PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

FLOGHAUGANE 20B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Årsregnskap/budsjett

Protokoll

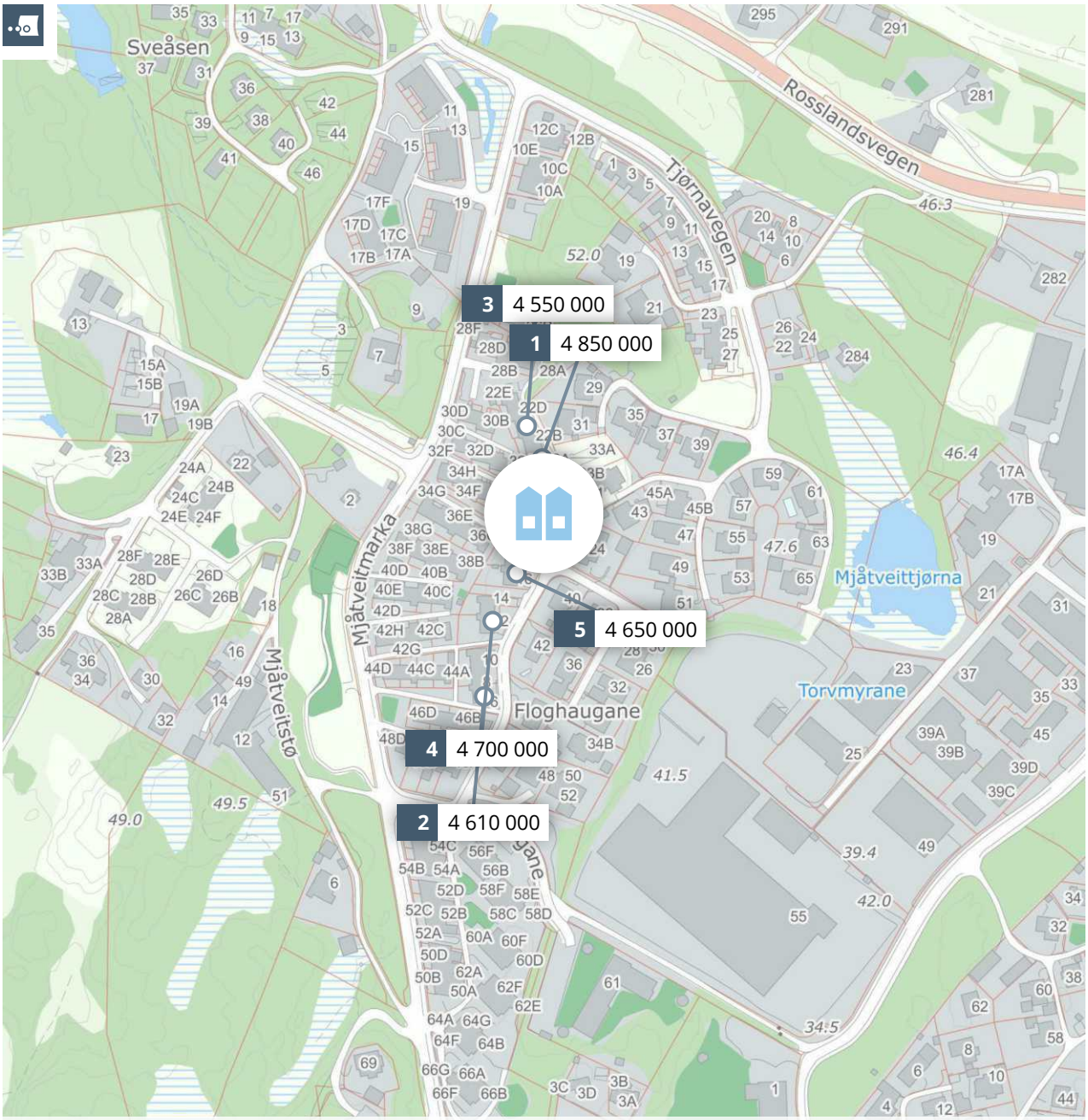
Vedtekter og husordensregler

Reguleringskart og bestemmelser

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FLOGHAUGANE 20 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 21.10.2026

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

Floghaugane 20 B, 5918 FREKHAUG

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 322 BNR 246 FNR 0 SNR 35 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS MJÅTVEIT

Verdivurdert til

4 590 000

7 292	4 597 292	38 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	120 m²	6 m²	- m²	47 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	2 669
Formue	58 860
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Floghaugane 22 A				26.08.2025	3 990 000	**4 850 000**	0	4 850 000	**41 102**
	118 m²	2016	58 m²	4 sov						
2	Floghaugane 6				24.06.2025	4 190 000	**4 610 000**	0	4 610 000	**39 068**
	118 m²	2012	301 m²	3 sov						
3	Floghaugane 22 C				26.09.2025	4 390 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**37 917**
	120 m²	2016	49 m²	4 sov						
4	Floghaugane 12				28.05.2025	4 350 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**39 831**
	118 m²	2014	349 m²	4 sov						
5	Floghaugane 16				17.01.2025	3 990 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**39 076**
	119 m²	2014	265 m²	4 sov						

trivelig rekkehus med attraktiv beliggenhet og moderne standard.

Eiendommen befinner seg i et barnevennlig område med umiddelbar nærhet til barnehage, pump-track og ball-binge. Fra eiendommen er det ca. 5 minutters gange til Mjåtveit bussholdeplass.

Eiendommen har fast parkeringsplass i felles carport og har tilkomst fra gateplan.

Innvendig holder boligen god standard fra byggeår 2016 og er utstyrt med en rekke praktiske kvaliteter som bl.a.

- Elektriske markiser
- Varmepumpe og vedovn
- Balansert ventilasjon
- Rør-i-rør
- Fiberbredbånd

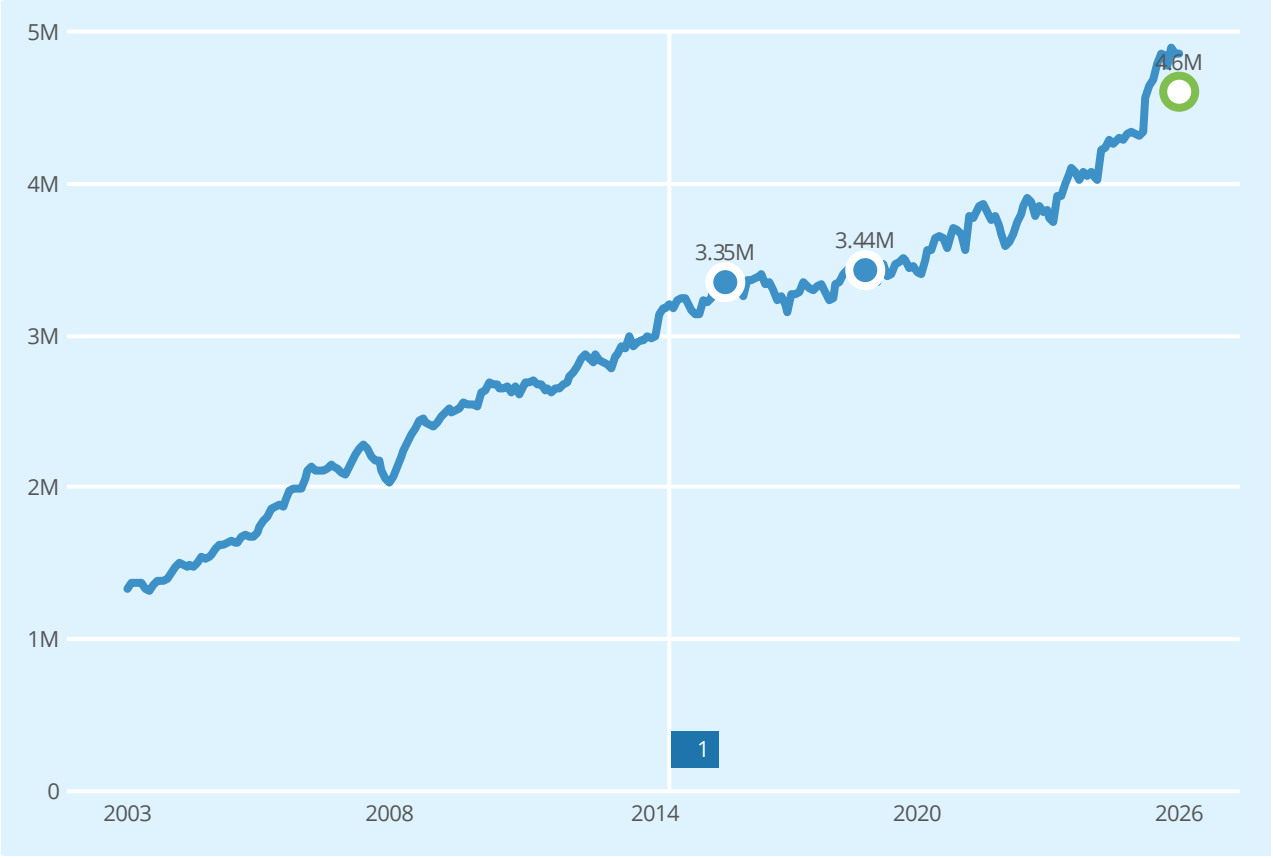
Boligen er innredet med 4 gode soverom, 2 bad og 2 stuer. Det er tilkomst til vestvendt terrasse fra både første og andre etasje. Her kan det nytes gode solforhold fra tidlig ettermiddag til kveld.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
16.06.2019	02.09.2019	04.10.2019	3 600 000	3 435 000	0	3 435 000
21.07.2016		21.07.2016	-	3 350 000	-	3 350 000

Rekkehus til salgs i ALVER kommune nå

1
rekkehus til salgs

3.1M
2 990 000 Prisantydning i snitt
2.9M
2.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
1
dager

Rekkehus solgt i ALVER kommune siste 6 mnd

14
rekkehus solgt

4.6M
4 317 000 Salgspris i snitt
3 960 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.4M

Solgt i snitt i løpet av
12
dager

for 8.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

45 099 Vestland fylke i snitt siste 6 mnd

38 333 Floghaugane 20 B Totalpris 4 600 000
37 439 ALVER kommune i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

NITO

Rekkehus

Floghaugane 20 B, 5918 FREKHAUG

ALVER kommune

gnr. 322, bnr. 246, snr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 15.10.2026 **Rapportdato:** 21.10.2026 **Oppdragsnr.:** 19969-1793 **Eiendomsverdi ref nr:** MB1281

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Rekkehus over 2 etasjer, tilhørende sameiet med tilsammen 36 boligseksjoner.
Parkering i carport. Elbillader.
I tillegg er det plass til 2 biler ved hovedinngang.

2 stk. hulltakinger/ fuktmålinger ble utført.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved målinger.

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.

Saltak hvor yttertaket er båndtekket (metallplater legges i takets lengderetning og skjøtes med oppbrettede falser («bånd»).
Montert snøfangere og stigetrinn mot pipe.
Pipebeslag rundt pipe.
Dobbelfalset, liggende trekledning.
Stående trekledning (over/ underligger i inngangsparti).
Takrenner og nedløp i metall.

Det kan forventes at drenerende masser/ drensrør har evnen til å samle grunnvann, og lede dette til sikkert avløp.

Forstøtningsmurer ved fellesområder; både betongmurer og tørrmurte områder (betongblokker).

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

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

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

Rekkehus - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Åpner og lukker fint.
Profilert ytterdør i trevirke med sentrert glassfelt, montert i overbygget inngangsparti.

Altandør, hovedetasje; døren har helt glassfelt.

Boddør ved hovedinngang med profilert trevirke.
Dørene åpner, lukker og låser fint.
Utgang til altan, 11,39 m², fra stue.
Terrassebord som dekke.
Rekkverk med glassfelt. Rekkverkshøyde: 104 cm.
Dobbel stikkontakt og belysning ved ytterdør.
Normal bruksslitasje.
Glassrekkverk, altan.
Fra gang i underetasje er det utgang til terrasse, ca. 36 m².
Skillevegger mot naboer. Porter mot naboer for gjennomgang (rømningsveier) og terrasse er montert ved egeninnsats.
Møre Royal terrassebord som dekke.
Flettverksgjerde med rekkverkshøyde: 1 meter.
Deler av terrassen er under altan.
Normal bruksslitasje.
I stue er det montert sunscreen som er soljustert.
På soverom (hovedetasje) er det montert bryterstyrt sunscreen.
Sunscreen er utvendig solskjerming med en perforert duk som reduserer solinnstråling, varme og innsyn, samtidig som utsynet delvis beholdes.
Elektrisk markise på altan (3,5 m x 2,5 m).

INNVENDIG Gå til side

Bad/ vaskerom og kjøkken er beskrevet separat.
Keramiske fliser i gang. Varmekabler i gang.
Parkett på gulv.
Malte platevegger.
Malte platehimlinger
Etasjeskille utført som trebjelkelag.
Gulv mot grunn utført som betongdekke.
Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.
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.
Frittstående vedovn med buet glassdør og toppmontert røykrør til stålpipe ført gjennom himlingen. Ovnen er plassert på en gulvplate av glass over parkettgulv.
Fuktmåling ble gjennomført i bod ved trapp, i vegg som tilstøter terreng.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.
Tretrapp med lukkede trinn.
Glatte, formpressede, tradisjonelle innerdører.

