Havnevegen 64

Frekhaug

Nydelig leilighet helt i sjøkanten

ZMEGLEREN

Havnevegen 64

Nydelig selveierleilighet helt i sjøkanten| Garasjeplass med elbillader| Sjelden mulighet - flytt rett inn

Adresse: Havnevegen 64, 5918 FREKHAUG
Boligtype: Leilighet
Eieform: Eierseksjon
Byggeår: 2001
Gnr:/Bnr:/Snr: 323/36/16
Bra-i: 84.0 m²
Bra: 88 m²

Soverom***: 2
Tomteareal: 4 835 m²
Tomt: Eiet tomt
Formuesverdi: kr 704 896,-

Prisantydning: kr 3 990 000,-
Omkostninger: kr 121 000,-
Totalpris ink.omk.**: kr 4 091 100,-

Fellesutgifter: kr 2 575,- per mnd.
Kommunale avgifter: kr 12 435,- per år

Megler: Marius Tømmernes Klakegg
Selger: Nina Fredriksen
Oppdragsnummer: 2250005

---

*Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
**Hvis salg til prisantydning.
***Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.



Perfekt for livsnyteren

Fra balkongen kan du fiske din egen middag. Her kan du la roen senke seg og nyte frokosten i morgensolen

Kontakt megler dersom du har spørsmål om boligen eller du ønsker vurdering av din egen bolig før du legger inn bud.



Marius Tømmernes Klakegg

Mobil: 41653460
E-post: mtk@zmegleren.no
























LG
Hello lovely



















Plantegning











Relevante opplysninger om eiendommen

BESKRIVELSE

INNHOLDSBESKRIVELSE

Innhold | 1. etasje:
Entré 6,2 m² Stue 34,1 m² Kjøkken 10,6 m² Soverom 8,6 m² Soverom 11,6 m² Bad 6,1 m² Gang inkl. garderobe 4,1 m²

Uteplass:
Fra stuen er det utgang til en altan på 7,5 m². Altanen er oppført som understøttet konstruksjon og har rekkverk i stål konstruksjon med pleksiglass. Overflaten er belagt med terrassebord.

Ekstern bod:
4,5m²

Internt bruksareal (BRA-i) = 84 m²
Eksternt bruksareal (BRA-e) = 4 m²
Totalt bruksareal (BRA) = 88 m²

Arealbegreper:

Internt bruksareal (BRA-i):
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

Eksternt bruksareal (BRA-e):
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.

Innglasset balkong (BRA-b):
Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.

Totalt bruksareal (BRA):
Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA):
Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngå også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer:
Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

AREALER

Totalt bruksareal: 88,0 m²
- BRA-i: 84,0 m²
- BRA-e: 4,0 m²

Totalt gulvareal (GUA) er m², som er summen av totalt bruksareal + areal med lav himlingshøyde (ALH): m².

STANDARD

Det er med glede ZMegleren v/Marius Tømmernes Klakegg presenterer denne fantastiske leiligheten beliggende helt i sjøkanten på Frekhaug. Leiligheten har en høy standard og byr på blant annet to tilhørende uteområder, 2 soverom, trappefri adkomst og en sjelden nærhet til sjøen.

Rom:

Entré 6,2 m². Vegger med mørkeblå, malte plater. Himling kledd med malte takplater. Overflatene vurderes som i god teknisk stand.

Stue 34,1 m²: Vegger med vekselsvis malte plater i lyse farger og panel i grå tone. Himling med takplater og spotkasser kledd med panel. Rommet fremstår gjennomført med jevn overflatekvalitet.

Kjøkken 10,6 m²: Vegger med plater kledd med tapet og himling i malte gipsplater i lys nyanse. Kjøkkeninnredningen av nyere dato, med glatte fronter i lys tone. Benkeplate i lys utførelse. Kjøkkenet fremstår funksjonelt og godt utnyttet. Utførelsen vurderes som helhetlig og i god teknisk stand.

Bad 6,1 m²: Mørkegrå flislagt gulv, vegger med grå fliser i lyse nyanser, og himling i malte gipsplater. Baderomsmøbel i svart nyanse. Rommet gir inntrykk av nyere oppgradering, og vurderes med god teknisk standard.

Gang inkl. garderobe 4,1 m²: Gulv med eikeparket, lyse malte vegger og hvite takplater. Overflatene vurderes som i god teknisk stand.

Soverom 8,6 m²: Vegger med lys- og mørkmalte plater, og himling med malte plater i lys utførelse . Rommet har helhetlige overflater og fremstår i god teknisk stand.

Soverom 11,6 m²: Vegger med lyse toner og himling i hvit malte plater. Helheten på overflatene vurderes som tilfredsstillende.

Balkong 7,5 m²: På balkongen kan du nyte morgensolen og beundre den flotte utsikten over sjøen. På balkongen får du en helt unik følelse av nærhet til sjøen, da balkongen ligger like over sjøkanten

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført som lavblokkbebyggelse med moderne konstruksjonsprinsipper. Konstruksjonen består av sannsynligvis betong og stålelementer i henhold til byggteknisk standard for oppføringstidspunkt. Yttervegger antas oppført som isolert bindingsverk utvendig kledd med kledning og fasadeplater.

Relevante opplysninger om eiendommen

Taket er tekket med stålplater av ukjent merke.

TILSTANDSRAPPORT

Boligens byggemåte er beskrevet på bakgrunn av vedlagte tilstandsrapport.

Overordnet faglig vurdering av eiendommen:
Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.

For ytterligere informasjon henvises til vedlagte tilstandsrapport avholdt av bygningssakkyndig Raimond Danielsen (befaringsdato: 21.07.2025).

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Ansvarlig megler har ikke foretatt kontrollmåling av boligen.

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 er forbedret.

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

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte planskisse ikke stemmer overens hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar noe som innebærer at avvik og feil kan forekomme.

Det oppfordres derfor særskilt at man sjekker boligen grundig og nøye med fagkyndig person, før bud blir inngitt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Bad:
-Overflate vegger, himling og gulv fremstår ved visuell inspeksjon som i god teknisk stand og god vedlikeholdt. TG2 er satt med bakgrunn i økt risiko for lekkasje og passert forventet levetid knyttet til tettesjikt og manglende dokumentasjon. Det anbefales jevnlig ettersyn av våtrommet. Membranen har en antatt levetid på 24 år og komponenter som slukløsning og tettesjikt har passert halvparten av forventet teknisk levetid.
Jevnlig tilsyn med tettesjikt og sluk anbefales.

Kjøkken:
-Det legges til grunn at manglende lekkasjesikring utgjør en potensiell risiko for lekkasje og det vurderes derfor til TG2 på kjøkken. Dette kan enkelt fikses og ny vurdering kan gjøres.

Vinduer og ytterdører:
-Basert på alder alene vurderes vinduer og dører til TG2. Vinduer og dører fungerer fint med avviket.

