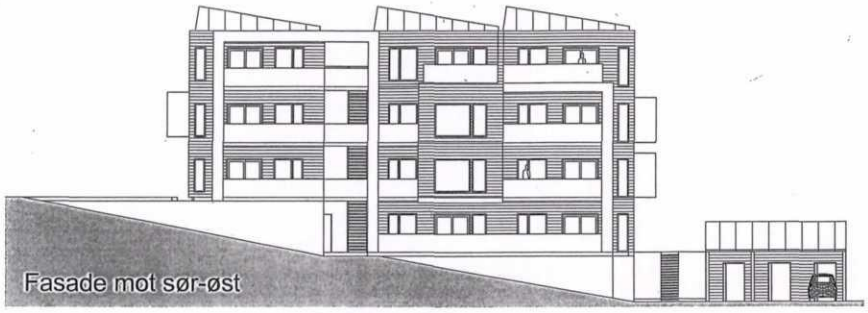


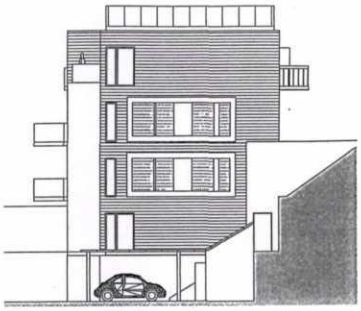
Plan 3. Etasje

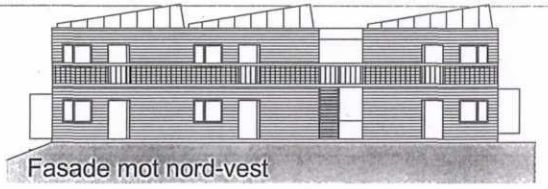
arkitektkontoret vaardal-lunde as
pb.1809 Nordnes - 5816 Bergen - tlf 55 30 06 00 fax 55 30 06 01
e-post: arkitektkontoret@vaardal-lunde.no

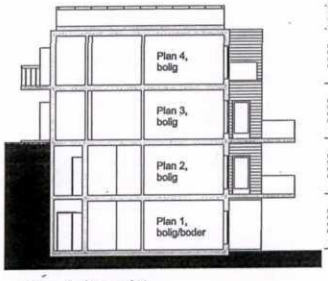
prosjekt: Nausthaugen	mål: 1:200	dato: 05.05.2010	tegnet av: PJC		
tiltakshaver: Walde Bolig	ansvarlig: PJC	kontr: OH	format: A3		
tegn.art: Bygg D, Planer	oppdragsnummer: 09040		tegningsnummer: 001	revisjon: 1	

D:\09040\Bygg D, alt 44.rvt

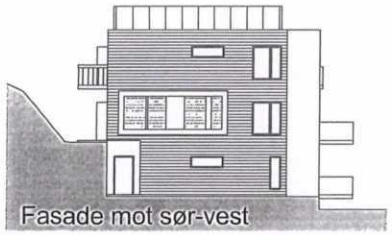








Typisk snitt



utgår

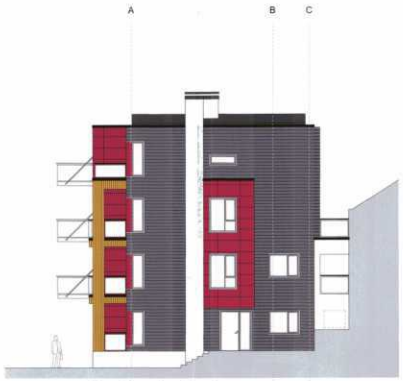
MELAND KOMMUNE
Godteke 28/05-10
Saksnr. 221/10
Sakshandsamar e.f. [illegible]

MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. natur, ressurs og tekniske tenester
18 MAI 2010
Ark. 10/
Saksid 21/92 6188
Saksh. [illegible]
10/852-1

FOR SØKNAD
Vedlegg E-1

arkitektkontoret vaardal-lunde as pb.1809 Nordnes - 5816 Bergen - tlf 55 30 06 00 fax 55 30 06 01 e-post: arkitekt@vaardal-lunde.no	prosjekt: Nausthaugen tiltakshaver: Walde Bolig tegn.art: Bygg D	mål: 1:200/Nedfoto ansvarlig: PJC	dato: 17.03.2010 kontr: OH	tegnet av: PJC format: A3/A4
		oppdragsnummer: 09040	tegningsnummer: 014	revisjon:

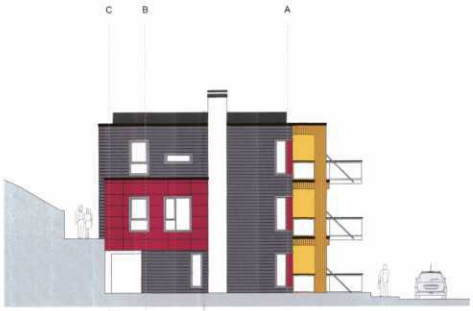
J:\Arkiv\Pdf\Prosjekt\Nausthaugen Bygg C og D\Bygg D, alt 2.rvt



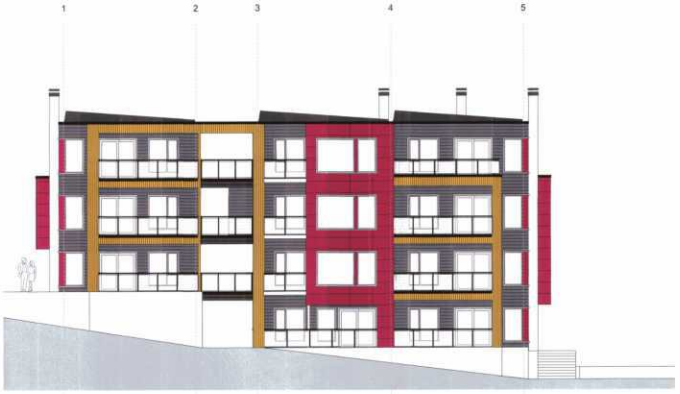
Fasade mot nord - øst



Fasade mot nord - vest



Fasade mot sør - vest



Fasade mot sør - øst

OG ARKITEKTER

Gnr./Bnr.
24 / 82

Tiltakshaver
Walde Bolig A/S

Prosjektnavn
Nausthaugen

Tegningsinnhold
Fasader, Bygg D

Målestokk	Org.form.	Prosj.nr.	Dato	Tegnet av	Kontr.
1: 100	AV	09040	03/2011	PJC	

Filepath: 09040\Dwk\Arkivbibliotek\Rygg D\415-D — Tegningsnr. 1 — Rev.

Tlf. 33 30 05 00 Fax: 33 30 05 01 Epost: post@ogarkitekter.no Web: http://ogarkitekter.no

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lonerenen 51, 5918 Frekhaug
Gnr. 324, Bnr. 92, Snr. 42, Alver kommune.

Oppdragsnummer:
195260151

Meglerforetak: PrivatMegleren Nordhordland

Saksbehandler: John Nicko Lampe

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 976 23 069

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.