Beskrivelse av eiendommen

Glatte, formpressede skyvedør.
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.
Opprinnelig viftekonvektor er fjernet.
Bad/ vaskerom og kjøkken er beskrevet separat.
Keramiske fliser i gang. Varmekabler i gang.
Parkett på gulv.
Malte platevegger.
Malte platehimlinger
Etasjeskille utført som trebjelkelag.
Gulv mot grunn utført som betongdekke.
Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.
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.
Frittstående vedovn med buet glassdør og toppmontert røykrør til stålpipe ført gjennom himlingen. Ovnen er plassert på en gulvplate av glass over parkettgulv.
Fuktmåling ble gjennomført i bod ved trapp, i vegg som tilstøter terreng.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.
Tretrapp med lukkede trinn.
Glatte, formpressede, tradisjonelle innerdører.
Glatte, formpressede skyvedør.
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.
Opprinnelig viftekonvektor er fjernet.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Overetasje › Bad (6,26 m²)
Keramiske fliser på vegger.
Malt platehimlimg med tradisjonell belysning.
Keramiske fliser på gulv.
Varmekabler i gulv.
20 mm fall fra dør til midt på slukrist.
Fall til sluk i dusjsone.
Plastsluk i dusjsone, synlig klemring, smøremembran.
Håndvask med underskap.
Speilbelysning over vask.
Dobbel stikkontakt mellom vask og speil.
Vendbare dusjdører i glass.
Veggmontert wc (TECE) hvor eventuelt lekkasjevann renner ut i wc.
Rørskap/ fordelerskap som er innfelt i vegg er beskrevet separat.
Godt balansert ventilasjonsavtrekk i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.
Det var ikke relavant tilkomst for hulltaking i forbindelse med dusjsone, da veggene tilstøter bod/ yttervegg.
Det ble ikke registrert fuktutfordringer, befaringsdagen.

Våtrom › Underetasje › Bad/ vaskerom (5,50 m²)
Malte platevegger. Keramiske fliser nederst på vegger langs gulv.
Malt platehimling med tradisjonell belysning.
Keramiske fliser på gulv.
Varmekabler i gulv.
Plastsluk i dusjsone. Synlig klemring, smøremembran.
Bad/ vaskerom er innredet med håndvask, underskap, speil med belysning, vendbare dusjdører i glass.
Vegghengt wc (TECE) hvor eventuelt lekkasjevann renner ut i wc.
Vaskemaskin, tørketrommel.
Varmtvannstank er beskrevet i eget punkt.
Godt balansert ventilasjonsavtrekk, montert i himling.
Tilluft via spalte under dør.
Fuktmåling ble gjennomført i soveromsvegg som tilstøter badets/ vaskerommets dusjsone.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning (HTH) med glatte fronter.
Åpen løsning mot stue.
Kjøkkenhalvøy.
Over/ underskap (foring mellom overskap og himling).
Laminert benkeplate, dobbel stålkum.
Stekeovn, platetopp (80 cm)
Kjøleskap/ fryseskap, oppvaskmaskin.
3 doble stikkontakter over benkeplate.
Åpningsvindu og fastkarm.
Godt mekanisk avtrekk ved funksjonstest. Lufting over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Rørskap/ fordelerskap på bad. Plastrør (rør-i-rør).
Kursfortegnelse bak på skapdeksel.
Drenshull nede på vegg som synliggjør eventuell lekkasje fra skapet.
Vannuttak ved hovedinngang.
Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Balansert ventilasjon. Aggregat montert i utvendig bod.
Oso varmtvannsbereder (smartbereder), montert på bad/ vaskerom. Den var ikke «koblet på nett», befaringsdagen.
Smartberederen henter energi fra avtrekksluften i ventilasjonsanlegget (gjenbruker varmen i luften). Berederen kan varme både tappevann (dusj, vask, kjøkken) og sirkulerende vann til oppvarming.
Den har smart styring, som kan tilpasse oppvarmingen til strømprisene og når du trenger varmtvann.
Berederen lagrer varmtvannet, slik at oppvarmingen i større grad kan skje når strømmen er rimelig. Besparelsen avhenger blant annet av strømavtale og varmtvannsforbruk.

Berederen var tidligere koblet opp mot viftekonvektoren i stuen. En viftekonvektor er en radiator med vifte som blåser varm luft ut i

Beskrivelse av eiendommen

rommet. Når rommet trenger varme, sirkulerer varmtvannet fra berederen gjennom konvektoren.
Konvektoren virket ikke tilstrekkelig, og det ble valgt å koble den ut.
Eier har montert varmepumpe som erstatning for viftekonvektoren (se beskrivelse av varmepumpe under punktet «andre VVS-installasjoner».
Mitsubishi varmepumpe, montert i stue.
Aggregat for varmepumpe, montert på altan.

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

Det er ikke satt tilstandsgrad på varmepumpen grunnet at takstingeniøren ikke har kompetansen til teknisk vurdering av varmepumpen, og kan av den grunn ikke verifisere teknisk tilstand på samme måte som en autorisert servicetekniker.
En varmepumpe kan fungere normalt på befaringen, men ha skjulte feil.
Tilstand kan avhenge av når den sist ble renset eller vedlikeholdt.
En manglende servicehistorikk betyr ikke nødvendigvis at varmepumpen har feil, men det kan påvirke varmepumpens ytelse.
Det anbefales å sjekke servicehistorikk eller få en fagkyndig vurdering.
Sikringsskap montert i bod, underetasje.
Automasikringer.
Antall kurser stemmer med kursfortegnelsen.
Strømmåler i skapet.
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.
Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.
Brannslukkingsapparater og røykvarslere i hver etasje.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

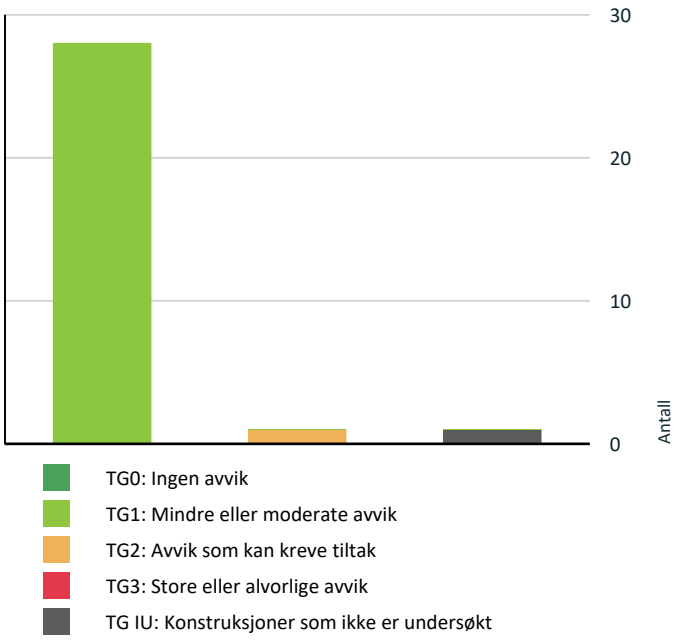
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Det forelå ikke godkjente bygningstegninger, befaringsdagen. Dagens planløsning er derfor ikke kontrollert mot offentlig godkjent tegningsgrunnlag.

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.

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Overetasje > Bad (6,26 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1 Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2016

Standard
Normalt god standard på overflater og innredning.

Vedlikehold
Boligen bærer ikke preg av vedlikeholdsetterslep.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Åpner og lukker fint.



Vindu i trappeløp, nærmest.
Kjøkkenvinduer til høyre.



Stuevinduer: Stort fastkarmsvindu og åpningsvindu i





Soveromsvindu, underetasje.

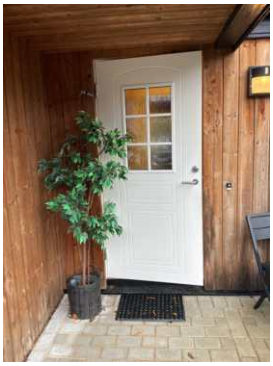
TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Profilert ytterdør i trevirke med sentrert glassfelt, montert i overbygget inngangsparti.

Altandør, hovedetasje; døren har helt glassfelt.

Boddør ved hovedinngang med profilert trevirke.
Dørene åpner, lukker og låser fint.

Tilstandsrapport



Ytterdør, utside.



Boddør, utside. Ytterdør til høyre.
Dørene er beskyttet av overbygg.



Altandør.
Over døren ses markise.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang til altan, 11,39 m², fra stue.
Terrassebord som dekke.
Rekkverk med glassfelt. Rekkverkshøyde: 104 cm.
Dobbel stikkontakt og belysning ved ytterdør.
Normal bruksslitasje.





Eier har montert markise over altan.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

Glassrekkverk, altan.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert delaminering i rekkverksglass, med luftinntrenging mellom glasslagene.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet er i hovedsak av estetisk karakter.
Utviklingen bør følges over tid. Utskifting kan vurderes ved økende omfang eller sjenerende utseende.

Tilstandsrapport



Sprukket opp i glasslameller på altan.



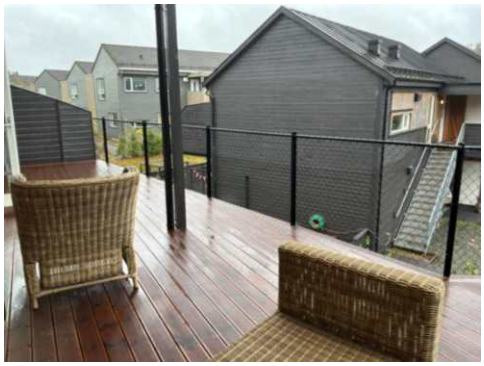
Rekkverksglass har sprukket opp i lameller.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Fra gang i underetasje er det utgang til terrasse, ca. 36 m².
Skillevegger mot naboer. Porter mot naboer for gjennomgang (rømningsveier) og terrasse er montert ved egeninnsats.
Møre Royal terrassebord som dekke.
Flettverksgjerde med rekkverkshøyde: 1 meter.
Deler av terrassen er under altan.
Normal bruksslitasje.









Anbefales spalte rundt søyler og terrassebord for å unngå at vann blir liggende å søye, og trevirke kan da raskere forringes.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

I stue er det montert sunscreen som er soljustert.
På soverom (hovedetasje) er det montert bryterstyrt sunscreen.
Sunscreen er utvendig solskjerming med en perforert duk som reduserer solinnstråling, varme og innsyn, samtidig som utsynet delvis beholdes.
Elektrisk markise på altan (3,5 m x 2,5 m).

Elbillader i carport.

Tilstandsrapport



Elbillader i carport.



Vedfyrt ovn i stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Bad/ vaskerom og kjøkken er beskrevet separat.
Keramiske fliser i gang. Varmekabler i gang.
Parkett på gulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte platevegger.
Malte platehimlinger

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille utført som trebjelkelag.
Gulv mot grunn utført som betongdekke.
Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

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.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

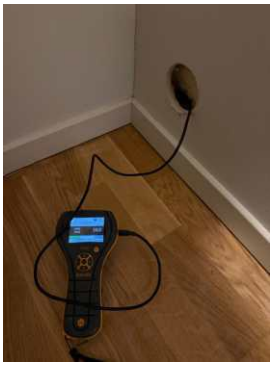
Frittstående vedovn med buet glassdør og toppmontert røykrør til stålpipe ført gjennom himlingen. Ovnen er plassert på en gulvplate av glass over parkettgulv.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasje: Fuktmåling ble gjennomført i bod ved trapp, i vegg som tilstøter terreng.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.



Fuktmåling i bod, underetasje (rom under terreng).



Hullet ble lukket med et blindlokk.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med lukkede trinn.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, formpressede, tradisjonelle innerdører.
Glatte, formpressede skyvedør.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Opprinnelig viftekonvektor er fjernet.

VÅTROM

OVERETASJE > BAD (6,26 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger.
Malt platehimlimg med tradisjonell belysning.

OVERETASJE > BAD (6,26 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv.
Varmekabler i gulv.
20 mm fall fra dør til midt på slukrist.
Fall til sluk i dusjsone.

OVERETASJE > BAD (6,26 M²)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsone, synlig klemring, smøremembran.



Plastsluk i dusjsone.

OVERETASJE > BAD (6,26 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Håndvask med underskap.
Speilbelysning over vask.
Dobbel stikkontakt mellom vask og speil.
Vendbare dusjdører i glass.
Veggmontert wc (TECE) hvor eventuelt lekkasjevann renner ut i wc.
Rørskap/ fordelerskap som er innfelt i vegg er beskrevet separat.

OVERETASJE > BAD (6,26 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Godt balansert ventilasjonsavtrekk i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

OVERETASJE > BAD (6,26 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var ikke relavant tilkomst for hulltaking i forbindelse med dusjsone, da veggene tilstøter bod/ yttervegg.
Det ble ikke registrert fuktutfordringer, befaringsdagen.

UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM (5,50 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte platevegger. Keramiske fliser nederst på vegger langs gulv.
Malt platehimling med tradisjonell belysning.

UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM (5,50 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Keramiske fliser på gulv.
Varmekabler i gulv.
38 mm fall fra dør til midt på slukrist.
Tilstrekkelig fall til sluk i dusjsone.
Fall til sluk fra eventuelle lekkasjesteder (vaskemaskin, varmtvannstank og håndvask).

UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM (5,50 M²)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsone. Synlig klemring, smøremembran.



Plastsluk i dusjsone.

UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM (5,50 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/ vaskerom er innredet med håndvask, underskap, speil med belysning, vendbare dusjdører i glass.
Vegghengt wc (TECE) hvor eventuelt lekkasjevann renner ut i wc.
Vaskemaskin, tørketrommel.
Varmtvannstank er beskrevet i eget punkt.

UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM (5,50 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Godt balansert ventilasjonsavtrekk, montert i himling.
Tilluft via spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM (5,50 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ble gjennomført i soveromsvegg som tilstøter badets/ vaskerommets dusjsone.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.



Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.

KJØKKEN

OVERETASJE > STUE/KJØKKEN (33,18 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning (HTH) med glatte fronter.
Åpen løsning mot stue.
Kjøkkenhalvøy.
Over/ underskap (foring mellom overskap og himling).
Laminert benkeplate, dobbel stålkum.
Stekeovn, platetopp (80 cm)
Kjøleskap/ fryseskap, oppvaskmaskin.
3 doble stikkontakter over benkeplate.
Åpningsvindu og fastkarm.