Varmtvannsbereder:
-TG2 er gitt på bakgrunn av passert forventet teknisk levetid, men uten av det foreligger dokumenterte skader eller akutte feil. Jevnlig tilsyn anbefales.

Hjemmelshaver opplyser om:
-I 2019 ble badet oppgradert med ny flis på flis, vegghengt toalett og nytt baderomsmøbel med servantskap og speil med integrert lys, uvisst om det er anlagt tettesjikt med ny membran. Det ble utført rørleggerarbeid av Hjelmås VVS, inkludert utskifting av blandebatterier på bad og kjøkken samt tilkobling av oppvaskmaskin og dusj. Samme år utførte Terne Elektro AS omfattende elektrisk arbeid, herunder montering av spotter og LED-stripe i stue, installasjon av ny stikkontakt ved kjøkkenbenk, kontroll og tilkobling av ventilasjonsvifte samt nytt bryterpanel på bad og i stue. I 2023 fortsatte Terne Elektro med ytterligere elektriske oppgraderinger, inkludert ny dobbel utvendig stikkontakt på fremsiden av boligen og tilkobling av utelamper. I tillegg ble det i 2019 installert billader i garasje av KG Elektro.

OPPVARMING

Boligen har varmekabler på badet. Øvrig oppvarming av elektrisitet og varmepumpe.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Rød og energikarakter D er vedlagt salgsoppgaven.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppvarming: Varmepumpe og elektrisk, med varmekabler på badet.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i åpningsvinduer, og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

VVS: Boligen har vannforsyningsanlegg med rør-i-rør system fra fordelerskap på bad, avløpsrør og sluk av plast. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap og ble funksjonstestet uten avvik. 100 liters varmtvannstank fra 2002 ble lokalisert i hjørne under benk på kjøkken. VVS-anlegget er ikke nærmere vurdert,

Relevante opplysninger om eiendommen

da dette forutsetter fagkyndig kontroll utført av autorisert rørleggerforetak.

ELEKTRISK ANLEGG

Skjult elektrisk anlegg med sikringsskap montert i . Automatsikringer fra byggeår, hovedsikring 63 ampere. Boligen har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er montert i entre og inneholder automatsikringer fra oppføringstidspunktet (2001), med hovedsikring på 63 ampere. Ingen synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap. Anlegget er ikke videre undersøkt da dette krever spesifikk fagkompetanse fra autorisert elektrikerfirma.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

LØSØRE OG TILBEHØR

Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN

4835,00 m² eiet tomt

Eiendommen ligger i et etablert og maritimt preget boligområde sentralt på Frekhaug i Alver kommune. Området består hovedsakelig av lavblokkbebyggelse med gode fellesløsninger og trappefri adkomst. Tomten fremstår som lett tilgjengelig, med tilkomst fra offentlig gangvei og parkeringsanlegg i kjeller.
Tomten er vestvendt og gir gode solforhold på ettermiddag og kveld. Det er etablert uteplass belagt med betongheller og omkringliggende arealer er opparbeidet med beplantning og fjellformasjoner som gir naturlig skjerming.
Det finnes felles gjesteparkering og kort gangavstand til dagligvare, bussforbindelser og lokale servicetilbud.
Eiendommen ligger ifølge nasjonale karttjenester i et område med normal radonrisiko, uten indikasjoner på kvikkleire- eller flomfare. Tomten vurderes som godt utnyttet og tilpasset boligformålet, med stille omgivelser og gode bokvaliteter.

Tomten er et fellesareal som i utgangspunktet benyttes av alle beboere. Normalt sett vil kjøper allikevel kunne disponere det arealet som naturlig tilfaller boligen. Avtalen følger av dagens praksis og kan ikke dokumenteres.

PARKERING

Parkering i felles garasjeanlegg. Plassen er merket nr. 16.
Egen elbil- lader som medfølger, sameiet har strømavtale med Aneno Mobility A.
Parkeringshus med 14 gjesteparkeringer

BELIGGENHET

OMRÅDEBESKRIVELSE

Velkommen til Havnevegen 64 - en attraktiv leilighet med sentral og familievennlig beliggenhet midt i Frekhaug, hjertet av Alver kommune. Her bor du i et rolig og trivelig boområde med kort gangavstand til helsestasjon, barnehage og kommuneadministrasjon - alt du trenger i det daglige, samlet på ett sted.
Med kort vei til E39 og gode bussforbindelser, har du enkel tilgang til både Knarvik og Bergen sentrum. Knarvik senter ligger kun 10 minutter unna med bil og byr på et bredt utvalg av butikker, kafeer, restauranter og servicetilbud. Det er også gang- og sykkelavstand til dagligvare og lokale servicetilbud i Frekhaug sentrum.
Hurtigbåten går fra kaien like ved, som tar deg til Bergen sentrum på kort tid.
Nærområdet er ideelt for familier, med flere barnehager og skoler i nærheten. Boligen sokner til Frekhaug barneskule og Meland ungdomsskule, begge med godt omdømme. Det finnes også videregående skoletilbud i nærliggende Knarvik.
For den aktive finnes flotte turområder i umiddelbar nærhet, inkludert skogsstier, badeplasser og nærliggende fjelltopper som Veten og Eldsfjellet. Området byr også på kort vei til sjøen og småbåthavn, perfekt for deg som liker friluftsliv og båtliv.
Alt ligger til rette for en praktisk, komfortabel og innholdsrik hverdag - med nærhet til både natur, sjø og sentrale tjenester.

Barnehager:
-Marihøna barnehage (1-5 år)
-Leiketun barnehage (1-5 år)
-Maurtua barnehage (0-5 år)

-Sagstad skule (1-7 kl.)
-Meland ungdomsskule (8-10 kl.)
-Danielsen ungdomsskule Frekhaug (8-10 kl.)
-Knarvik vgs- avd. Kvernhusmyrane
-Knarvik vgs - avd. Juvikstølen

SKOLE OG BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

ADKOMST

Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

ØKONOMI

FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 2 575,- pr. mnd. og inkluderer:
Felles forsikring, TV/internett, strøm fellesarealer, renter og avdrag fellesgjeld, drift og vedlikehold og brøyting og

Relevante opplysninger om eiendommen

strøing av vei fra hovedvei til eiendommen og eiendommens fellesarealer.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Estimert strømforbruk som tilsvarer ca kwh. pr. år.
Årsgebyr for vann og avløp er kr. 7.035,-.
Renovasjonsgebyret er kr. 5.400,- per år.
Boligen er tilknyttet Altibox som leverandør av kabel-tv og internett. Priser kan sjekkes på leverandørens hjemmesider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

Det er ikke vedtatt eiendomsskatt i kommunen.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2023:

Som primærbolig kr. 704 896,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 2 819 584,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

SAMEIET

Sameiet Havnehagen, Org.nr: 985 399 913
Forretningsfører: Frekhaug Regnskap

Sameiebrøk 2/45

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

FELLESGJELD

Det er ingen fellesgjeld.

ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet viser et driftsresultat på 121 164 i 2024.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 99 750,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Pantattest kr 260,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 091 100,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Totalprisen inkluderer valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige. Siste frist for bestilling er på kontraktsmøtet.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

OFFENTLIGE FORHOLD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 18.08.2005 som omhandler nybygg - leiligheter.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Byggetegninger fra kommunen er ikke mottatt.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplanen.

Eiendommen ligger innenfor områdereguleringsplanen “Langelandskogen” som omfatter utbygging av ca. 670 boliger, barnehage, skole og offentlig turallmenning for å knytte Frekhaug sentrum til naturlandskap. Planen er teknisk godt underbygget med ROS-vurdering, støyutredning, VA-plan og mobilitetsanalyse, og vedtatt i kommunestyret (februar 2025).
I tillegg berører området detaljreguleringsplanen “Frekhaugkrysset”, som legger til rette for ny rundkjøring, gang- og sykkelvei langs fv. 564 og en bussholdeplass med snusløyfe ved Sagstad skole. Dette vil forbedre trafikksikkerhet og tilgjengelighet betydelig.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved hendvendelse til megler.

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via

Relevante opplysninger om eiendommen

private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

RETTIGHETER OG HEFTELSER

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 8330, tgl. 09.11.2001 - Seksjonering
SNR: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 4 / 90

Dnr. 1746, tgl. 31.07.1942 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1746, tgl. 31.07.1942 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 7238, tgl. 07.11.1967 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 456, tgl. 24.01.1968 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om garasje/parkering
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 4394, tgl. 06.07.1984 - Vilkår i kjøpekontrakt
bl.a. forbud mot å drive konkurerende virksomhet til Frekhaug Trevarefabrikk og byggeforretning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 5848, tgl. 06.09.1984 - Erklæring/avtale
PÅ D.E. KAN DER IKKE DRIVES KONKURRERENDE VIRKSOMHET TIL
FREKHAUG TREVAREFABRIKK A/S SLIK DENNE VIRKSOMHET DRIVER
IDAG, HERUNDER BYGGEVAREFORRETNNING.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 6076, tgl. 17.09.1984 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 901197, tgl. 01.10.2015 - Bestemmelse om kloakkledn
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om to slamavskillere
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

RADON

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

OM OPPDRAGET

EIENDOMMEN

Havnevegen 64
323/36/0/16 i Alver

Type bolig: Leilighet

SELGER

Nina Fredriksen

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 2250005

Ansvarlig megler: Ole Kristian Pahr Alvheim

ZMegleren
Z MEGLEREN AS
NO 921 171 846 MVA

OM SALGSOPPGAVEN

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Kartutsnitt
- Vedtekter
- Energiattest

Relevante opplysninger om eiendommen

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

KJØPSVILKÅR

OVERTAKELSE

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vennligst angi ønsket overtakelsesdato i budskjema.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

ZMEGLEREN AS tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Z MEGLEREN AS.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.
Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres å gjennomgå denne grundig før bud inngis.

BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside [LENKE].

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres avWeboppgjør, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige

Relevante opplysninger om eiendommen

mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,950 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 inkl. mva)

Markedspakke: 24 900,00
Spørregebyr elektronisk grunnbok: 350,00
Tilrettelegging bolig: 14 900,00
Innhenting av opplysninger fra kommunen inkl. evt. innhenting av byggesak: 4 000,00
Visning pr stk: 2 900,00
Hendvendelse til kreditor for sletting av pant: 750,00
Innhenting av andre tinglyste dokumenter kr. 285 pr stk: 285,00
E-signeringskostnad: 199,00
Oppgjørsgebyr inkludert betalingsutsettelse/factoring: 9 900,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 545.
Samlet skal selger betale ca. kr. 98 729 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

SALGSOPPGAVEDATO

07-08-2025. Opplysningene i salgsoppgaven er kontrollert og godkjent av oppdragsgiver/selger.

Nabolagsprofil

Havnevegen 64 - Nabolaget Frekhaug - vurdert av 97 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

Meland ungdomsskule Linje 312	4 min 0.3 km
Frekhaug båtkai Linje 390	5 min 0.4 km
Frekhaug terminal Linje 300, 340, 344, 346	9 min 0.7 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	27 min 24 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	30 min 27.8 km

Skoler

Sagstad skule (1-7 kl.) 470 elever, 24 klasser	21 min 1.7 km
Meland ungdomsskule (8-10 kl.) 167 elever, 12 klasser	4 min 0.3 km
Danielsen ungdomsskule Frekhaug (8-10 ... 179 elever, 12 klasser	11 min 0.9 km
Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane 950 elever	8 min 5.4 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	8 min 5.7 km

Ladepunkt for el-bil

Frekhaug Kai	7 min
Frekhaug kai	7 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

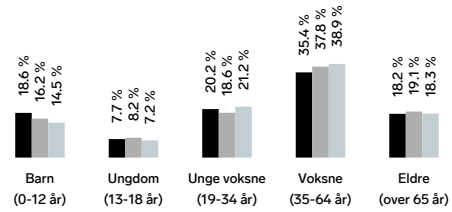
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frekhaug	3 422	1 503
Alver kommune	29 593	13 073
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Marihøna barnehage (1-5 år) 33 barn	6 min 0.4 km
Leiketun barnehage (1-5 år) 83 barn	11 min 0.9 km
Maurtua barnehage (0-5 år) 44 barn	5 min 2.4 km

Dagligvare

Kiwi Frekhaug	9 min
Coop Extra Frekhaug	9 min

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering

Lett 93/100

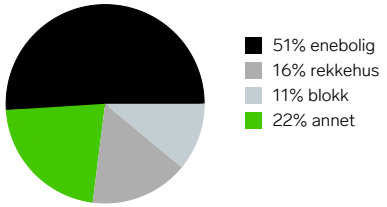
Støynivået

Lite støynivå 91/100

Sport

Frekhaug ballbane Ballspill	5 min 0.4 km
Frekhaug sandvolleyballbane Sandvolleyball	9 min 0.8 km
Max Fitness Frekhaug	9 min
Studio Nor Knarvik	9 min

Boligmasse



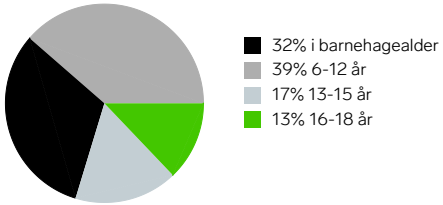
«Stille, rolig og trygt»

