

Vedlegg A



## Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova).

Dato	LOV-1997-06-13-43
Departement	Justis- og beredskapsdepartementet
Sist endret	LOV-2010-12-10-74 fra 01.07.2011
Publisert	Avd I 1997 Nr. 14
Ikrafttredelse	01.07.1998
Endrer	
Kunngjort	
Kortittel	Bustadoppføringslova - buofl.

### Kapitteloversikt:

Kapittel I. Verkeområde m.m. (§§ 1 - 6 a)

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren (§§ 7 - 16)

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side (§§ 17 - 24)

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting (§§ 25 - 40)

Kapittel V. Forbrukarens yting (§§ 41 - 51)

Kapittel VI. Avbestilling (§§ 52 - 54)

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side (§§ 55 - 59)

Kapittel VIII. Langvarig avbrot (§60)

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent (§§ 61 - 63)

Kapittel X. Tvisteløysing (§64)

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing (§§ 65 - 66)

Jf. lover 16 juni 1989 nr. 63 (handverkartener), 3 juli 1992 nr. 93 (fast eigedom).

### Kapittel I. Verkeområde m.m.

#### § 1. Verkeområde

Lova gjeld avtaler mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad. Dette omfattar

- avtale om oppføring av bygning til bustadføremål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring, og
- avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida. Likt med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.

Kapittel IX gjeld avtaler mellom ein konsulent og ein forbrukar om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Oppføring av ny eigarbustad omfattar her i lova òg oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbustad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

- 0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002), 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011, etter res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for avtalar om videresal inngått etter 1 juli 2011).

### **§ 1a. Burettslagbustader**

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbustad, jf. § 1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarende for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigdommen.

Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

- 0 Føyd til med lov 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 15 aug 2005, etter res. 17 juni 2005 nr. 603), endra med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011, etter res. 3 sep 2010 nr. 1238).

### **§ 2. Partane**

Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Lova gjeld berre dersom entreprenøren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd mot godtgjersle står for yting som er ledd i oppføring av ny eigarbustad.

- 0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

### **§ 3. Avtalen**

Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er dårlegare for forbrukaren enn det som følgjer av føresegnene i lova her.

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

### **§ 4. Tilhøvet til anna lovgjeving**

Føresegnene i lova her gjeld berre så langt ikkje anna følgjer av lov av 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp.

For avtale om rett til fast eigedom som ikkje er omfatta av § 1 første ledd bokstav b, gjeld lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom eller lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste om ikkje anna går fram av lova her.

### **§ 5. Vågnaden for sending av melding**

Dersom ein part gjev melding i samsvar med lova og sender ho på forsvarleg måte, og ikkje anna framgår, kan sendaren gjere gjeldande at meldinga er gjeven i tide sjølv om ho vert forseinka eller på annan måte ikkje kjem fram slik ho skulle.

### **§ 6. Skadebotansvar**

Føresegnene om skadebotansvar for entreprenøren og konsulenten gjeld ikkje for tap som følgje av personskaade eller for tap i næring. For slikt tap og for tap som ikkje er følgje av avtalebrot, gjeld allmenne skadebotreglar.

Ein entreprenør kan ikkje fråskrive seg ansvar for tap utanfor næring som forbrukaren lir på grunn av tingskaade.

### **§ 6 a. Bruk av elektronisk kommunikasjon**

Krav i lova her om at avtale eller melding mv. skal vere skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon om forbrukaren uttrykkeleg har godtatt dette.

- 0 Føyd til med lov 21 des 2001 nr. 117 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 21 des 2001 nr. 1475).

## Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

### § 7. *Utføring og materialar*

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.

### § 8. *Plikt til fråråding*

Må entreprenøren ut frå sin fagkunnskap sjå at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samrådd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gagne forbrukaren.

Har entreprenøren ikkje sagt frå til forbrukaren eller ikkje stansa arbeidet i samsvar med første ledd, skal entreprenørens krav på vederlag ikkje vere større enn det sannsynleg ville ha vore dersom entreprenøren hadde oppfylt plikta etter første ledd. Entreprenøren kan likevel få dekt kostnader ut over dette så langt det er rimeleg, når berre det samla vederlaget ikkje blir større enn verdien det utførte har for forbrukaren.

### § 9. *Endringar og tilleggsarbeid*

Forbrukaren kan krevje endringar i arbeidet og påleggje entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i samanheng med den ytinga som er avtalt, og som ikkje i omfang eller karakter skil seg vesentleg frå denne ytinga.