OVERETASJE > STUE/KJØKKEN (33,18 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Godt mekanisk avtrekk ved funksjonstest. Lufting over tak.



Godt mekanisk avtrekk ved funksjonstest. Lufting over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rørskap/ fordelerskap på bad. Plastrør (rør-i-rør).
Kursfortegnelse bak på skapdeksel.
Drenshull nede på vegg som synliggjør eventuell lekkasje fra skapet.
Vannuttak ved hovedinngang.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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



Røropplegg under kjøkkenvask.



Røropplegg under håndvask bad, overetasje.



Røropplegg under håndvask bad, underetasje

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Aggregat montert i utvendig bod.



Aggregat for balansert ventiladjon, montert i utvendig bod.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Oso varmtvannsbereder (smartbereder), montert på bad/ vaskerom. Den var ikke «koblet på nett», befaringsdagen. Smartberederen henter energi fra avtrekksluften i ventilasjonsanlegget (gjenbruker varmen i luften). Berederen kan varme både tappevann (dusj, vask, kjøkken) og sirkulerende vann til oppvarming.
Den har smart styring, som kan tilpasse oppvarmingen til strømprisene og når du trenger varmtvann.
Berederen lagrer varmtvannet, slik at oppvarmingen i større grad kan skje når strømmen er rimelig. Besparelsen avhenger blant annet av strømavtale og varmtvannsforbruk.

Berederen var tidligere koblet opp mot viftekonvektoren i stuen. En viftekonvektor er en radiator med vifte som blåser varm luft ut i rommet. Når rommet trenger varme, sirkulerer varmtvannet fra berederen gjennom konvektoren.
Konvektoren virket ikke tilstrekkelig, og det ble valgt å koble den ut.
Eier har montert varmepumpe som erstatning for viftekonvektoren (se beskrivelse av varmepumpe under punktet «andre VVS-installasjoner».

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring



Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mitsubishi varmepumpe, montert i stue.
Aggregat for varmepumpe, montert på altan.

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

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



Varmepumpe i stue, montert over altandør.

Elektrisk anlegg

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

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 montert i bod, underetasje.
Automasikringer.
Antall kurser stemmer med kursfortegnelsen.
Strømmåler i skapet.
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.
Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkingsapparater og røykvarslere i hver etasje.

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

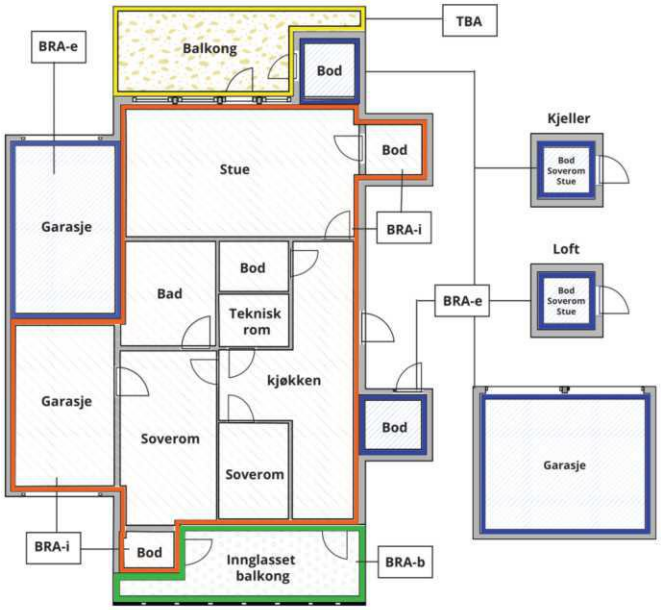
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Overetasje	60	6		66	11
Underetasje	60			60	36
SUM	**120**	**6**			**47**
SUM BRA	**126**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Overetasje	Gang med trappeløp (7,19 m²), bad (6,26 m²), soverom (11,72 m²), stue/kjøkken (33,18 m²)	Bod med utvendig tilkomst (6,31 m²)	
Underetasje	Gang m/ trappeløp (10,30 m²), bod (3,99 m²), bad/ vaskerom (5,50 m²), soverom (11,64 m²), soverom 2 (8,22 m²), soverom 3 (6,78 m²), kjellerstue (9,63 m²)		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det forelå ikke godkjente bygningstegninger, befaringsdagen. Dagens planløsning er derfor ikke kontrollert mot offentlig godkjent tegningsgrunnlag.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæringsskjema

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2026	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Bjørn Harald Skarpenes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	322	246		35	29.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Floghaugane 20 B

Hjemmelshaver
Skarpenes Bjørn Harald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt, 6 254,9 m². Opparbeidet med beplantninger, forstøtningsmurer, interne veier, parkeringsplasser.
Benker/ bord, lekeapparater.

Belegningsstein på forsiden av huset.
Stor terrasse på baksiden av huset.
Plass til 2 biler ved hovedinngang, i tillegg til bil i carport.

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			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	15.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2026	
2	21.10.2026	
3	21.10.2026	

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: 14.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Nordhordland	Oppdragsnr.	195260169
Addresse	Floghaugane 20B		
Postnr.	5918	Sted	FREKHAUG
Selgers navn	Bjørn Harald Skarpenes		

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?

07.2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

September 2019

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

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

Demontert varmekonvektor og montert ny smartvannsbereder august 2026

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 ved kopi:

Hjelmås VVS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

I høst har det vert gjort reint/inspisert på flatt tak over inngangsdøren

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:

Sameiet som har dokumentet og bestilt oppdraget.

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Selger har bygget terrassen på bakkeplanet i 2020

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Selger

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

Beskriv:

Ulyd i motor.

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:

Byttet rotormotor 2022/2023

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

VVT.AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

Lekasje på taket i motsatt ende i carporten.

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

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

Byttet sutaket og papp i det området.

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:

Sameiet som har dokumentet og kotaktopplysningene.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

Det er bygging i nærheten av sameiet, men ikke har noen påvirkning for denne enheten.

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

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 14.10.2026

Signert av *Bjørn Harald Skarpenes*

Initialer selger:
B H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mjåtveitmarka B16 Eierseksjonssameie

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Mjåtveitmarka B16 Eierseksjonssameie

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	828 140	813 540	813 000	849 000
Andre inntekter	3	126 691	49 343	38 000	50 000
Sum inntekter		**954 831**	**862 883**	**851 000**	**899 000**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	80 000	50 000	50 000	65 000
Arbeidsgiveravgift	4	11 280	7 050	7 000	10 000
Avskrivninger	6	46 351	29 114	46 350	46 350
Felles strøm og varme		103 431	82 412	82 000	95 000
Andre driftskostnader	7	289 352	372 561	323 000	348 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	19 127	0	0	0
Vedlikehold	9	146 957	168 103	100 000	150 000
Forretningsførsel		67 399	63 936	67 000	71 180
Revisjonshonorar		11 500	11 000	12 000	11 875
Andre konsulenthonorarer		29 900	0	0	0
Kontingent		3 125	775	0	0
Forsikring		117 648	81 140	118 000	125 000
Sum driftskostnader		**926 070**	**866 090**	**805 350**	**922 405**
Driftsresultat		**28 760**	**-3 207**	**45 650**	**-23 405**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		42 405	44 876	0	0
Andre renteinntekter		422	289	0	0
Sum finansinntekter		**42 827**	**45 165**	**0**	**0**
Andre rentekostnader		0	55	0	0
Sum finanskostnader		**0**	**55**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**42 827**	**45 110**	**0**	**0**
Resultat		**71 587**	**41 904**	**45 650**	**-23 405**
Til/fra annen EK		71 587	41 904	0	0
Sum disponeringer		71 587	41 904	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Mjåtveitmarka B16 Eierseksjonssameie

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	115 877	162 228
Sum varige driftsmidler		**115 877**	**162 228**
Sum anleggsmidler		**115 877**	**162 228**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		156 796	146 071
Andre fordringer		29 365	8 102
Sum fordringer		**186 161**	**154 173**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 200 879	1 078 104
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 200 879**	**1 078 104**
Sum omløpsmidler		**1 387 040**	**1 232 276**
SUM EIENDELER		**1 502 917**	**1 394 504**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Mjåtveitmarka B16 Eierseksjonssameie

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 251 731	1 180 144
Sum opptjent egenkapital		**1 251 731**	**1 180 144**
SUM EGENKAPITAL		**1 251 731**	**1 180 144**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		20 929	17 534
Leverandørgjeld		145 206	131 943
Skyldige off. myndigheter		9 165	7 050
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		65 000	50 000
Annen kortsiktig gjeld		10 886	7 833
Sum kortsiktig gjeld		**251 186**	**214 360**
SUM GJELD		**251 186**	**214 360**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 502 917**	**1 394 504**

Bergen,
Styret for Mjåtveitmarka B16 Eierseksjonssameie

Øystein Lossius Styrets leder	Kjetil Soltveit Pedersen Styremedlem	Irene Hopperstad Walde Styremedlem
Janicke Wedeld Kjempenes Styremedlem	John Helge Rutle Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Alver.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3801	Andel driftskostnader	595 292	580 692	580 000	616 000
3816	TV/Internett	232 848	232 848	233 000	233 000
Sum felleskostnader		**828 140**	**813 540**	**813 000**	**849 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	63 401	49 343	38 000	50 000
3885	Andre inntekter	63 290	0	0	0
Sum andre inntekter		**126 691**	**49 343**	**38 000**	**50 000**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	65 000	50 000	50 000	65 000
5331	Avsetning styrehonorar	15 000	0	0	0
Sum styrehonorar		**80 000**	**50 000**	**50 000**	**65 000**

Note 6 - Andre eiendeler

	Lekeapparater (2023)
Anskaffelseskost pr.01.01	202 259
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	202 259
Årets av- og nedskr. pr.31.12	46 350
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	86 382
Bokført verdi pr.31.12	115 877
Anskaffelsesår	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	3

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6300	Møtekostnader	2 379	1 907	0	0
6325	Renovasjon Boligselskap	7 225	0	0	0
6326	Snømåking og salting	53 925	57 063	25 000	50 000
6370	Garasjer	33 397	27 159	0	0
6375	TV/Internett	164 064	245 032	218 000	218 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	50 000	50 000
6391	Diverse serviceavtaler	26 487	26 226	30 000	30 000
6630	Egenandel ved skade	0	10 124	0	0
7740	Øreavrunding	0	2	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	3 258	0	0
7782	Kostnader bomiljø	0	1 791	0	0
Sum driftskostnader		**289 352**	**372 561**	**323 000**	**348 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6510	Verktøy og redskap	8 627	0	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	10 500	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**19 127**	**0**	**0**	**0**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	50 088	0	0	0
6602	Vedlikehold rør og sanitær	11 875	0	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	42 650	25 000	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	34 032	88 843	100 000	150 000
6614	Vedlikehold maling	8 312	0	0	0
6616	Vedlikehold tak	0	25 344	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	28 916	0	0
Sum vedlikehold		**146 957**	**168 103**	**100 000**	**150 000**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**1 017 916**	**1 040 578**
Periodens resultat	71 587	41 904
Årets avskrivninger	46 351	29 114
Årets investeringer	0	-93 679
Endring i disponible midler	**117 938**	**-22 662**
Disponible midler 31.12.	**1 135 854**	**1 017 916**

Dokumentet er elektronisk signert

12-12-UTKAST (2...

Name	Date
Lossius, Øystein	**2026-03-01**

Identification

bankID Lossius, Øystein

Name	Date
Rutle, John Helge	**2026-02-24**

Identification

bankID Rutle, John Helge

Name	Date
Pedersen, Kjetil Soltveit	**2026-03-04**

Identification

bankID Pedersen, Kjetil Soltveit

Name	Date
Walde, Irene Hopperstad	**2026-02-24**

Identification

bankID Walde, Irene Hopperstad

Name	Date
Kjempenes, Janicke Wedeld	**2026-02-24**

Identification

bankID Kjempenes, Janicke Wedeld

Signicat

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

Protokoll Årsmøte 24.Mars 2026 Mjåtveitmarka B16 Eierseksjonssameie

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling
Enstemmig godkjent
b) Antall fremmøtte
12 seksjoner representert av eier, i tillegg ble det gitt 9 fullmakter
c) Valg av møteleder
Øystein Lossius valgt som møteleder
d) Valg av referent/protokollfører
Vemund Stavnes valgt som referent
e) Valg av protokollunderskriver
Linda Lilleskare og Silje Strøm
f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
Evelyn Nesse Lie og Reidar Kristian Hjertås
g) Godkjenning av dagsorden
Enstemmig godkjent

2. Rapport fra styret

Styret informerte om årsrapport.
Innspill i årsmøte:

- ønske om alternative dugnads datoer i tilfeller hvor det ikke passer
- Evt lås på boss.. Hele esker blir hivd i papiravfall, store sekker i restavfall - vil antagelig være en vedvarende utfordring. Vi som bor i sameiet må gjøre vårt beste for å holde god orden i søppeldunker.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

Vedlegg 2, regnskap og vedlegg 3, revisjonsberetning
Vedtak er enstemmig: Årsmøtet godkjenner årsregnskap for 2025

4. Styrehonorar

Vedtak er enstemmig: Årsmøte vedtar en utbetaling på kr 65.000,- i styrehonorar.

5. Valg av styre

Det skal i år velges 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.
I tillegg ber styreleder om å få fratre sin rolle på grunn av flytting, og at ny styreleder velges for resterende del av perioden, fram til årsmøte 2027.
Styremedlem velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Styreleder:
Janicke W Kjempenes blir valgt til styreleder med følgende resultat av avstemming:
Janicke W. Kjempenes - 13 stemmer
Leano Luz Brenda Pamela Huayta– 8 stemmer

Styremedlemmer:

Dokumentet er elektronisk signert

Silje Strøm og Catrine Landsvik blir valgt til styremedlemmer med følgende resultat av avstemming:

Silje Strøm 15 stemmer
Catrine Landsvik 17 stemmer.
Leano Luz Brenda Pamela Huayta 10 stemmer

Varamedlemmer:
Leano Luz Brenda Pamela Huayta og Linda Lilleskare ble enstemmig valgt inn som varamedlemmer.