Sitat fra en lokalkjent

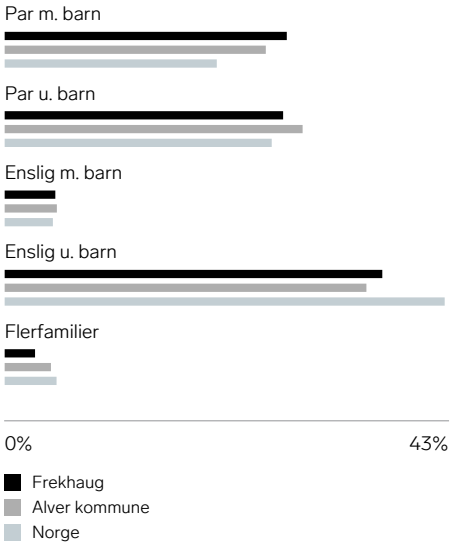
Varer/Tjenester

Knarvik Senter	8 min
Vitusapotek Frekhaug	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

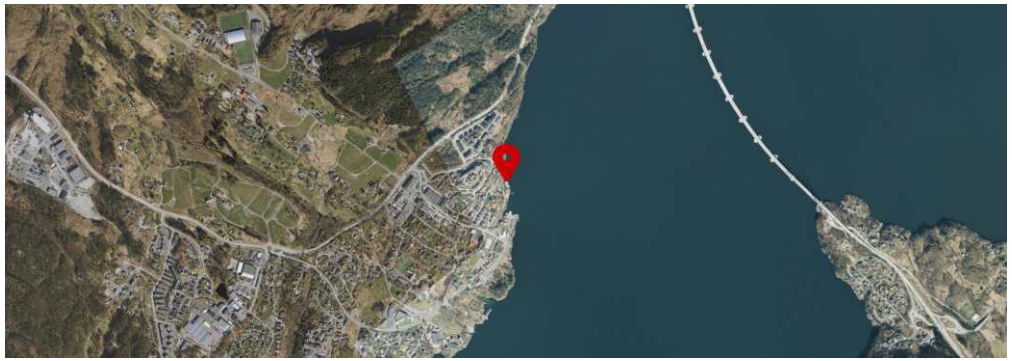


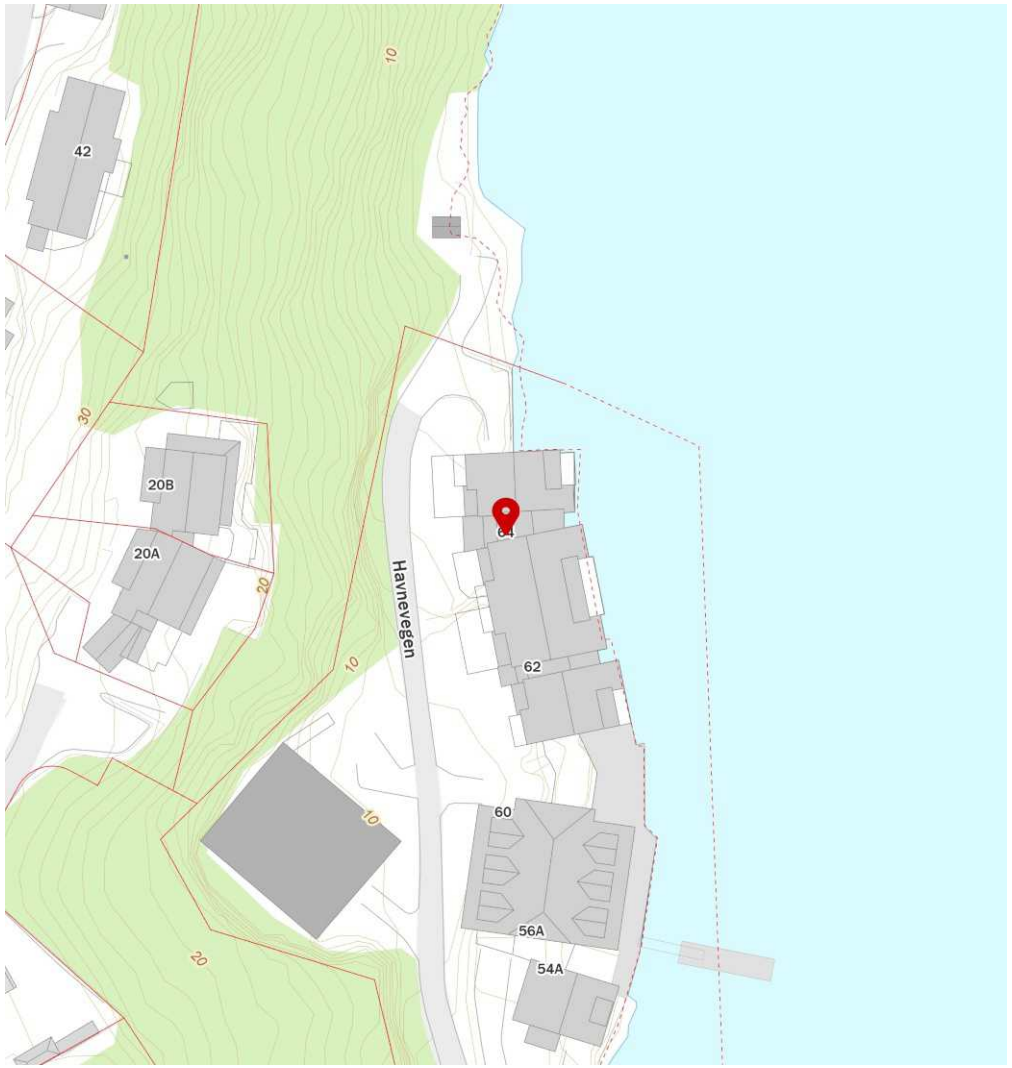
Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT
HAVNEVEGEN 64
5918 FREKHAUG

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Raimond Danielsen
Dato: 03/08/2025

Haukåsvegen 135
Nyborg 5131
91614016
raimond@tbkbergen.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:323, Bnr: 36
Hjemmelshaver:	Nina Fredriksen
Seksjonsnummer:	16
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2001
Tomt:	ca. 4800 m² m²
Kommune:	Alver

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Nina Fredriksen
Befaringsdato:	21.07.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Eiendommen på Havnevegen 64, 5918 Frekhaug ligger i et etablert og maritimt preget boligområde sentralt på Frekhaug i Alver kommune. Området består hovedsakelig av lavblokkbebyggelse med gode fellesløsninger og trappefri adkomst. Tomten fremstår som lett tilgjengelig, med tilkomst fra offentlig gangvei og parkeringsanlegg i kjeller.

Tomten er vestvendt og gir gode solforhold på ettermiddag og kveld. Det er etablert uteplass belagt med betongheller og omkringliggende arealer er opparbeidet med beplantning og fjellformasjoner som gir naturlig skjerming. Det finnes felles gjesteparkering og kort gangavstand til dagligvare, bussforbindelser og lokale servicetilbud.