Forbrukaren kan likevel ikkje krevje endringar eller tilleggsarbeid dersom dette ville føre til ulemper for entreprenøren som ikkje står i høve til forbrukarens interesse i å krevje endringa eller tilleggsarbeidet.

Det kan avtalast på førehand at forbrukaren ikkje kan krevje endringar eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller meir.

Entreprenøren kan krevje at tinging på endringar eller tilleggsarbeid blir gjort skriftleg.

Føresegner om vederlaget i samband med endringar eller tilleggsarbeid står i § 42.

### § 10. *Tida for utføring*

Entreprenøren skal overhalde fristar som er avtalte for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det og for heimsoverføring.

Entreprenøren skal i samråd med forbrukaren leggje opp framdrifta av arbeidet slik at det blir teke rimeleg omsyn til medverknad frå forbrukaren og til andre oppgåver som skal utførast i tilknytning til arbeidet.

Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødig avbrot.

### § 11. *Tilleggsfrist*

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

- forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,
- arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for, eller
- arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir arbeidet seinka på grunn av ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, har entreprenøren krav på tilleggsfrist dersom underentreprenøren ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter første ledd.

Fristlenginga etter første ledd skal svare til den seinkinga som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskuvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

### § 12. *Garanti for oppfylling av avtalen*

Entreprenøren skal stille garanti for oppfyllinga av avtalen. Ei slik plikt gjeld likevel ikkje dersom ein på avtaletida kan rekne med at vederlaget ikkje vil overstige to gonger grunnsummen i folketrygda.

Garantien skal gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til ti prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisummen likevel vere fem prosent av vederlaget.

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld § 47 andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

Ved avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. § 1 a, skal garantisummen i andre og tredje ledd reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlag og andel fellesgjeld i burettslaget.

Garantisten kan ikkje ta atterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenørens side. Det kan ikkje setjast frist for melding til garantisten om krav som er gjorde gjeldande i tide overfor entreprenøren. Har forbrukaren svart på førespurnad frå garantisten om kva krav som er gjorde gjeldande innan fristane, gjeld ansvaret berre krav som er nemnde i svaret frå forbrukaren.

Garantien kan også gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. Garantisten kan ikkje ta atterhald som avgrensar denne retten.

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarende frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansinstitusjon som nemnd i første punktum på tilsvarende vilkår.

Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

0 Endra med lov 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011, etter res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011).

### § 13. *Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtalar*

Dei krava til entreprenørens yting som følgjer av paragrafen her, gjeld for avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), og elles når entreprenøren står for det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Dersom eigedomsdelar eller faste innretningar som trengst for å ta bustaden i vanleg bruk, ikkje høyrer med til det entreprenøren skal yte, skal desse delane eller innretningane nemnast særskilt i avtaledokumentet eller i eit vedlegg. Er ikkje det gjort, skal slike delar og innretningar reknast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjøre ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggeplassen, for opplagsplass, byggestraum, oppvarming og snørydding i byggetida, fjerning av restar og avfall og for liknande tiltak som trengst for fullføringa av arbeidet.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren halde arbeid på forbrukarens eigedom trygda fram til overtakinga. Trygdeavtalen skal òg omfatte materialar som er tilførte eigedomen. Forbrukarens rettar som medtrygda etter lov av 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler § 7-1 andre ledd kan ikkje fråvikast i trygdeavtalen. Til det er dokumentert at det ligg føre trygd i samsvar med føresegnene her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

### § 14. *Overtaking*

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

Er arbeidet fullført, og forbrukaren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga

- a. går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
- b. tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
- c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,
- d. får entreprenøren krav på sluttoppgjer, jf. § 46.

**§ 15. Overtakingsforretning**

Etter at entreprenøren har meldt frå til forbrukaren om når arbeidet blir fullført, kan kvar av partane med minst sju dagars varsel kalle inn til overtakingsforretning med synfaring av entreprenørens yting.

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning åleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på

- a. føresegna i første punktum i leddet her,
- b. føresegnene i § 30 andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er, og
- c. at overtaking har dei verknader som elles er nemnde i § 14 tredje ledd.

Forbrukaren kan nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga.

Ved overtakingsforretninga bør det først protokoll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.