6. Varmekonvektorer

Styreleder presenterer saken i tråd med innkalling.
Vedtak fra 2025 viser seg å være økonomisk uansvarlig da det vil medføre å bruke bortimot hele egenkapitalen. Økte priser og vedtak om smartbereder gav en kostnadsøkning over det en antok. Nytt forslag til vedtak er utformet i samarbeid med rådgivere hos BOB, for å sikre et vedtak som kan gi en endelig slutt på saken om varmekonvektorer.

Innspill:
Hjelmås VVS har gitt tilbud som står seg ut 2026, ved samlet skifte av konvektorer
Enighet i årsmøtet om at samlet bestilling for best pris er viktig
Reklamasjonsrett – velge et stødig lokalt firma
Pristilbud vi har nå er på 21.250kr for ordinær bereder 200 liter, og 27.250 for 200 liter smartbereder fra Hjelmås VVS.

Årsmøtet gjør to vedtak knytt til denne saken:

- *Vedtak 1, enstemmig vedtatt:* Årsmøtet vedtar å oppheve vedtak fra årsmøte 2025 knytt til konvektor.
- *Vedtak 2, enstemmig vedtatt:* Årsmøtet vedtar at sameiet skal delfinansiere utskifting av konvektorer. Sameiet dekker inntil 15.000kr per enhet som refusjon ved framlegg av kvittering. Dette med hensikt til at hver beboer da kan søke om støtte fra Enova for smartbereder på eget initiativ. Sameiets refusjon til beboer utbetales uavhengig av slik støtte. Sameiet gjennomfører en samlet bestilling på å demontere og fjerne konvektoranlegg og montere ny bereder. Hver beboer kan velge løsning med enten smartbereder eller ordinær bereder. Tetting av hull i vegger er ikke del av dette. Beboere som ikke ønsker å bytte ut konvektor kan takke nei til dette. Tilbud om refusjon fra sameiet forutsetter at en gjør det som en del av den samlede bestillingen.

7. Andre/Innkomne saker

Ingen innmeldte saker

Signatur protokoll:

Vemund Stavnes *(protokollfører)* **Linda Lilleskare** **Silje Strøm**

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll årsmø...

Name	Date
Lilleskare, Linda	**2026-03-30**

Identification

Lilleskare, Linda

Name	Date
Stavnes, Vemund	**2026-03-27**

Identification

Stavnes, Vemund

Name	Date
Lossius, Øystein	**2026-04-01**

Identification

Lossius, Øystein

Name	Date
Strøm, Silje	**2026-03-28**

Identification

Strøm, Silje

Signicat

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

VEDTEKTER
for
MJÅTVEITMARKA B16
EIERSEKSJONSSAMEIE

Opprinnelig utarbeidet 06.08.2014, sist endret på årsmøte 19.03.2025

Innholdsfortegnelse:

§ 1 Sameiets navn og omfang

§ 2 Formål

§ 3 Bruksrett

§ 4 Anvendelse

§ 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling

§ 6 Fellesutgifter

§ 7 Vedlikehold m.m.

§ 8 Mislighold og fravikelse

§ 9 Sikkerhet

§ 10 Forsikringer

§ 11 Årsmøtet

§ 12 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet

§ 13 Møteledelse og avstemming

§ 14 Styret

§ 15 Oppløsning

§ 16 Forholdet til eierseksjonsloven

§ 1 Eierseksjonssameiets navn og omfang

Eierseksjonssameiets navn er "Mjåtveitmarka B16 Eierseksjonssameie" (heretter kalt Sameiet) og består av eiendommen gnr. 322, bnr. 246 i Alver kommune som i henhold til seksjoneringsbegjæring er delt i 36 boligseksjoner. Sameiet består kun av boligseksjoner, herunder leiligheter og rekkehusboliger.

Bruksenhetene består av en hoveddel og for visse bruksenheter også tilleggsdel(er). Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdeler omfatter boder, garasjeplasser og uteareal. Seksjonene fremgår av seksjoneringsbegjæringen tinglyst den.

Det er fastsatt en sameierbrøk for hver bruksenhet basert på den enkelte hoveddels areal. Denne fremkommer i seksjoneringsbegjæringen punkt 2.

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

Den enkelte seksjonseier har eiendomsrett til en ideell del av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til.

Samtlige seksjonseiere har ved kjøp av seksjon, eller andel i seksjon, akseptert og gitt sin tilslutning til disse vedtekter.

§ 2 Formål

Sameiets formål er å forvalte bygningsmassen og utomhus arealene til beste for seksjonseierne i henhold til gjeldende bestemmelser gitt i lov eller i medhold av lov, vedtekter, styreinstruks, forretningsføreravtale og vedtak fattet på årsmøtet m.m.

Sameiet består av boligseksjoner som er av forskjellig karakter. Styring og forvaltning av Sameiet som sådan bør begrenses til de oppgaver det er nødvendig å løse i fellesskap.

§ 3 Bruksrett

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet, samt rett til å bruke fellesarealer på vanlig og/eller vedtektsfestet måte sammen med de øvrige seksjonseierne og etter de regler årsmøtet fastsetter.

Hver seksjon disponerer en parkeringsplass i sameiet, enten i lukket fellesgarasje eller carport. Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Seksjonene har i samsvar med årsmøtevedtak om vedtektsendring 19.mars 2025 i tretti år følgende enerett til bruk av bestemte deler av fellesarealene som er på bakkeplan jf. eiersl. § 25 femte ledd.

- Enderekkehusene i husrekke 20, 22 og 26 har enerett til bruk av fellesareal på husrekkenes endeside. Se kart for enerettens omfang. 3

- Seksjoner i rekkehus med en boenhet per hus i husrekke 20 og 22 har enerett til bruk av fellesareal på samme side som seksjonens inngangsparti. Se kart for enerettens omfang.
- Endeseksjonene i første etasje i husrekkene 28 og 34 har enerett til bruk av fellesareal på husrekkenes endeside, se kart for enerettens omfang.
- Seksjonene i første etasje i husene 30c/d og 32e/f har enerett til bruk av fellesareal på husenes endeside, se kart for enerettens omfang.

Kartet som blir vist til i punktene over viser de fysiske grensene for seksjonseiernes enerett til bruk av bestemte deler av fellesarealet. Kartet var del av årsmøtevedtaket og er del av vedtektene så lenge eneretten til bruk av fellesarealene gjelder, se nederst i vedtektene for kart.

Seksjonseier har vedlikeholdsansvar for den bestemte delen av fellesarealet som seksjonseieren har enerett til å bruke. Dette vedlikeholdsansvaret innebærer å klippe gress, rense arealet for ugress og vedlikeholde det som seksjonseier eventuelt selv planter.

En seksjon som har bygd eller bygger noe på fellesareal som seksjonen har enerett til å bruke er ansvarlig for vedlikehold, utbedring og eventuell fjerning av det som er bygd.

Dersom det som er bygd på fellesareal som seksjonen har enerett til å bruke må fjernes midlertidig for at sameiet skal kunne utføre sitt vedlikeholdsansvar, så bærer seksjonseier selv kostnaden for dette. Dette omfatter kostnader til både fjerning og eventuell gjenoppbygging.

Dersom eneretten til bruk opphører plikter seksjonseier å fjerne det som eventuelt er bygd på fellesareal som seksjonen har enerett til å bruke. Seksjonseier bærer selv kostnaden for dette.

Vedlegg 1: Kart
Vedlegg 2: Samtykkeskjema med samtykke fra samtlige seksjonseiere. (Legges fram i årsmøte)

§ 4 Anvendelse

Boligseksjonseier kan bare anvende sin bruksenhet til beboelse.

Bruken av bruksenhetene eller fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

§ 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og ufravikelig lovgivning, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine bruksenheter. Den enkelte seksjon skal fritt kunne overdras og pantsettes. Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn- eller utløsningsrett.

Skriftlig melding om overdragelse skal sendes til styret og forretningsføreren.

Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtektene for sameiet, avtaler knyttet til eiendommen og eventuelt andre bestemmelser fastsatt av styret eller årsmøtet (bruksavtale, sameieavtale, ordensregler m.m.).

§ 6 Fellesutgifter

Som fellesutgifter regnes alle kostnader med eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fordeling av fellesutgiftene skal skje med utgangspunkt i sameiebrøken slik den er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen.

Følgende fellesutgifter skal fordeles etter størrelsen på sameiebrøken:

1. Nødvendige utgifter til ettersyn og vedlikehold av selve bygningskroppen og felles tekniske installasjoner.

2. Påkostninger på eiendommen som er i felles interesse og vedtatt med 2/3 flertall.

3. Nødvendige utgifter til ettersyn, vedlikehold og drift av felles utearealer.

4. Lovpålagt regnskap, revisjon og administrasjon/forvaltning, herunder forretningsførergebyr.

5. Felles forsikringer av bygningskroppen.

6. Andre kostnader som etter vedtak i årsmøte skal fordeles etter sameiebrøken.

For å sikre nødvendig vedlikehold, påkostning eller andre fellestiltak på eiendommen kan årsmøtet vedta å opprette nødvendige avsetninger (fond) til dekning av slike utgifter. Innbetaling til vedlikeholdsfond fordeles etter brøk.

Seksjonseierne skal betale månedlige a-konto beløp til sameiet konto til dekning av fellesutgifter. A-kontobeløpet og forfallsdato fastsettes av styret. Felleskostnader fastsettes etter budsjett utarbeidet av styret.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter ansees som mislighold fra seksjonseiers side.

§ 7 Vedlikehold m.m.

Vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Den enkelte seksjonseier skal for egen regning vedlikeholde sin bruksenhet innvendig og utvendig (altaner og utvendige tilleggsdeler). Innvendige endringer av seksjonene er tillatt når endringene ikke er i strid med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Dersom en seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet med to tredjedels flertall beslutte at seksjonseieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Seksjonseier kan holdes erstatningsansvarlig for all skade som skyldes vedkommende selv, denne husstand eller andre som vedkommende er ansvarlig for.

En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Dette gjelder også for egenandel ved bruk av sameiets forsikring, forutsatt uaktsomhet fra seksjonseiers side. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Innglassing av terrasse
Innglassing av terrasse er søknadspliktig til årsmøtet, jf. Eiersl. § 49, og kan bare godkjennes på følgende vilkår:

- Seksjonseier er selv ansvarlig for byggesøknad og innhenting av nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter
- Seksjonseier påtar seg vedlikeholdsansvaret for nye bygningsdeler ved innbygging av terrassen.
- Seksjonseier skal sørge for at arbeidene gjøres forskriftsmessig av kvalifisert personell, og at innglassingen er i forsvarlig stand
- Den innglassede terrrassen skal ikke isoleres og benyttes som boareal
- Konstruksjonen skal følge samme farger på vegg og vindu som resten av bygningsmassen

§ 8 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge seksjonseieren å selge sin seksjon, jfr. Eierseksjonsloven § 38.

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

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Eierseksjonsloven § 39.

Dersom seksjonen er utleid kan ovennevnte vedtak treffes også hvis leietakeren vesentlig misligholder sine plikter overfor de øvrige seksjonseierne. Advarsel skal i så fall rettes både til seksjonseier og leietaker.

§ 9 Sikkerhet

Seksjonseierne har panterett i samtlige seksjoner for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet – herunder krav om dekning av felleskostnader. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver enhet tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 10 Forsikringer

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent forsikringsselskap.

Sameiet inngår en avtale om forsikring av den samlede bygningsmassen i sameiet. Det er ikke anledning til å stykke opp forsikringsdekningen eller inngå individuelle avtaler.

De enkelte seksjonseiere tegner selv den nødvendige innboforsikring.

§ 11 Årsmøtet

Seksjonseierne utøver den øverste myndighet gjennom årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret eller forretningsføreren finner det nødvendig, eller når minst en eller flere seksjonseiere, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

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

Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med 3 til 20 dagers varsel.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning sendes en uke før ordinært sameiermøte til alle seksjonseiere med kjent adresse.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

1. Konstituering
2. Eventuell årsberetning fra styret (til orientering)
3. Styrets regnskap for foregående år
4. Valg av styreleder og andre styremedlemmer, varamedlemmer og revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsmøtet kan ikke, uten tilslutning fra samtlige seksjonseiere, treffe vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen, dog kan det ordinære årsmøtet alltid behandle de saker som er nevnt i forrige ledd.

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

§ 12 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet

Alle seksjonseierne i eierseksjonssameiet har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av en seksjon har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det åpenbart er unødvendig, eller vedkommende har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. Med mindre annet fremgår av fullmakten, gjelder den bare førstkommende årsmøte. Fullmakten kan til enhver tid tilbakekalles. Seksjonseier har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med alminnelig flertall.

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i drøftelse eller avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan en seksjonseier delta i drøftelse eller avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, hvis seksjonseier har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 13 Møteledelse og avstemming

Hver seksjon har én stemme på årsmøtet. Dersom en seksjon eies av flere personer vil en av disse måtte utpekes til å stemme for seksjonen.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitte. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

Vedtak i årsmøtet treffes som hovedregel med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Hvis ikke annet fremgår av eierseksjonsloven eller vedtektene, kreves to tredjedels flertall av de avgitt stemmer til vedtak om:

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

b) omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

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

g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av årlige utgifter,

h) endringer av sameiets vedtekter,

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever enstemmighet blant seksjonseierne.

§ 14 Styret

Sameiet skal ha et styre på minst 5 medlemmer, hvorav en styreleder. I tillegg kan årsmøtet velge inntil 2 varamedlemmer.