Eiendommen ligger ifølge nasjonale karttjenester i et område med normal radonrisiko, uten indikasjoner på kvikkleire- eller flomfare. Tomten vurderes som godt utnyttet og tilpasset boligformålet, med stille omgivelser og gode bokvaliteter.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er oppført som lavblokkbebyggelse med moderne konstruksjonsprinsipper. Bærekonstruksjonen består sannsynligvis av betong og stålelementer i henhold til byggeteknisk standard for oppføringstidspunkt. Yttervegger antas oppført som isolert bindingsverk utvendig kledd med kledning og fasadeplater. Taket er tekket med stålplater av ukjent merke.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen er opprinnelig oppført i 2001, og det må påregnes at enkelte bygningsdeler som ikke er skiftet ut, har passert halvparten av forventet teknisk levetid.
Det er viktig å være oppmerksom på at bygningen er oppført i henhold til datidens gjeldende forskrifter og byggemetoder, og det må derfor påregnes avvik fra dagens krav til byggteknisk standard, energieffektivitet og sikkerhet.

Ved ombygging, modernisering eller endringer kan det avdekkes skjulte feil og mangler som ikke er synlige ved visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser, og vurderingene er basert på tilgjengelig dokumentasjon, div. målinger og visuell inspeksjon.
Det bemerkes at leiligheten var møblert på befaringsdagen, og enkelte målinger, herunder kontroll av gulvplanhet, lot seg ikke gjennomføre fullstendig.

Leiligheten fremstår generelt som godt vedlikeholdt og med lite bruksslitasje sett i forhold til alder.
Konstruksjon og tekniske installasjoner vurderes som tilfredsstillende utført ved oppføring.
Enkelte bygningsdeler, som enkelte veggflater med mindre sprekker, bør likevel følges opp med hensyn til årsakssammenheng og videre vedlikehold.

Ved avhending av eiendommen gjelder selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.
Eventuelle observerte avvik eller mangler er nøyaktig beskrevet under de respektive bygningsdelene i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
BELIGGENHET
Leiligheten har en attraktiv og fredelig beliggenhet i et etablert og maritimt boligområde på Frekhaug i Alver kommune. Området har en lun atmosfære med umiddelbar nærhet til sjøen, og kort vei til både butikk, treningssenter og kollektivtilbud. Det er gangavstand til hurtigbåtanløp med direkte forbindelse til Bergen sentrum.

NABOLAG
Eiendommen ligger i et sameie med lavblokkbebyggelse fra 2001, og fremstår som velegnet for både unge og voksne. Området har lite gjennomgangstrafikk og oppleves som rolig og trygt, med skjermet beliggenhet.

BUTIKKER OG SERVICETILBUD
Innen få minutters gange finner man Frekhaug Senter med dagligvarebutikker som Kiwi og Rema 1000, apotek og servicetilbud. Det er kort kjøretid til Knarvik sentrum og AMFI Knarvik med over 60 butikker, inkludert vinmonopol, helsetjenester og offentlige kontorer som innbyggerservice og bibliotek.

TRANSPORT
Eiendommen ligger sentralt med gangavstand til bussforbindelser mot Knarvik og Bergen. I tillegg finnes hurtigbåt fra Frekhaug som gir effektiv pendling til bykjernen.

FRITIDSTILBUD
Området tilbyr et mangfold av fritidsmuligheter. Det er kort vei til sjø og badeplasser, samt fine forhold for båtliv og fisking. Nærliggende friområder og turområder langs kystlinjen og i skogsterreng gir gode rammer for rekreasjon året rundt. Knarvik Stadion og Knarvikhallen gir tilgang til idrettstilbud for alle aldersgrupper.

NATUR OG REKREASJON
Eiendommen har flotte solforhold og umiddelbar nærhet til sjøen. Det er kort vei til etablerte turstier, blant annet langs Alverstraumen og inn mot Radfjorden. Frekhaug-området byr på vakre naturopplevelser i både fjell og fjord.

TAKSTOBJEKTET
Selveierleilighet på ca. 87 m² med altan og terrasse – én på sjøsiden og én med hageadkomst. Leiligheten ligger i 1. etasje med trappefri inngang og inneholder entré, to soverom, stue, kjøkken, bad og ekstern bod. Parkering i felles garasjeanlegg med etablert elbil lader.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Oppvarming: Elektrisk, med varmekabler på badet.
Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i åpningsvinduer, og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

EL. ANLEGG
Skjult elektrisk anlegg med sikringsskap montert i . Automatsikringer fra byggeår, hovedsikring 63 ampere.
Boligen har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er montert i entre og inneholder automatsikringer fra oppføringstidspunktet (2001), med hovedsikring på 63 ampere. Ingen synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap. Anlegget er ikke videre undersøkt da dette krever spesifikk fagkompetanse fra autorisert elektrikerfirma.

VVS
Boligen har vannforsyningsanlegg med rør-i-rør system fra fordelerskap på bad, avløpsrør og sluk av plast. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap og ble funksjonstestet uten avvik. 100 liters varmtvannstank fra 2002 ble lokalisert i hjørne under benk på kjøkken. VVS-anlegget er ikke nærmere vurdert, da dette forutsetter fagkyndig kontroll utført av autorisert rørleggerforetak.

DOKUMENTKONTROLL:
Det er ikke innhentet dokumentasjon fra verken hjemmelshaver, utførende selskaper eller kommunen i forbindelse med utarbeidelsen av denne rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

Entré 6,2 m².
Vegger med mørkeblå, malte plater. Himling kledd med malte takplater.
Overflatene vurderes som i god teknisk stand.

Stue 34,1 m²
Vegger med vekselsvis malte plater i lyse farger og panel i grå tone.
Himling med takplater og spotkasser kledd med panel.
Rommet fremstår gjennomført med jevn overflatekvalitet.

Kjøkken 10,6 m²
Vegger med plater kledd med tapet og himling i malte gipsplater i lys nyanse.
Kjøkkeninnredningen av nyere dato, med glatte fronter i lys tone.
Benkeplate i lys utførelse. Kjøkkenet fremstår funksjonelt og godt utnyttet.
Utførelsen vurderes som helhetlig og i god teknisk stand.

Bad 6,1 m²
Mørkegrå flislagt gulv, vegger med grå fliser i lyse nyanser,
og himling i malte gipsplater. Baderomsmøbel i svart nyanse.
Rommet gir inntrykk av nyere oppgradering, og vurderes med god teknisk standard.

Gang inkl. garderobe 4,1 m²
Gulv med eikeparket, lyse malte vegger og hvite takplater.
Overflatene vurderes som i god teknisk stand.

Soverom 8,6 m²
Vegger med lys- og mørkmalte plater, og himling med malte plater i lys utførelse .
Rommet har helhetlige overflater og fremstår i god teknisk stand.