**§ 16. Seinare synfaring**

Kvar av partane kan krevje at det blir halde ei synfaring av entreprenørens yting når det er gått om lag eitt år etter overtakinga.

Vert synfaring etter krav frå entreprenøren ikkje gjennomført fordi forbrukaren let vere å medverke, gjeld føresegnene i § 30 tredje ledd likevel, dersom forbrukaren i skriftleg melding på førehand er gjort særskilt merksam på dette.

**Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side****§ 17. Forseinking**

Ytinga er forseinka dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11. Det same gjeld dersom arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført eller heimelseoverføring ikkje skjer til dei tidene forbrukaren har rett til å krevje.

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren

- a. krevje dagmulkt etter § 18,
- b. heve avtalen etter § 20,
- c. krevje skadebot etter § 19 eller § 22,
- d. halde attende vederlag etter § 24.

Dersom entreprenøren ikkje i tide oppfyller andre plikter etter avtalen, gjeld føresegnene om forseinking tilsvarende så langt dei høver, likevel ikkje føresegnene om dagmulkt.

**§ 18. Dagmulkt**

Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11, kan forbrukaren krevje dagmulkt for kvar dag forseinkinga varer.

Dersom ikkje høgare mulkt er avtalt, skal dagmulkta vere 1 promille av det samla vederlaget entreprenøren skal ha. Omfattar avtalen eigedomsrett til grunnen, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille. Dagmulkta skal ikkje i noko tilfelle vere mindre enn ein halv prosent av grunnsommen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmulkt kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

**§ 19. Skadebot**

Forbrukaren kan berre krevje skadebot for tap som overstig dagmulkta, dersom tapet kjem av at entreprenøren eller nokon som entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktaust eller i strid med heider og god tru elles.

I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulkt, kan forbrukaren krevje skadebot

- a. for tap som følger av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje,
- b. for tap som følger av at heimelseoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

Skadebota skal dekkje økonomisk tap så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

### **§ 20. Heving**

Forbrukaren kan heve avtalen dersom forseinkinga inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå forseinking som nemnd i første punktum. Forbrukaren kan berre heve avtalen dersom det er gjeve melding til entreprenøren om hevingskravet før overtaking.

Vert avtalen med entreprenøren heva fordi entreprenørens yting er forseinka, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av forseinking. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

### **§ 21. Verknadene av heving**

Vert avtalen heva, har entreprenøren krav på vederlag for det som er utført i samsvar med avtalen. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggeplassen, og som trengst til fullføringa av arbeidet. For den bruken skal det betalast eit rimeleg vederlag.

Ved avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), kan forbrukaren krevje at hevingsoppgjeret, i staden for etter første og andre ledd, skal skje ved at kvar parts plikt til å oppfylle fell bort. Er avtalen heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få att det som er ytt. Entreprenøren kan krevje vederlag for verdireduksjon som forbrukaren svarer for. Ein part kan likevel halde attende det som er motteke, til den andre parten gjev frå seg det mottekne. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjeve fullgod trygd for kravet.

Fører hevinga til at ein bustad som er teken over, skal tilbakeførast til entreprenøren, skal forbrukaren føre slikt forsvarleg tilsyn med bustaden som er rimeleg etter tilhøva. Forbrukaren kan krevje dekt nødvendige kostnader med tilsynet.

### **§ 22. Skadebot ved heving**

Ved heving kan forbrukaren krevje dekt nødvendige meirkostnader som følgjer av at andre må fullføre arbeidet. I tillegg kan forbrukaren krevje bøtt anna økonomisk tap som forseinkinga fører til, så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

Forbrukaren kan ikkje krevje dagmulkt for tida etter hevinga, og pådregen dagmulkt går til frådrag i skadebot etter første ledd andre punktum.

### **§ 23. Lemping av ansvar**

Dagmulkt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

### **§ 24. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag**

Har forbrukaren krav som følgje av forseinkinga, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

## Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting

### § 25. *Mangel*

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

### § 26. *Manglande opplysningar*

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjort ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.

### § 27. *Urette opplysningar*

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

- a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
- b. av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.

### § 28. *Tidspunktet for mangelsvurderinga*

Om ytinga frå entreprenøren har mangel eller ikkje, skal avgjerast ut frå tilhøva på overtakingstidspunktet sjølv om mangelen viser seg først seinare.

Entreprenøren svarer òg for feil som oppstår seinare, dersom årsaka til feilen er eit avtalebrot frå entreprenøren. Det same gjeld dersom entreprenøren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved ytinga fram til eit seinare tidspunkt.