Styret velges av årsmøtet – lederen ved eget valg. Styret kan selv velge nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

Funksjonstiden for samtlige styre- og varamedlemmer er to år, hvor halvparten av styrets medlemmer er på valg annenhvert år. Årsmøtet kan bestemme en kortere eller lengre tjenestetid når det er hensiktsmessig, f.eks dersom et styremedlem flytter før endt periode. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sine underskrifter i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Sameiets navn tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, fastsette budsjett og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styremedlemmer og forretningsfører må ikke behandle eller avgjøre spørsmål som de har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i.

§ 15 Oppløsning

Seksjonseierne kan ikke kreve eierseksjonssameiet oppløst med mindre samtlige seksjonseiere er enige om det.

§ 16 Forholdet til eierseksjonsloven

Bestemmelsene i disse vedtektene går foran lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 i den utstrekning loven kan fravikes. For øvrig gjelder eierseksjonsloven.

Vedlegg 1

Kartoversikt disposisjonsrett Mjåtveitmarka B16 eierseksjonssameie



Områder markert / disponeres av tilstøtende enhet på bakkeplan, jmf beskrivelse i sameiets vedtekter §3.

Ordensregler for Mjåtveitmarka B16 eierseksjonssameie

Opprettet: 26. april 2021

Vi ønsker å bidra til trivsel for alle beboere i området, og det er derfor viktig at vi alle bidrar med å holde det trivelig rundt husene våre. Dette er spesielt viktig for beboere i leiligheter i andre etasje med disposisjonsrett på bakkeplan.

1. FORMÅL

Ordensreglene (husordensreglene) skal sikre Seksjonseierne og brukerne av seksjonene i Mjåtveitmarka B16 Eierseksjonssameie («Sameiet») trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bomiljø.

2. GENERELT

Seksjonseierne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/ leietakere/ seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til seksjonen og fellesarealene. For eventuelle overtredelser av ordensreglene foretatt av leietaker eller andre beboere eller brukere, svarer seksjonseier som om overtredelsen var seksjonseierens egen.

3. RO

• Seksjonen eller fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
• Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23:00 – 07:00. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy er kun tillatt på hverdager fra kl. 07:00 til kl. 20:00 og på lørdager fra kl. 09.00 til kl. 20.00. På søndager og helligdager skal det ikke foregå støyende arbeider. Det er mulig å søke styret om dispensasjon i særskilte tilfeller.
• Skal en holde fest/selskap som kan være til sjenanse for andre, skal alle naboer som kan bli berørt, varsles på forhånd. For eksempel ved å legge ut beskjed på sameiets Facebook-side.

4. FELLESAREALENE

• Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å hensette eller oppbevare ting i fellesarealene som er til hinder for sikkerhet, rengjøring eller ferdsel. Gjenstander som plasseres i fellesarealene kan bli fjernet på eiers bekostning.
• Avfall skal ikke settes i fellesareal
• Grøntanleggene må brukes med aktsomhet. Lek og aktiviteter må ikke være av en slik art at det skader noe på sameiets eiendom. Ballspill mot fasader er ikke tillatt.

Bossplass:
• Bosspann skal aldri overfylles, det vil si at lokkene på bosspannene alltid skal gå igjen.
• Er bosspannene fulle må man enten lagre bosset til det er plass i spannene eller kjøre det på avfallsstasjon.

5. SEKSJONSEIERNES TERRASSER og disponert uteareal

Uteområder disponert av beboere:
• Man skal ikke lagre boss på uteområdet.
• Vi oppfordrer alle beboere til å skape felles trivsel ved å ta vare på egne uteområder**.**

For beboere i leilighet:
• På arealet under trappen er det ikke anledning for å lagre annet enn sykler, sparkehjul o.l. Ta hensyn til at dette arealet er rett ved inngangsdøren til beboer i 1. etasje (gjelder kun beboere i andre etasje med disposisjonsrett på areal på bakkeplan).
• Det er ikke lov å riste tepper og kaste ting, sneiper, rask, avfall eller annet, fra balkong/terrasse (gjelder kun beboere i andre etasje).
• Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene og byggets ventilasjonssystem.
• Ved røyking må det tas særskilt hensyn til naboene og byggets ventilasjonssystem.
• Det er ikke tillatt å benytte balkongen som lagerplass for søppel og skrot.

6. PARKERING
• De som har garasjeplass / carport tar i bruk den plassen før fellesparkering.
• Parkering / kjøring til hus / leilighet er ikke tillatt innenfor skiltet sone, bortsett fra ved nødvendig nyttelast eller lignende.

7. FELLES UTSTYR
Vi har en del felles utstyr i en bod. Denne skal utstyres med kodelås slik at alle beboere skal få tilgang til utstyret sameiet disponerer. For å holde orden på utstyret og ta vare på det har vi valgt å ta med noen ordensregler for lån av utstyret.
• Hva som er lånt og hvor lenge en har tenkt å låne utstyr skal meldes til styret
• Alt fellesutstyr skal tilbake på plass dagen før evt. fellesdugnad
• Skade på utstyret ved uforsiktig bruk skal erstattes (gjelder altså ikke ødeleggelse ved slitasje/normal bruk)
• Skulle utstyr bli ødelagt, meld i fra til styret snarest slik at det kan vurderes å kjøpe nytt evt. reklamere om produktet ikke har levd opp til forventningene

8. ERSTATNINGSANSVAR
Alminnelige erstatningsrettslige regler gjelder på sameiets område. Det medfører at den som forårsaker/påfører sameiet skader, kan bli holdt økonomisk ansvarlig.

9. BRUDD PÅ ORDENSREGLENE
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

ALVER KOMMUNE

PLANOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

EIGEDOM:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
322	246	0	0

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

For eigedomen gjeld følgjande reguleringsplan:
arealplaner.no | 125620060002 > Beskrivelse
Mjåtveitmarka

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

Eigedommen er omfatta av omsynssone: ☐ Støysone- raud ☐ Støysone- gul ☐ Frisikt ☐ Rasfare ☐ Høgspent ☐ Nedslagsfelt drikkevatn

(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

EV.:
Ny arealdel til kommuneplanen er under arbeid.

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.

PLANOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Reguleringsplanen supplerast av gjelande kommuneplan, ref. føresegn 1.1 og 4.7 i kommuneplanen.

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.

planID	1256 2006 0002
arkivID	05/1683

_____
Ordførar

Meland kommune

Reguleringsplan

Mjåtveitmarka

gnr 22 bnr 3, 6, 22, 166, 173 m.fl

Reguleringsføresegner

(jf plan- og bygningslova § 26)

Utval	Utarbeid	Revidert	Sak	Godkjent	ArkivID
PLU			007/08	16.01.2008	
KS			015/08	23.01.2008	
UDU			087/11	14.06.2011	11/733
UDU		24.05.2011	127/11	20.09.2011	11/951
UDU		03.05.2012	041/12	15.05.2012	12/531
UDU		11.12.2012	121/12	11.12.2012	12/1340

§ 1 Fellesføresegner

1.1. Byggesøknad og situasjonsplan

1.1.1. Søknad om løyve til tiltak for felta B1 til B33, område for industri/lager samt område for barnehage/friområde, skal innehalda ein detaljert, kotert situasjonsplan i målestokk 1:500, samt ei skriftleg utgreiing, som viser korleis krava i føresegnene er tenkt oppfylt.

Situasjonsplanen skal vise:

- plassering av bygg, bygningsvolum og møneretning
- avgrensing av tomter og fellesareal
- avkjørsler, parkeringsløysing, interne gangvegar og leikeareal
- areal for søppelhandtering
- terrengbehandling, under dette: planering, støttemurar med angitt høgde og vegetasjon som skal takast vare på
- annen disponering av ubygde delar av private og felles areal
- terrengsnitt som viser bygningsvolum, private areal og fellesareal samt ev. tilgrensende busetnad

Situasjonsplan for felt B13, B14 og B20 skal i tillegg visa opparbeiding / ivaretaking av vegetasjon, avskjerming samt terrenghandsaming innanfor parkbelte P2. Tilsvarande skal situasjonsplan for byggeområde Lager/Industri visa opparbeiding/ivaretaking av vegetasjon, avskjerming samt terrenghandsaming innanfor parkbelte P1.

1.1.2. Dersom § 1.1.1 ikkje er oppfylt kan kommunen kreva bebyggelsesplan for tomta/tomtene.

1.1.3. Søknad om løyve til tiltak skal vise grad av tomteutnytting og mengde uteareal som tilfredsstiller kvalitetskrav lista opp i § 1.5.1, samt nødvendig materiale for å sikre gode uteareal.

1.1.4. Det skal utarbeidast 3D modell/utbyggingsmodell av felta B5, B16, B18, B19 og B23 som del av illustrasjonsmaterialet i tillegg til punkta som er nemnd under punkt 1.1.1.

1.1.5. I alle byggjesøknader skal gode bruksmoglegheiter for orienterings- og rørslehemma vurderast nøye. I felta for konsentrert bustadbygging, med unntak av felt B30, skal minimum 50% av bueiningane, med tilhøyrande uteareal, leikeplassar, parkering og tilkomst vera brukbare for orienterings- og rørslehemma.

1.1.6. Dersom det er mogleg, skal utbygging i planområdet leggja til grunn alternative energikjelder for oppvarming av bygningane, t.d. bioenergi, luft-, sjø og jordvarme. I alle byggjesøknader skal vannbasert varmeanlegg for oppvarming prioriterast.

1.2. Rekkefylgje

1.2.1. Husbygging i området skal ikkje starta opp før finansieringa av riksvegutbygginga er avklart, og teknisk plan for veg, vatn, avlaup m.m. er godkjent av kommunen.

1.2.2. Før innflytting i nye husvære innanfor felt B1 til B33 skal fylgjande være ferdigstilt:

- riksveg 564, med kryss, busslommer og offentleg gang og sykkelveg.
- gang- og sykkelveg nr. 1
- nærmiljøanlegg F5
- felles leikeplassar i samsvar § 1.5.2.

1.2.3. Parkbelte P1 skal ferdigstillast av utbyggar av industriområdet i samsvar med § 4.1 før det vert gjeve bruksløyve til Lager/Industriområdet.

1.2.4. Parkbelte P2 skal ferdigstillast av utbyggar av bustadområda B13, B14 og B20 i samsvar med § 4.1, før det vert gjeve bruksløyve til desse bustadområda.

1.2.5. Før byggje- og anleggsarbeid kan setjast i gang i dei respektive felta, skal nytt vegsystem vera framført.

1.2.6. Før utbygging kan setjast i gang innanfor nedbørsfeltet til Kvernabekken skal det liggje føre ei ROS-analyse i høve til flom. ROS-analysa må synleggjera eventuelle tiltak som må gjennomførast ved utbygging.

1.3. Utbyggingsavtale

1.3.1. Før utbygging skal det godkjennast ein utbyggingsavtale mellom utbyggjar og kommunen for overtaking av tekniske anlegg, samt utbyggingstakt for byggjeområda i planen m.m., i samsvar med plan- og bygningslova kap XI-A. Krav til gatelys, trafikktryggleikstiltak m.m skal drøftast i utbyggingsavtalen.

1.4. Terrenghandsaming

1.4.1. Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Eksisterande steingardar, bakkemurar, tre og annan verdifull vegetasjon, skal i størst mogleg grad takast vare på.

1.4.2. Ubebygde område skal gjevast ein estetisk tiltalande form og handsaming.

1.5. Uteopphaldsareal

1.5.1. Fylgjande kvalitetskrav gjeld for uteopphaldsareal som kan medreknast i arealkrav etter §2:

- føremålstenleg form og lett tilgjengeleg frå bustaden
- gode lokalklimatiske forhold, under dette gode soltilhøve
- ikkje brattare enn 1:3
- støynivå (L_{den}) skal ikkje overstiga 55 dB
- skjerma frå forureining

1.5.2. Innanfor uteopphaldsarealet skal det opparbeidast samlings/leikeplass med gode kvalitetar maks 50m frå bustaden.

1.6. Sikring mot radon

1.6.1. Nødvendige førebuing / tiltak mot inntrenging av radongass i bygningar må visast og sendast inn saman med byggemeldinga.

1.7. Plassering av bygg

1.7.1. Bustader skal plasserast innanfor regulert byggegrense der desse er vist i plankartet.

1.7.2. Garasje med grunnflate inntil 50m² skal som utgangspunkt plasserast innanfor regulert byggegrense. Garasje kan plasserast inntil 1,0m frå vegkant, men i henhald til gjeldande siktlinjer, ha ei langsgåande plassering og utan direkte inn- og utkøyring. Ved direkte inn- og utkøyring må garajsen ha ein minstavstand til vegkant på 5,0m.

Garasjen kan førast opp i ein etasje utan målbart areal på loft og ha ei utforming og takvinkel tilpassa hovudhuset. Loft kan ikkje nyttast til varig opphald. Maksimal gesmins- og mønehøgde er satt til å kunne vere inntil h.h.v. 2,7m og 4,5m.

1.8. Tiltak i sjø

1.8.1. Tiltak i sjø krev særskilt tillating frå hamnemyndighetene etter hamne- og farvannsloven §18. Søknad må sendast BOH i god tid før tiltaket vert sett i verk.

§ 2 Byggeområder

2.1. Frittliggjande småhusbusetnad

2.1.1. Innanfor felta B1, B4, B6, B12, B13, B14, B17, B20, B22, B25, B26, B27, B29, B31, B32 og B33 kan det førast opp frittliggande einebustadar i inntil 3 etasjar. Tillate tomteutnytting (BRA) = 35%. Maksimal mønehøgde er 9m over ferdig planert terrenggjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.1.2. Innanfor felt B15 kan det førast opp frittliggande einebustader eller tomannsbustader.

2.1.3. Tillate tomteutnytting (BRA) = 35%. Maksimal mønehøgde er 9m over ferdig planert terrenggjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.1.4. Byggjegrensa mot riksveg gjeld, og det er ikkje tillate med ny bygging innanfor denne.

2.1.5. Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vera 200m² pr bueining. Av dette skal uteopphaldsareal med kvalitetskrav som spesifisert i § 1.5.1 vera minimum 50m² pr. bueining.