Soverom 11,6 m²
Vegger med lyse toner og himling i hvit malte plater.
Helheten på overflatene vurderes som tilfredsstillende.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med denne rapporten er å gi en objektiv vurdering av bygningens tekniske tilstand på tidspunktet for befaring.
Rapporten skal danne grunnlag for videre beslutninger knyttet til vedlikehold, oppgraderinger eller kjøp/salg,
og skal bidra til økt innsikt og trygghet for involverte parter.

Bakgrunnen for utarbeidelsen av rapporten er behovet for en strukturert og faglig vurdering av eiendommens tilstand,
basert på visuell inspeksjon, diverse målinger og tilgjengelig dokumentasjon.
Rapporten følger gjeldende standarder og metodeverk, og er utarbeidet av kvalifisert takstingeniør med hensikt å dokumentere eventuelle avvik, risiko og vedlikeholdsbehov.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:
I 2019 ble badet oppgradert med ny flis på flis, vegghengt toalett og nytt baderomsmøbel med servantskap og speil med integrert lys, uvisst om det er anlagt tettesjikt med ny membran. Det ble utført rørleggerarbeid av Hjelmås VVS, inkludert utskifting av blandebatterier på bad og kjøkken samt tilkobling av oppvaskmaskin og dusj. Samme år utførte Terne Elektro AS omfattende elektrisk arbeid, herunder montering av spotter og LED-stripe i stue, installasjon av ny stikkontakt ved kjøkkenbenk, kontroll og tilkobling av ventilasjonsvifte samt nytt bryterpanel på bad og i stue. I 2023 fortsatte Terne Elektro med ytterligere elektriske oppgraderinger, inkludert ny dobbel utvendig stikkontakt på fremsiden av boligen og tilkobling av utelamper. I tillegg ble det i 2019 installert billader i garasje av KG Elektro.

FELLESKOSTNADER:

Opplyst månedlig felleskostnad utgjør kr 2575, jf. informasjon fra hjemmelshaver. Kostnaden dekker felles forsikring, Tv- og internett (Altiboks), strøm fellesarealer, felles gjeld, div. vedlikehold, brøyting av fellesarealer og styrehonorar.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	84 m²					
1. etasje		4 m²				
SUM BYGNING	84 m²	4 m²				
SUM BRA	88 m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entré 6,2 m²
Stue 34,1 m²
Kjøkken 10,6 m²
Soverom 8,6 m²
Soverom 11,6 m²
Bad 6,1 m²
Gang inkl. garderobe 4,1 m²

Totalt 81,3 m²

BRA-e:

Ekstern bod 4,5 m²

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

AREALFORUTSETNINGER:
I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger benyttet som standard for arealmåling og definisjon av arealbegreper i rapporten.

Det bemerkes at arealopplysninger i denne rapporten er basert på fysisk oppmåling med laser og verdiene er avrundet til nærmeste hele m² og kan avvike fra areal angitt i saksdokumentasjon eller byggetegninger.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever inngående kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette medfører at slik kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av fagpersoner som innehar spesialkompetanse innen arealberegning.
Som eksempel vil totalt bruksareal (BRA) for boenheten overstige summen av BRA-i pr. rom, da BRA inkluderer arealer opptatt av innvendige konstruksjoner, som bl.a. vegger, sjakter og piper.

BRA-i (internt bruksareal) og BRA-e (eksternt bruksareal) fastsettes på grunnlag av den faktiske bruken av rommene observert under befaring.
Merk at bruken av rommene kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift, og at enkelte rom eller funksjoner kan mangle godkjennelse fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Planhetsavvik:
Det ble utført planhetsmåling av gulv i henhold til NS 3600 for å kartlegge eventuelle avvik.
Lokalt avvik ble målt til 15 mm i overgang stue/ kjøkken ved inspeksjon. Det må understrekes at leiligheten var møblert på befaringsdagen, og dekkende målinger lot seg derfor ikke gjennomføre.

Altan:
Fra stuen er det direkte utgang til en utvendig altan på ca. 7,5 m².
Altanen er oppført som understøttet konstruksjon og belagt med terrassebord og har stålrekkverk med pleksiglass.
Altanen fremstår som funksjonell og normalt vedlikeholdt ved visuell vurdering.

Terrasse:
Fra kjøkkenet er det utgang til en terrasse på ca 20 m², lagt på fast grunn.
Terrassen er belagt med vedlikeholdsfrie dekorfliser av ukjent slag.
Terrassen fremstår som funksjonell og normalt vedlikeholdt ved visuell vurdering.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det bemerkes at klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbør og luftfuktighet kan påvirke byggets tekniske tilstand.
Leiligheten var møblert på befaringsdagen og det var derfor ikke mulig å foreta dekkende planhetsmålinger av gulv.
Det bemerkes også at områder bak eller under møbler er ikke inspisert for avvik.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nina Fredriksen

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

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

Ansvarlig for rapporten:

Raimond Danielsen

Med over 25 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen har jeg bakgrunn som tømrer og forskalingssnekker,
og har ledet egne selskaper og ansatte i ulike roller. Jeg har utdanning som Fagskoleingeniør Bygg ved Fagskolen i Vestland,
og har videre spesialisert meg som takstingeniør gjennom Mesterskolen.

03/08/2025

Raimond Alexander Danielsen

TBK Bergen

Danielsen Takst & Byggkompetanse

Raimond Danielsen

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet er fliset med lysegrå fliser på vegger og himling av lyse malte plater. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med ovenpåliggende integrert servant med ett-greps armatur, speil med integrert belysning, vegghengt toalett og dusjkabinett.
Ventilasjon skjer via avtrekk tilknyttet kjøkkenventilator.

Merknader: Usikkerhet knyttet til membransjikt. Mulig at membran ble etablert ved oppføring, da er alder på membran passert forventet teknisk levetid.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av oppgradering av bad.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet på badet er dekket med mørke grå fliser. Gulvet fremstår med jevn overflate og lite bruksslitasje ved visuell inspeksjon.

Merknader: Antatt membransjikt fra oppføring av boligen er da passert forventet teknisk levetid.
Kontrollmåling av fall på gulvet, utført med laser, viste tilfredsstillende høydeforskjell med 25 mm fra gulv ved dør til topp slukrist. Sluk er tilgjengelig via gulvrist og kan enkelt vedlikeholdes uten behov for demontering.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2002

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran og tettesjikt på badet antas å være fra byggeår 2001. Sluk av plast.

Merknader: Antatt tettesjikt er fra oppføringstidspunktet år 2001. Det ble ikke påvist slukmansjett i sluk. Materialet har en forventet levetid på 20–30 år og har passert teknisk forventet levetid. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2001

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

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

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

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

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

Kjøkkenet er innredet med slette fronter og laminat benkeplate. Installasjoner omfatter platetopp, komfyr, kjøl/frys, oppvaskmaskin og ovenpåliggende oppvaskkum med ett-greps armatur og integrert belysning under overskap. Varmtvannsbereder er lokalisert avlukket i hjørne under kjøkkenbenk, inspeksjonsluke er etablert i tilstøtende benkeskap. Avtrekk skjer via mekanisk/forsert avtrekk over kokesonen å føres til friluft. Det er avløpsrør i plast under oppvaskkum. Det er ikke montert Waterguard på vannforsyningsrør men oppvaskmaskin har vannstopp. Det er montert vannsensor på gulv ved varmtvannstank tilknyttet personlig app, men ikke tilknyttet lekkasjesikring montert på forsyningsrør.

Merknader: Lekkasjesikring må etableres på vannforsyningrør til vask og varmtvannsbereder for å møte de nyeste forskriftskravene.

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer i 2-lags isolerglass fra 2002 fra Magnor. Skyvedør i 2- lags isolerglass fra Pilkinton fra 2009. Ytterdør fra swedoor klasse B60 ukjent alder.

Merknader: Det er foretatt visuell undersøkelse og enkel funksjonskontroll av tilfeldig valgte vinduer. Vinduene fremstår med tilfredsstillende lukkemekanismer og god teknisk tilstand basert på alder. Det ble ikke registrert punkterte glass eller øvrige svekkelser ved de kontrollerte vinduene. Vinduene har passert halvparten av forventet levetid.

Ytterdøren ble funksjonstestet og visuelt undersøkt under befaring. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller slitasje med behov for tiltak. Døren har passert halvparten av forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til en altan på 7,5 m². Altanen er oppført som understøttet konstruksjon og har rekkverk i stål konstruksjon med pleksiglass. Overflaten er belagt med terrassebord. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging eller utførelse og vurderingen er basert på visuell befaring. Terrassebordene fremstår i jevn og brukbar stand, uten synlige skader eller vesentlige slitasjetegn ved befaringstidspunktet.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannforsyning av rør i rør fra fordelerskap plassert på bad fra 2019. Avløpsrør av plast som skjult konstruksjon fra byggeår. Innebygget sisterne med spalte.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2002
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra CTC Ferro Fil med volum på 100 liter fra år 2002 er plassert i hjørne under kjøkkenbenk.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Merknader: Alder på varmtvannsbereder har passert forventet levetid.
Berederen er plassert i hjørne under kjøkkenbenk, med begrenset tilkomst til ventiler og elektrisk tilkobling. Det er etablert inspeksjonsåpning i tilstøtende benkeskap, som gir bedre mulighet for visuell kontroll og vedlikehold av berederens tilførselsventiler. Tiltaket reduserer risiko knyttet til skjult plassering, men tilkomsten vurderes fortsatt som delvis begrenset.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjon skjer via ventiler i åpningsvinduer og mekanisk/ forsert avtrekk fra kokesone og bad.

Merknader: Ikke friskluftsventiler, bare luftspalte i åpningsvinduer.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2023
Resultatet var ikke tilfredsstillende, se under.
Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 2002
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Leiligheten har skjult anlegg.
Sikringsskapet er plassert i entre og inneholder automatsikringer, overspenningsvern.

Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert elektrikerselskap.

Merknader: Hjemmelshaver opplyser om at samsvarserklæring på el-tilsynets utbedringer foreligger.

Undertegnede takstingeniør har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å
utføre en utvidet kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner.
Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse,
opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon,
samt standard sjekkliste (begrenset undersøkelse sammenlignet med godkjent el-kontroll).

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Ved befaring ble det observert brannslukkingsapparat i entre . På kjøkken og i entre ble det registrert røykvarsler.
Det er ikke gjennomført funksjonstest av røykvarslere. Det anbefales installasjon av flere røykvarslere samt vurdering av seriekobling mellom disse som supplerende tiltak.

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger i boligen. Måling anbefales som et forebyggende tiltak, særlig i områder med kjent risiko.
I henhold til nasjonale anbefalinger bør målingen gjennomføres i vinterhalvåret, over minst to måneder, i oppholdsrom som stue og soverom.

Hjemmelshaver opplyser at det er uvisst om det er planlagt noe vedlikehold i sameiet i nær fremtid. Det anbefales å kontrollere dette med forretningsfører/styre.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Overflate på vegger og himling i våtrom fremstår ved visuell inspeksjon som i god teknisk stand og godt vedlikeholdt. TG2 er satt med bakgrunn i økt risiko for lekkasje og passert forventet levetid knyttet til tettesjikt og manglende dokumentasjon på utførelse. Det anbefales jevnlig ettersyn av våtrommet.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Overflate på gulvet fremstår ved visuell inspeksjon som i god teknisk stand og godt vedlikeholdt. TG2 er satt med bakgrunn i økt risiko for lekkasje og passert forventet teknisk levetid knyttet til tettesjikt, og manglende dokumentasjon. Det anbefales jevnlig ettersyn av våtrommet.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen har en antatt alder på 24 år, komponenter som slukløsning og tettesjikt har passert halvparten av forventet teknisk levetid. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Antatt alder på membran og tettesjikt alene innebærer økt risiko for fremtidig funksjonssvikt, og gir samlet grunnlag for tilstandsgrad TG2. Jevnlig tilsyn med tettesjikt og sluk anbefales.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Det legges til grunn at manglende lekkasjesikring utgjør en potensiell risiko for lekkasje og det vurderes derfor til TG2 på kjøkken. Dette kan enkelt fikses og ny vurdering kan gjøres.

4.1 Vinduer og ytterdører

Basert på alder alene vurderes vinduer og dører til TG2. Vinduer og dører fungerer fint med avviket.

6.2 Varmtvannsbereder

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av passert forventet teknisk levetid, men uten at det foreligger dokumenterte skader eller akutte feil. Risikoforhold vurderes som moderate, og avvikene kan medføre redusert funksjon eller økt fare for skadeutvikling dersom tiltak ikke iverksettes. Tiltaket vurderes til vedlikeholds- eller oppgraderingsbehov innen rimelig tid for å ivareta verdi og sikkerhet. Jevnlig tilsyn anbefales.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HAVNEHAGEN

Ny revisjon 01.25. Vedtatt på ordinært sameiermøte 22.05.25

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne størst mulig trivsel og hygge i fellesskapet. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som selger eller leier ut sin seksjon plikter å gjøre kjøper/leietaker kjent med innholdet i sameiets vedtekter og husordensregler.

Husordensreglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper/snusposer fra terrassene eller på fellesområdet.

Ved overdragelse eller salg av leilighet, plikter selger å melde navn på ny kjøper eller leietaker til styret.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det bør være stille i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 2200 til 0800.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.

Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer eller balkonger.