2.2. Konsentrert småhusbusetnad

2.2.1. I felt B3, B5, B7, B8, B9, B10, B11, B16, B18, B19, B21, B23, B24, B28 kan det førast opp konsentrert småhusbusetnad i inntil 3 etasjar + p-kjellar. Tillate tomteutnytting (BRA) = 40 %.

For felt B5, B16, B18 og B24 er tillate tomteutnytting (BRA) = 50 %. Det kan maksimum byggjast 270 bueiningar innanfor alle desse felta. Fordelinga av bueingane skal avtalast i utbyggingsavtalen med kommunen.

Maksimal mønehøgde er 9m over ferdig planert terrenggjennomsnittsnivå rundt bygningen i alle delfelta, med unntak for felt B5, B16, B18 og B24, der maksimal mønehøgd er 10m. Parkeringskjellar skal ikkje reknast med i utnyttingsgraden.

2.2.2. Innanfor felt B30 kan eksisterande løe rehabiliterast til bustadføremål, eventuellt kan det førast opp eit nytt bygg i same stil som løa. Tillate tomteutnytting er lik den eksisterande løe har i dag. Ved rehabilitering / nybygg skal tal på etasjar, mønehøgd og takvinkel vera lik det eksisterande løe har i dag. Utvendige flater skal elles utformast på ein slik måte at fargebruk og materialbruk i størst mogeleg grad harmonerer med kulturmiljøet i Juvika.

2.2.3. Minste uteopphaldsareal til felles og privat bruk (MUA) skal vere 100m² pr bueining. Av dette skal uteopphaldsareal med kvalitetskrav som spesifisert i § 1.5.1 være minimum 50m² pr. bueining, fordelt på minimum 25m² privat areal og minimum 25m² fellesareal.

2.3. Område for Industri og lager

2.3.1. Det kan førast opp bygg for industri, lager og kontor i inntil 3 etasjar. Tillate tomteutnytting (BRA) = 40%. Maksimal gesimshøgde/mønehøgde er 9m over ferdig planert terrenggjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.3.2. Det kan ikkje etablerast tung industri, forureinande industri, brann- og eksplosjonsfarleg industri innanfor området, eller annan verksemd som ved støy eller på grunn av annan forureining ved produksjonen og trafikk, vil vera til vesentleg ulempe for bebuarane i omkringliggjande bustadområde.

2.3.3. Støy frå industriverksemd skal ikkje overstige tilrådde støygrenser for utandørs støynivå, jf. MD sine "retningslinjer for handsaming av støy" (T-1442).

2.4. Område for fritidsbustad

2.4.1. Eksisterande fritidsbustad er regulert slik den står i dag.

2.5. Område for naust

2.5.1. Innanfor felt B34 kan det førast opp naust for oppbevaring av fiskereiskaper og båtutstyr, mindre båtar og utstyr for fritidsbruk på og ved sjøen.

2.5.2. Bygg skal i hovudsak utførast i tre. Brannskiljande konstruksjonar skal utførast i samsvar med krav gjeve i teknisk forskrift til plan og bygningslova. Taktekking skal vera betongstein, tegl, naturstein eller anna materiale.

2.5.3. Nausta skal ikkje nyttast til overnatting eller varig opphald.

2.5.4. Ein kan ikkje sette opp gjerde rundt nausta eller på andre måtar hindra fri ferdsle i strandsona.

2.6. Offentleg barnehage

2.6.1. Innanfor området kan det førast opp bygg for barnehage i inntil 3 etg. Tillate tomteutnytting (BRA) = 25%. Maksimal mønehøgde er 9m over ferdig planert terrenggjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.7. Parkering

2.7.1. Innanfor felta B5, B16, B18 og B24 skal bebuarparkering skje i felles parkeringsanlegg i underetasjen eller under uteopphaldsareal. Det skal opparbeidast plass til 1,5 bil pr/husvære. Gjesteparkering kan vera overflateparkering.

2.7.2. Innanfor felt sett av til konsentrert småhusbusetnad skal det opparbeidast parkeringsareal til 1,5 bil pr/husvære innanfor dei enkelte felta.

2.7.3. Innanfor felt sett av til frittliggjande einebustadar skal det opparbeidast individuell parkering på eigen tomt.

2.8. Avkjørslar

2.8.1 Eksisterande avkjørsel vert oppretthalden slik det går fram med adkomstpiler på plankartet.

§ 3 Landbruksområde

3.1. Drift og skjøtsel av areala i tilknytning til landbruksdrift er tillate. Oppføring av større driftsbygg knytta til landbruk er ikkje tillate.

§ 4 Offentleg trafikkområde

4.1. I trafikkområdet skal det anleggast offentleg køyreveg, gang- og sykkelveg og anna vegareal.

4.2. Terrenginngrep i samband med veganlegg skal skje mest mulig skånsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal plantast til eller handsamast på annan tiltalande måte.

4.3. Veg 1 med fortau fram til kryss med Veg 1.6, Veg 1.3 og Veg 2 - Veg 4 er offentlege vegar med fortau.

4.4. Gs-veg nr 1 er offentleg.

§ 5 Friområde

5.1. Friområde 1 skal sikre offentleg tilkomst til barnehage. Det skal opparbeidast ein gangveg med breidde inntil 3 meter gjennom området.

5.2. Friområde F5 er skal opparbeidast som nærmiljøanlegg og sosial møteplass. Området skal ha eit gjennomgåande grønt preg og kan omfatta element for leik, spel, oppleving og ulike uorganiserte aktivitetar. Før utbygging skal det lagast ein plan for heile området, som viser ulike typer anlegg for store og mindre born. Denne skal godkjennast av kommunen.

5.3. Friområda F1 - F4 og F6 - F10 skal ha eit gjennomgåande grønt preg og fungere som grøne ferdslekorridorar og vegetasjonsbelte mellom busetnaden. Tiltak for å fremje denne bruken kan tillatast etter ein plan for opparbeiding som skal ha godkjenning av kommunen. Felling av tre og rydding av vegetasjon skal også godkjennast av kommunen før igangsetting.

§ 6 Spesialområde

6.1. Parkbelte i industristrøk

6.1.1. Eksisterande vegetasjon og terrengformasjonar skal i størst mogeleg grad takast vare på. Areala skal elles plantast til med stadeigen vegetasjon slik at det vert danna eit vegetasjonsbelte som skjerm mellom industri og bustadar.

6.1.2. Innanfor parkbelte skal det opparbeidast jordvoll, støyskjerm eller tett gjerde der tilgrensande industriområde er til sjenanse for tilgrensande bustadar i høve til støy samt i høve til innsikt/utsikt. Slike tiltak skal opparbeidast langs grensa mot industriområda. Områda kan elles ikkje byggast på eller nyttast til lagring.

6.2. Naturvernområde på land og i vassdrag

6.2.1. Tiltak som kan ha negativ konsekvens for naturen i området vert ikkje tillate.

6.3. Kommunalteknisk verksemd

6.3.1. I område regulert til kommunalteknisk verksemd kan det etablerast transformatorkiosk, returpunkt for kjeldesortering og andre kommunaltekniske anlegg.

6.3.2 Områda skal gjevast ei tiltalande utforming og tilpassast omkringliggande busetnad og fellesareal.

6.4. VA – anlegg

6.4.1. Innanfor felt Pu1 kan det opparbeidast pumpestasjon for avlaup.

6.4.2. Innanfor felt Pu2 kan det opparbeidast reinseanlegg for avlaup. Områda skal gjevast ei tiltalande utforming og tilpassast tilgrensande fellesareal

6.5. Frisiktsone

6.5.1. I frisiktsoner skal det til ein kvar tid vera fri sikt 0,5m over tilstøytande vegars plan.

6.6. Friluftsområde i sjø

6.6.1. Området er open for ålmenn rekreasjon. Tiltak som er til hinder for området sin bruk som friluftsområde vert ikkje tillate.

§ 7 **Fellesområde**

7.1. **Felles avkøyring**

Undervegar til dei offentlege vegane Veg 1 - Veg 4 er felles avkøyring for eigedomane som har avkøyring frå desse, med unntak for Veg 1.3, som er offentleg.

7.2. **Felles gangareal**

Gang og sykkelveg nr. 2 og 3 er felles for felt B1 til B34. Gang- og sykkelvegar kan ikkje nyttast som anleggsveg i samband med utbygging i planområdet. Gang- og sykkelvegane er open for naudsynt køyring til og frå eigedomane som har tilkomst via desse. Eventuelle fartsdumpar, skilting av fartsdumpar, mm. kan vurderast.

7.3. **Felles leikeplass**

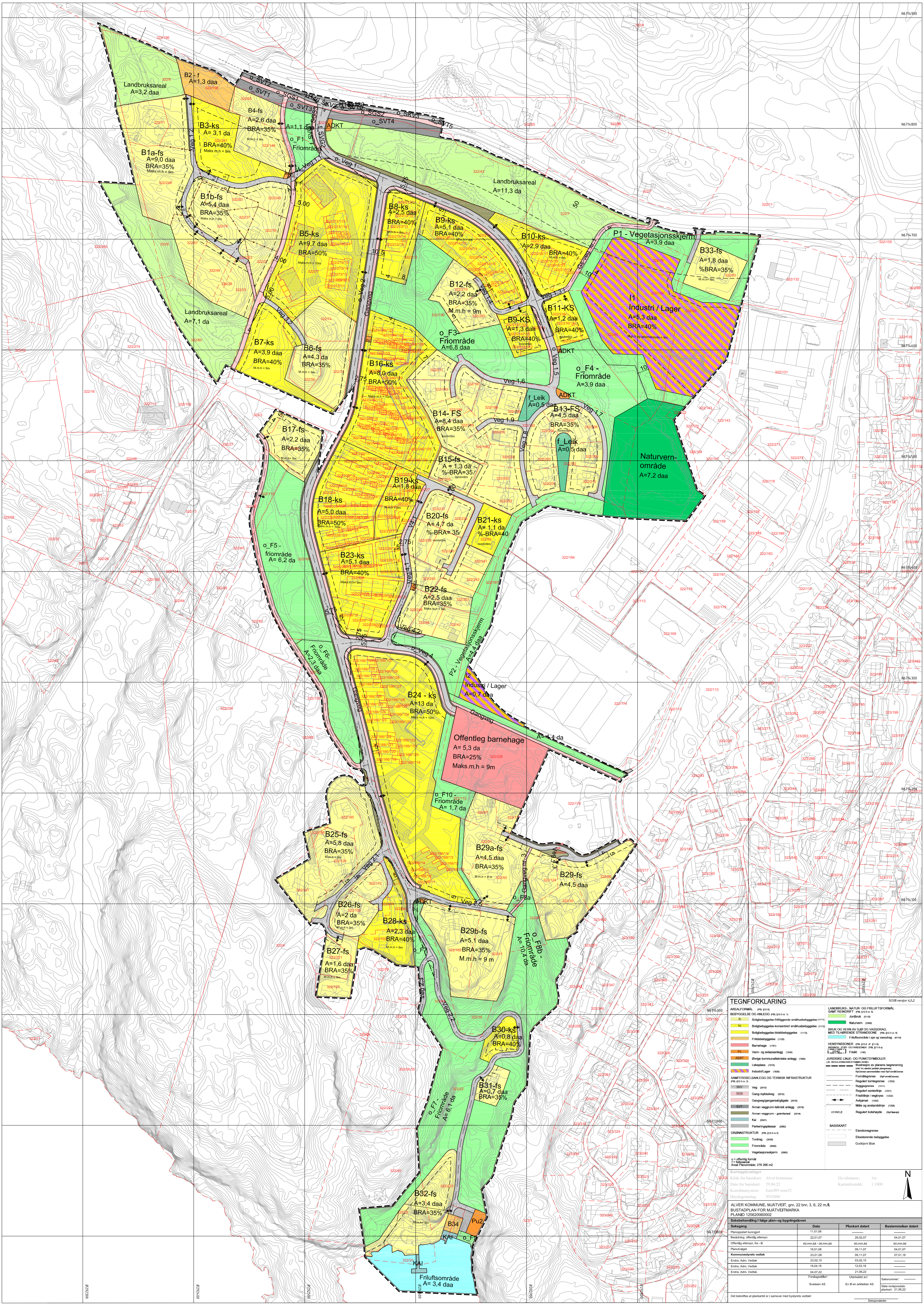
Mindre felles leikeplassar tilhøyrer tilsvarande merka bustadfelt. Områda skal opparbeidast som nærleikeplass og sosial møteplass, med eit gjennomgåande grønt preg og fungere som grøne ferdslekorridorar og vegetasjonsbelte mellom busetnaden.

7.4. **Anna vegareal**

Anna vegareal er felles for felt B1-B34.

7.5. **Kai**

Kaiar kan nyttast til private småbåtbruk av dei som har rettar til desse anlegga.