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. Søppel & renhold

Søppel skal sorteres slik:

- Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere.
- Papir/papp og plast legges i respektive beholdere.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Mating av fugler og andre dyr bør unngås da dette tiltrekker rotter og andre skadedyr.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

Trappeoppganger, kjellerrommene og gangene skal vaskes etter oppsatte lister. Rengjøring av bosshus/søppeldunker er også omfattet av denne ordningen.

Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst.

7. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

9. Parkering

Hver boenhet har sin garasje/parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Påse at garasjeportene alltid er lukket.

Gjesteplassene er fortrinnsvis beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere.

Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre reaksjoner.

11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Frekhaug 22. mai 2025

Styret



VEDTEKTER FOR SAMEIET HAVNEHAGEN

Ny revisjon 01.25. Vedtatt på ordinært sameiermøte 22.05.25

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er sameiet Havnehagen. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 09.11.2001.

2. Eiendommen

Bebyggelsen og tomten, 4631 Alver kommune gnr. 323 bnr. 36, ligger i sameiet mellom de 21 eierseksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk som uttrykker sameierandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trappe-rom, ganger og andre fellesrom. Strømledningsnett for vann og avløp frem til avgrensingspunkter til de enkelte bruksenheter og elektrisitet frem til bruksenhetens sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. Medlemskap og organisering av sameiet

Seksjonseier blir automatisk medlem av sameiet når fult oppgjør for kjøpet har funnet sted. Tilsvarende gjelder ved senere overdragelse av seksjoner. Ved andre former for overdragelse av seksjoner, til eksempel arv eller gave, blir den nye seksjonseier medlem av sameiet når han kan godtgjøre at han er blitt eier. Enhver seksjonseier har rett til å fremleie seksjonen og biloppstillings-plassen, men plikter å avgi melding om en slik leiekontrakt før bruksretten inntreffer.

Medlemskapet opphører automatisk når seksjonseier har overdratt eiendommen eller på annen måte tapt eiendomsretten til den.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksrett må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

4. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

5. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksrett og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

En enkelt eller flere av sameierne kan ved en bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilkårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med to tredjedelers flertall i sameiermøte.

Sameiermøte kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

6. Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og påkoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameier har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkong. Sameieren har også vedlikeholds-ansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamlednings-nettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruks-enheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og –anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

7. Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldene mot enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de á konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameierbrøkene.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

8. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

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

9. Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

9.1. Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

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

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadressen som sameieren har angitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

9.2. Deltakere

Styremedlemmer, foretningsfører og revisor har rett til å være tilstede i sameiermøtet og utale seg. Styrelederen og foretningsfører har plikt til å være tilstede.

Sameiers ektefelle, samboer eller annet et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være tilstede og til å utale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

9.3. Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møteleders ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av minst to sameiere, som utpekes av sameiermøtet blant dem

som er tilstede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på foretningsførerens kontor.

9.4. Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) Ombygning, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12,2. ledd, 2. punktum,
g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

9.5. Ugildhet i sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

9.6. Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

1. behandle styrets årsberetning

2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
3. fastsette budsjett for kommende år
4. velge styreleder når lederen er på valg
5. velge styremedlemmer som er på valg
6. velge vara medlemmer til styret som er på valg
7. velge revisor når den tidligere revisor skal fratre
8. behandle forslag fra styret og
9. behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

10. Styrets oppgaver og myndighet

10.1. Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal treffes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.2. Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

10.3 Styremøter

Styrelederen har ansvaret for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens

stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene)

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

10.4. Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøter, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder foretningsføreren.

10.5. Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan foretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

11. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

12. Foretningsfører og funksjonærer

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha foretningsfører. Styret ansetter foretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir foretningsfører og funksjonærer avskjed.

13. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære sameiermøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

14. Misslighold

14.1. Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

14.2. Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

15. Vedtektsendringer

Disse vedtekter er revidert og godkjent av ordinært sameiermøte og er bindene for den enkelte seksjonseier inntil endring besluttes i ordinært sameiermøte. Vedtektene kan bare endres ved to tredjedels flertall.

16. Lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder lov om eierseksjoner.

Frekhaug 22. mai 2025

Styret

ZMEGLEREN

Gjensidige

Egenerklæring

Havnevegen 64, 5918 FREKHAUG

04 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Havnevegen 64	Havnevegen 64	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpte den i 2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i den i 5 år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Fredriksen, Nina

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt blandebatteri til vask og dusj på badet.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hjelmås VVS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2019

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt bryterpanel på badet.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Terne elektro

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2019

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ny flis ble lagt på flis på vegg og gulv. Montert vegghengt toalett. Nytt baderomsmøbel og dusjkabinett. Membran ble ikke rørt.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ved tilsyn i 2023 ble det pålagt å skifte stikkontakt og ledninger til utelamper til hageterrassen. Dette ble utbedret av Terne Elektro A/S

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt bryterpanel i stuen (ved dør ut til gang) Nye stikkontakter over kjøkkenbenk. Spotter og ledd stripe i stue (tak), Nytt bryterpanel på badet. koblet til vifte over komfyr, koblet til komfyr.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Terne elektro a/s

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2019

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

KG elektro koblet til bil lader på tilhørende parkeringsplass i felles garasje under huset.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

KG elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2023

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny dobbel stikkontakt samt nye ledninger til utelamper på hageterrassen. Dette ble utbedret like etter EL tilsyn av leiligheten.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Terne Elektro A/s

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Fellesutgiftene økte med 5% i år (2025) På årsmøtet tidligere i år vedtok vi samme økning for 2026.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Av fastmontert tar jeg ved flytting med meg gangmøbel(ikke skoskapet) samt veggfeste for tv. Bryter i stuen merket med sort prikk er til varmepumpen.Det kan noen ganger komme litt matlukt via ventilasjonsanlegget fra kjøkkenet og ut på badet . Leiligheten har parkeringsplass med elbil lader (under huset) Sameiet har stor gjestegarasje med hele 14 plasser. Det kan informeres om at dyrkekasser på gjestegarasjetaket tilhører leiligheten. Leiligheten er også medeier av 2 epletrær og et plommetre som ble plantet av undertegnede og to andre som bor i oppgangen. (Disse står på plenen helt i enden av huset) Denne leiligheten er til info den eneste leiligheten i sameiet som eier det området som er inngjerdet i tilknytning til leiligheten på hage siden. (Andre inngjerdete områder utenfor leiligheter er egentlig fellesområde). Alle leilighetene i nr 64 disponerer en felles terrasse i 3 etasje. Havnehagen sameie er trygt og godt å bo i med godt samhold. Vi har egen Facebook side og også en festkomite som mellom annet arrangerer bryggefest, julekos og St Hans feiring for de som ønsker å delta.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Fredriksen, Nina	**2025-08-04**

Identification

bankID Fredriksen, Nina

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Fredriksen, Nina	04/08-2025 01:23:49	BANKID

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



Gjensidige

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



www.zmegleren.no