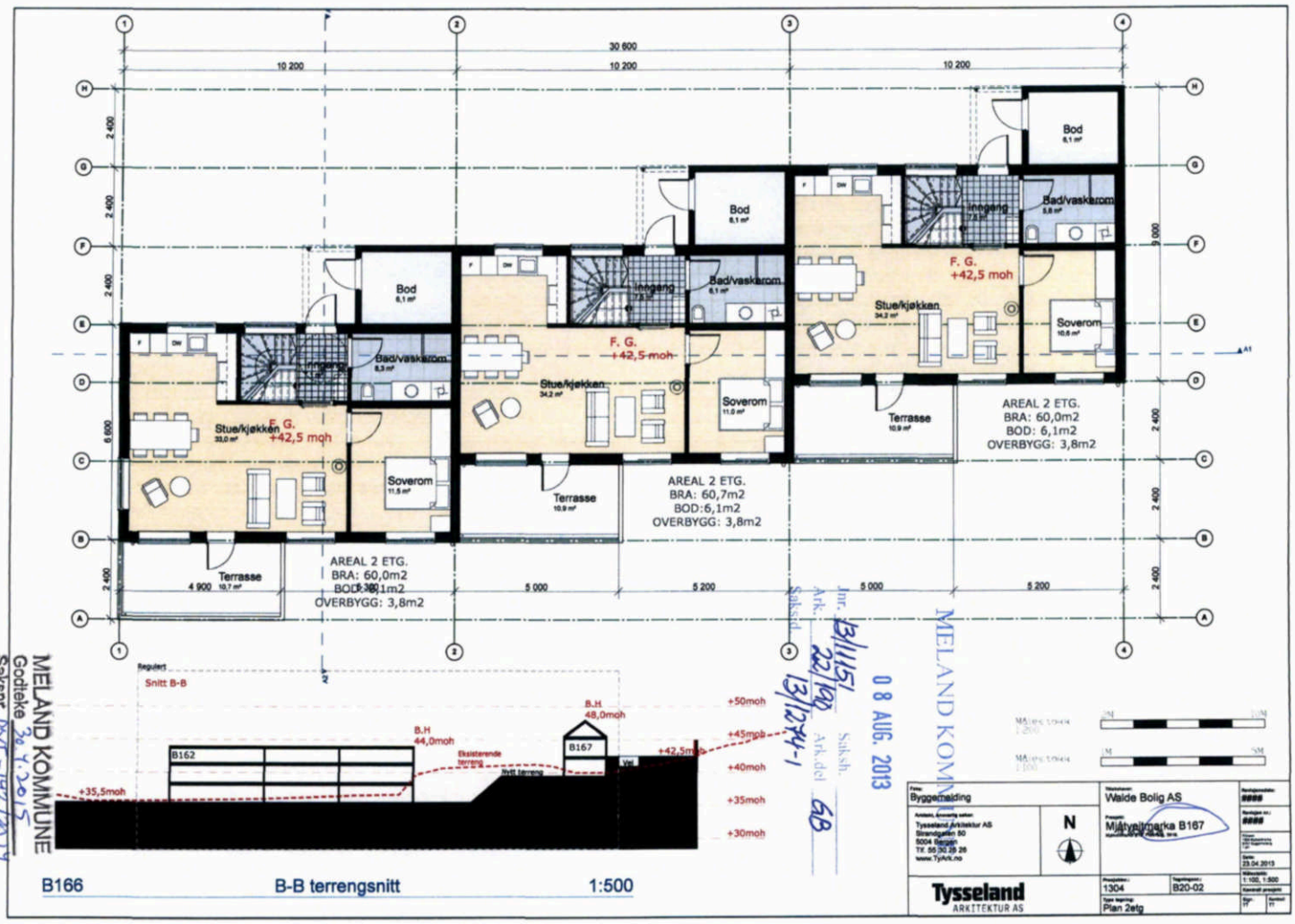
ALVER KOMMUNE. MJÅTVEIT, gnr. 22 bnr. 3, 6, 22 m.fl.
BUSTADPLAN FOR MJÅTVEITMARKA
PLANID 125620060002

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven

Saksgang	Dato	Plankart datert	Bestemmelser datert
Planoppstart kunngjort	11.01.06	———	———
Beslutning, offentlig ettersyn	22.01.07	28.02.07	04.01.07
Offentlig ettersyn, fra - til	dd.mm.åå - dd.mm.åå	dd.mm.åå	dd.mm.åå
Planutvalget	16.01.08	09.11.07	04.01.07
Kommunestyrets vedtak	23.01.08	09.11.07	07.01.18
Endra, Adm. Vedtak	23.02.15	03.02.15	———
Endra, Adm. Vedtak	18.04.18	12.03.18	———
Endra, Adm. Vedtak	04.07.22	21.06.22	———
	Forslagsstiller: Sveåsen AS	Utarbeidet av: En til en arkitekter AS	Saksnummer: ——— Siste revisjonsdato plankart: 21.06.22

Det bekreftes at plankartet er i samsvar med bystyrets vedtak:

Seksjonsleder



B166 B-B terrengsnitt 1:500

MELAND KOMMUNE
Godkjent
Saksnr. 13/1151-15
Saksbehandler

Saksbh.
Jnr. 13/1151
22/180
13/1274-1
Ark.del
Ark.
Saksbl.
0 8 AUG. 2013
MELAND KOMMUNE

Byggemelding

Tysseland Arkitektur AS
Strandgaten 50
5004 Bergen
TF. 55 32 29 26
www.TysArk.no

N

Walde Bolig AS

Mjåtveitmarka B167

23.04.2013

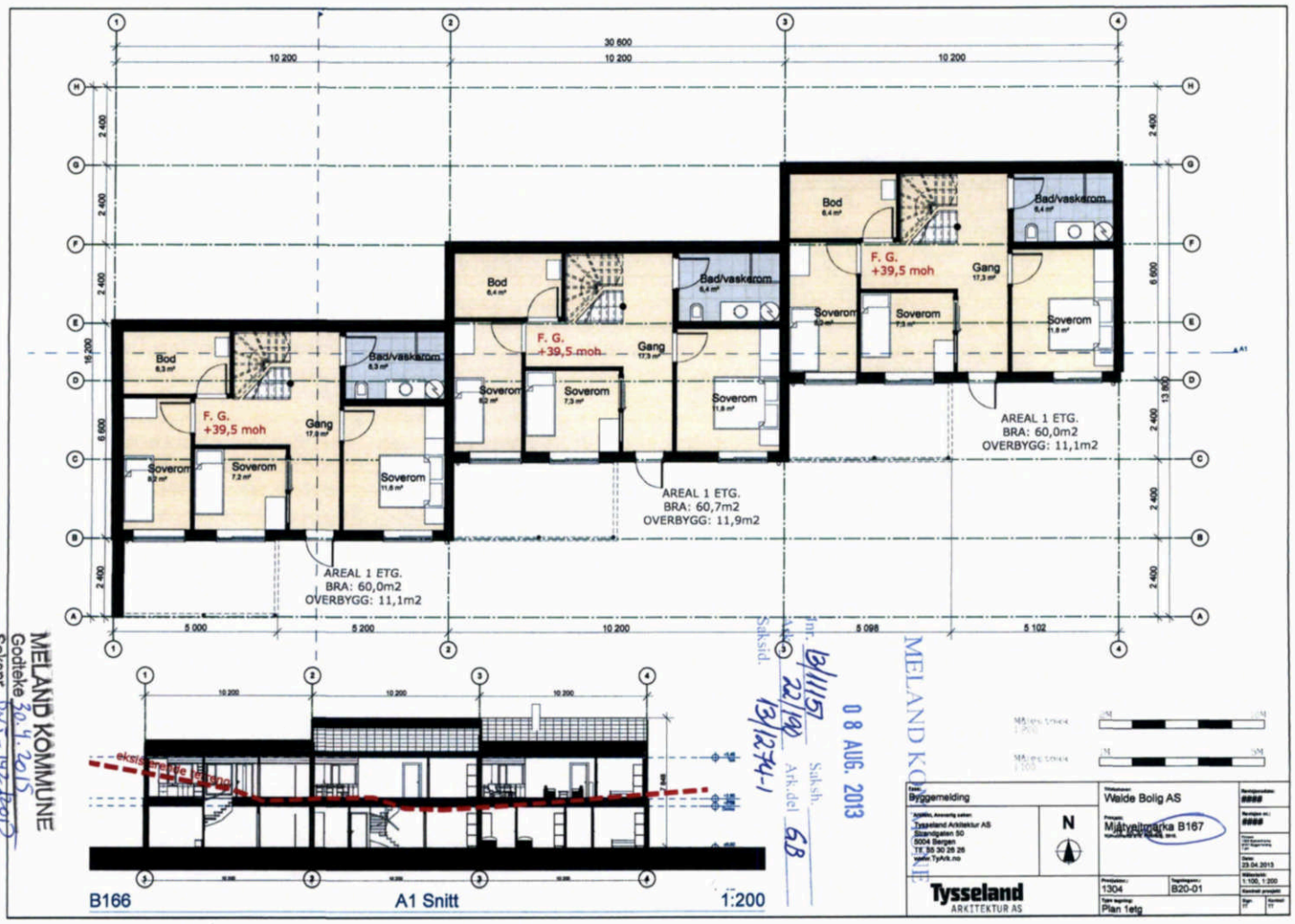
1:100, 1:500

1304

B20-02

Plan 2etg

Tysseland
ARKITEKTUR AS



B166 A1 Snitt 1:200

MELAND KOMMUNE
Godteke 30.4.2015
Saksnr. 13/12742

Saksbehandlers sign.

MELAND KOMMUNE
Inn. 13/11157
22/14
13/12742-1
Saksid.
Arkdel 68
0 8 AUG. 2013

Byggemelding

Tysseland Arkitektur AS
Strandgaten 50
5004 Bergen
Tlf. 55 30 28 28
www.Tyark.no

Tysseland ARKITEKTUR AS

N

Tiltakshaver: Walde Bolig AS

Prosjekt: Mjåtveitmarka B167

Prosjektnr.: 1304

Tegningsnr.: B20-01

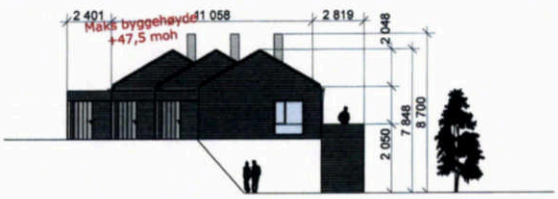
Dato: 23.04.2015

Målestokk: 1:100, 1:200

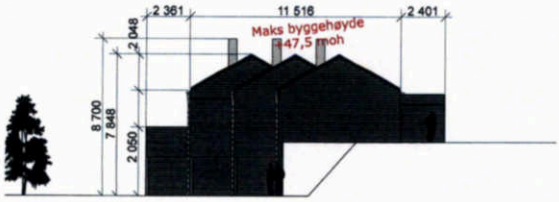
Type tegning: Plan Tetg



B167 Vest Fasade 1:200



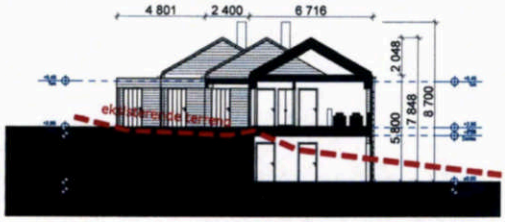
B167 Nord Fasade 1:200



B167 Sør Fasade 1:200



B167 Øst Fasade 1:200



B167 A2 Snitt 1:200

MELAND KOMMUNE
Godteke 30.4.2015
Saksnr. 13/1274-1
Sakshandsamar ef.

MELAND KOMMUNE
Jnr. 13/1151
Ark. 221190
Saksh. 13/1274-1
Ark.del GB
Saksid.
0 8 AUG. 2013

Fase: Byggemelding		Tiltakshaver: Walde Bolig AS
Arkitekt, ansvarlig søker: Tysseland Arkitektur AS Strandgaten 50 5004 Bergen Tlf. 55 30 28 28 www.Tysark.no	N	Prosjekt: Mjåtveitmarka B167
Tysseland ARKITEKTUR AS	Prosjektnr.: 1304	Tegningsnr.: B40-01
	Type tegning: Fasader	Dato: 23.04.2013
		Målestokk: 1:200

MELAND KOMMUNE

0 8 AUG. 2013

Saksh. 68

Ark.del

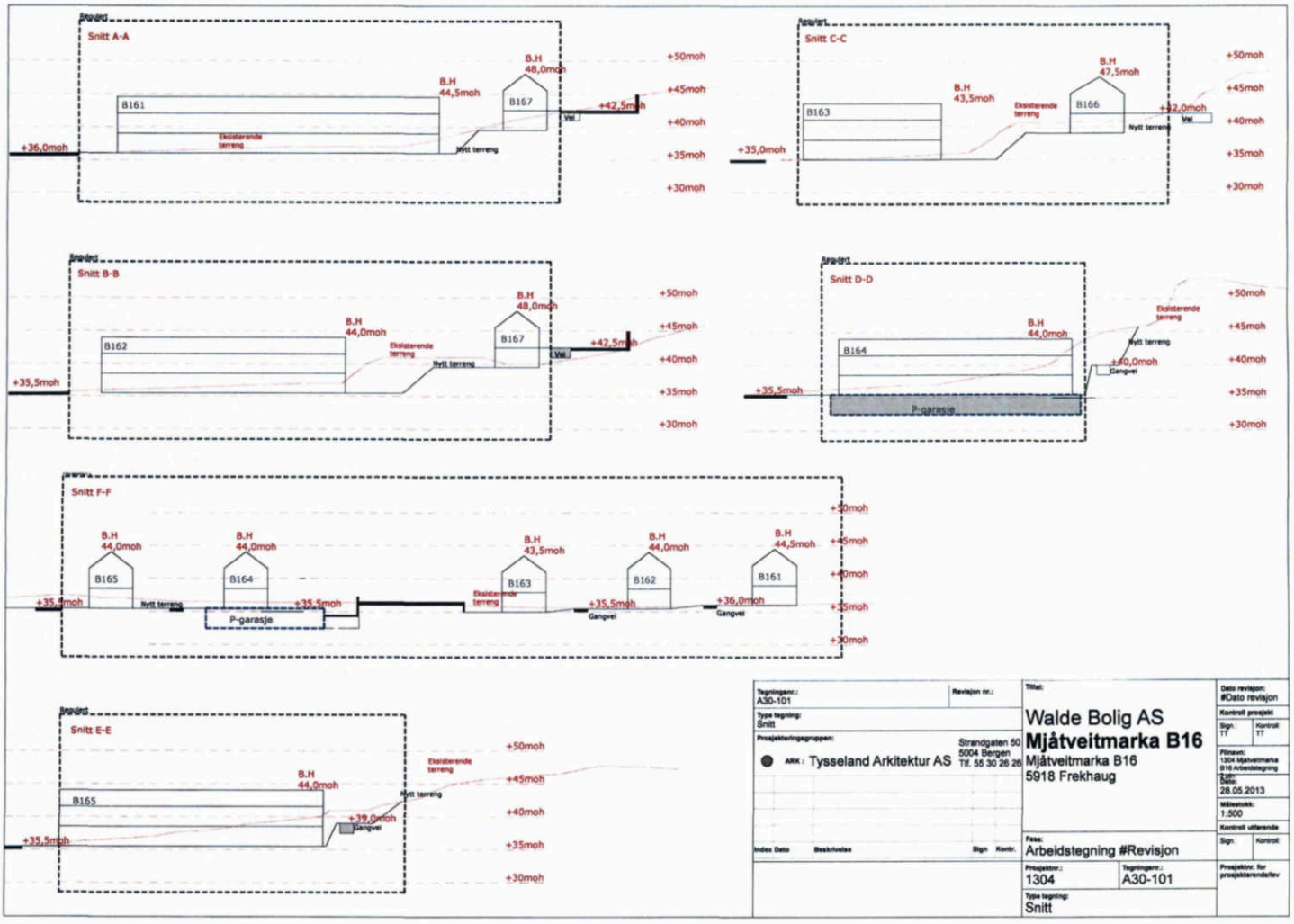
Gnr. 13/115/190

Ark. 13/1274-1

Saksid.

Fase: Byggemelding	Tiltakshaver: Walde Bolig AS	Tiltaksklasse:
Arkitekt, ansvarlig utfører: Tysseland Arkitektur AS Strandgaten 50 5004 Bergen Tlf. 55 30 26 26 www.TyArk.no	N	Prosjekt: Måkvalmarka B167 Gnr/bnr/festenr/seksjonsnr:
Tysseland ARKITEKTUR AS	Prosjektnr.: 1304	Tegningsnr.: B40-02
	Type tegning: 3d illustrasjoner	Dato: 23.04.2013 Målestokk: Format: A3

MELAND KOMMUNE
Godteke 8/10-2014
Saksnr. 14/1605
Saksbehandsemarkert



Tegningsnr.: A30-101	Revisjon nr.:
Type tegning: Snitt	
Prosjekteringsgruppen: ARK: Tysseland Arkitektur AS	Strandgaten 50, 5004 Bergen, Tlf. 55 30 26 26
Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.	

Tittel:

Walde Bolig AS
Mjåtveitmarka B16

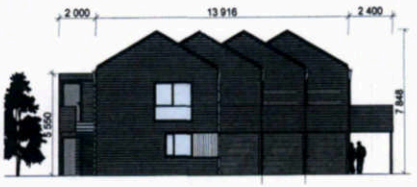
Mjåtveitmarka B16
5918 Frekhaug

Fase: Arbeidstegning #Revisjon	
Prosjektnr.: 1304	Tegningsnr.: A30-101
Type tegning: Snitt	

Dato revisjon: #Dato revisjon	
Kontroll prosjekt	
Sign.: TT	Kontroll: TT
Filnavn: 1304 Mjåtveitmarka B16 Arbeidstegning	
Dato: 28.05.2013	
Målestokk: 1:500	
Kontroll utførende	
Sign.	Kontroll
Prosjektnr. for prosjekterende/lev	



B161 Vest Fasade 1:200



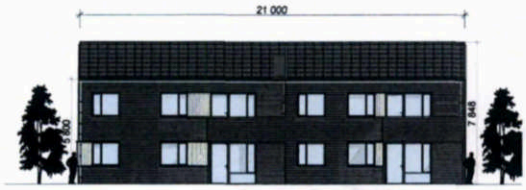
B161 Nord Fasade



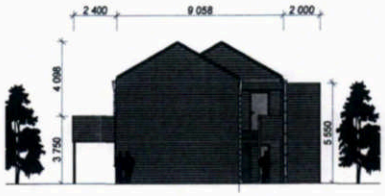
B161 Øst Fasade 1:200



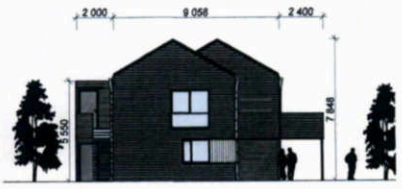
B161 Sør Fasade 1:200



B163 Vest Fasade 1:200



B163 Sør Fasade 1:200



B164 Nord Fasade 1:200



B163 Øst Fasade 1:200

Tegningsnr.: A40-101 | Revisjon nr.:

Type tegning: Fasader B161, B163

Prosjekteringsgruppen:

ARK: Tysseland Arkitektur AS, Strandgaten 50, 5004 Bergen, Tlf. 55 30 26 26

Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.

Tittel:

Walde Bolig AS

Mjåtveitmarka B16

Mjåtveitmarka B16

5918 Frekhaug

Fase: Arbeidstegning #Revisjon

Prosjektnr.: 1304 | Tegningsnr.: A40-101

Type tegning: Fasader B161, B163

Dato revisjon: #Dato revisjon

Kontroll prosjekt: Sign. TT | Kontrol. TT

Filnavn: 1304 Mjåtveitmarka B16 Arbeidstegning

Dato: 28.05.2013

Målestokk: 1:200

Kontroll utførende: Sign. | Kontrol.

Prosjektnr. for prosjekterende/lev



B162 Vest Fasade 1:200



B162 Sør Fasade 1:200



B162 Øst Fasade 1:200



B162 Nord Fasade 1:200



B164 Vest Fasade 1:200



B164 Nord Fasade 1:200



B164 Sør Fasade 1:200



B164 Øst Fasade 1:200

Tegningsnr.: A40-102
Revisjon nr.:
Type tegning: Fasader B164, B162
Prosjekteringsgruppen:
ARK: Tysseland Arkitektur AS
Strandgaten 50
5004 Bergen
Tlf. 55 30 26 26
Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.

Tittel:
Walde Bolig AS
Mjåtveitmarka B16
Mjåtveitmarka B16
5918 Frekhaug

Fase: Arbeidstegning #Revisjon
Prosjektnr.: 1304
Tegningsnr.: A40-102
Type tegning: Fasader B164, B162

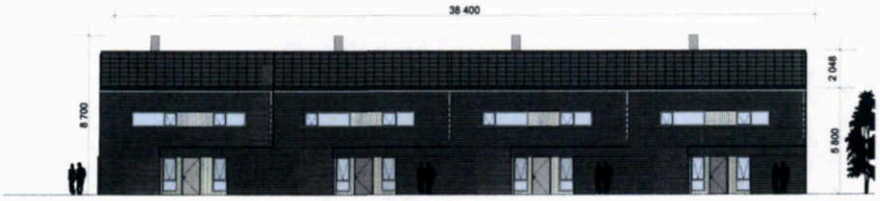
Dato revisjon: #Dato revisjon
Kontroll prosjekt
Sign. TT Kontroll: TT
Filnavn: 1304 Mjåtveitmarka B16 Arbeidstegning
Dato: 28.05.2013
Målestokk: 1:200
Kontroll utførende
Sign. Kontroll
Prosjektnr. for prosjekterendefav



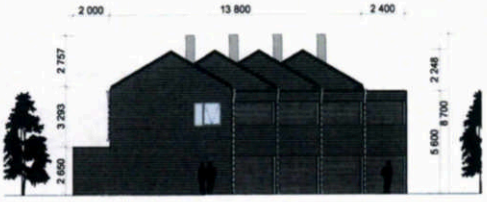
B165 Vest Fasade 1:200



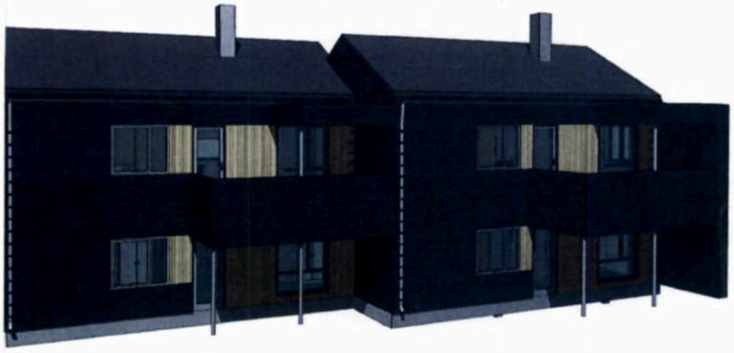
B165 Sør Fasade 1:200



B165 Øst Fasade 1:200



B165 Nord Fasade 1:200



Tegningsnr.: A40-103 | Revisjon nr.:

Type tegning: Fasader B165

Prosjekteringsgruppen:

ARK: Tysseland Arkitektur AS
Strandgaten 50
5004 Bergen
Tlf. 55 30 26 26

Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.

Tittel:

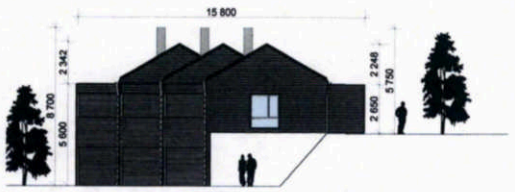
Walde Bolig AS
Mjåtveitmarka B16
Mjåtveitmarka B16
5918 Frekhaug

Fase: Arbeidstegning #Revisjon

Prosjektnr.: 1304 | Tegningsnr.: A40-103

Type tegning: Fasader B165

Dato revisjon: #Dato revisjon
Kontroll prosjekt
Sign.: TT | Kontroll: TT
Filnavn: 1304 Mjåtveitmarka B16
Arbeidstegning pr: Dato: 28.052013
Målestokk: 1:200,
Kontroll utførende
Sign.: | Kontroll:
Prosjektnr. for prosjekterandefav



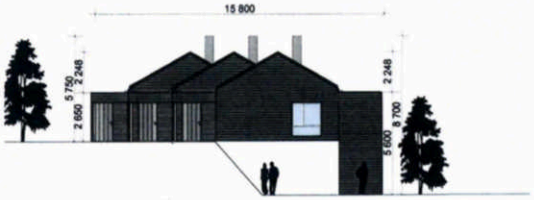
B167 Sør Fasade 1:200



B167 Vest Fasade 1:200



B167 Øst Fasade 1:200



B167 Nord Fasade 1:200



U-11 Situasjonskart 1:1000

Tegningsnr.: A40-105	Revisjon nr.:	Tittel: Walde Bolig AS **Mjåtveitmarka B16** Mjåtveitmarka B16 5918 Frekhaug
Type tegning: Fasader B167		
Prosjekteringsgruppen: ARK: Tysseland Arkitektur AS	Strandgaten 50 5004 Bergen Tlf. 55 30 26 26	
Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.		Fase: Arbeidstegning #Revisjon
		Prosjektnr.: 1304 / Tegningsnr.: A40-105
		Type tegning: Fasader B167

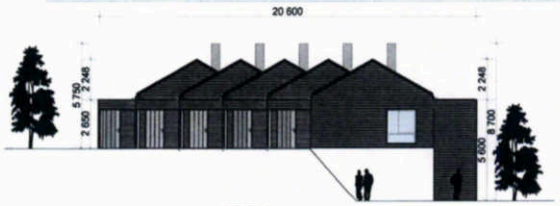
Dato revisjon:	#Dato revisjon
Kontroll prosjekt	
Sign.: TT / Kontroll: TT	
Filnavn:	1304 Mjåtveitmarka B16 Arbeidstegning
Dato:	26.05.2013
Målestokk:	1:200, 1:1000
Kontroll utførende	
Sign.: / Kontroll:	
Prosjektnr. for prosjekterende/lev	



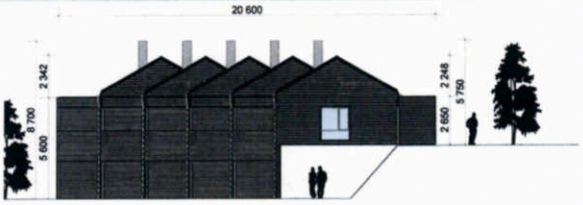
B166 Vest Fasade 1:200



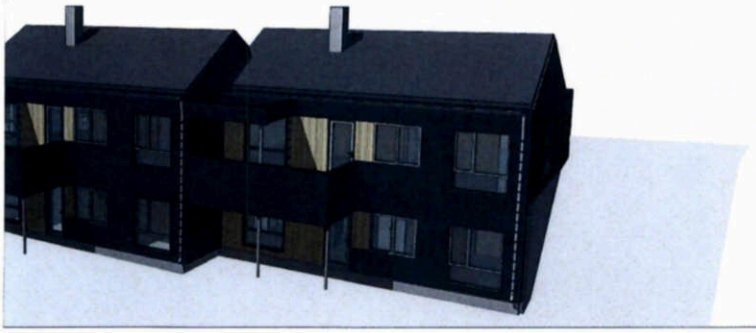
B166 Øst Fasade 1:200



B166 Nord Fasade 1:200



B166 Sør Fasade 1:200



Tegningsnr.: A40-104
Revisjon nr.:
Type tegning: Fasader B166
Prosjekteringsgruppen:
ARK: Tysseland Arkitektur AS
Strandgaten 50
5004 Bergen
Tlf. 55 30 26 26
Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.

Tittel:
Walde Bolig AS
Mjåtveitmarka B16
Mjåtveitmarka B16
5918 Frekhaug

Fase: Arbeidstegning #Revisjon
Prosjektnr.: 1304
Tegningsnr.: A40-104
Type tegning: Fasader B166

Dato revisjon: #Dato revisjon
Kontroll prosjekt
Sign: TT Kontroll: TT
Filnavn: 1304 Mjåtveitmarka B16 Arbeidstegning
Dato: 28.05.2013
Målestokk: 1:200,
Kontroll utførende
Sign.: Kontroll:
Prosjektnr. for prosjekterende/lev

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:
Floghaugane 20B, 5918 Frekhaug
Gnr. 322, Bnr. 246, Snr. 35, Alver kommune.

Oppdragsnummer:
195260169

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.