### § 29. *Forbrukarens krav som følgje av mangel*

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

- a. halde attende vederlag etter § 31,
- b. krevje mangelen retta etter § 32, krevje prisavslag etter § 33 eller heve etter § 34,
- c. krevje skadebot etter § 35.

For andre feil ved entreprenørens oppfyljing gjeld føresegnene om manglar så langt dei høver.

### § 30. *Reklamasjon*

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktaust eller i strid med heider og god tru elles.

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova.

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

**§ 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag**

Har forbrukaren krav som følgje av mangelen, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

**§ 32. Retting av mangel og skade**

Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og pårekeleg følgje av mangelen.

Vil forbrukaren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følgje av rettinga. Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

**§ 33. Prisavslag**

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

**§ 34. Heving**

Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen før overtakingstidspunktet dersom det er klart at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum.

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarende.

Vert avtalen med entreprenøren heva på grunn av mangel ved entreprenørens yting, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av mangel. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

**§ 35. Skadebot ved mangel**

Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Ligg årsaka til mangelen hos ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, er entreprenøren ansvarsfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samanheng med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side.



**§ 36. Omfanget av ansvaret**

Skadebota skal svare til det økonomiske tapet forbrukaren har hatt (utlegg, prisskilnad, tapt arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følge av mangelen.

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den tilsvarande delen av tapet.

Ansvaret kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren. Ved vurderinga legg ein vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

**§ 37. Krav mot bakre ledd**

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følge av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarande for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

**§ 38. Tredjepersons ansvar for opplysningar**

Ein person som ikkje har mangelsansvar etter § 37, svarer andsynes forbrukaren etter reglane i § 35 dersom vedkomande har gjeve slike opplysningar om ytinga som § 27 nemner, på vegner av entreprenøren eller i eigenskap av eller på vegner av tidlegare leverandørledd.

For krav som nemnt i første ledd, gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande.

**§ 39. Rettsmangel**

Har ein tredjeperson eigedomsrett, panterett eller annan rett i det entreprenøren skal yte, gjeld føresegnene om manglar tilsvarande, om ikkje forbrukaren etter avtalen skal overta heftet. Forbrukaren kan likevel ikkje krevje retting etter § 32.

Forbrukaren kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følge av at det som entreprenøren skal yte, tilhørde ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjenne til det.

Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i det som entreprenøren skal yte, og dette vert motsagt frå entreprenøren, gjeld føresegnene i første og andre ledd tilsvarande når kravet ikkje er klårt ugrunna.

**§ 40. Offentlegrettslege rådvaldsband**

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarande i høve til offentlegrettslege rådvaldsband eller offentlegrettslege tyngsler på eigedomen.

**Kapittel V. Forbrukarens yting****§ 41. Fastsetjing av vederlaget**

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent. Denne føresegna gjeld likevel ikkje dersom det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget, og heller ikkje i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43.

Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning.

Vederlaget skal reknast å vere oppgjeve med meirverdiavgift innrekna, om ikkje forbrukaren må ha visst at avgifta ikkje var innrekna.

Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstiging utan at det er avtalt skriftleg.

#### **§ 42. Justering for endringar og tilleggsarbeid**

Partane kan krevje justering av vederlaget som følge av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

- a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
- b. i den mon den andre parten måtte skjønne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarende endring av entreprenørens påslag.

#### **§ 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle**

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarende endring av entreprenørens påslag. Entreprenøren kan likevel ikkje krevje tilleggsvederlag på grunn av manglande medverknad dersom forbrukaren har krav på tilleggsfrist etter § 51.

#### **§ 44. Vederlag for førebuing m.m.**

For utgreiingar, teikningar, utarbeiding av pristilbod og for liknande førebuing før ytinga er bestilt, skal forbrukaren berre betale vederlag dersom det er opplyst eller teke atterhald om det på førehand.

#### **§ 45. Vågnaden for ytinga**

Forbrukaren skal ikkje betale for arbeid eller materialar som blir skadde eller går tapt ved ei hending før overtakinga som ikkje kjem av forhold på forbrukarens side. Entreprenøren har òg vågnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatne til entreprenøren.

#### **§ 46. Betalingstid**

Er ikkje betalingstida avtalt, skal forbrukaren betale når entreprenøren krev det etter overtaking. Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan entreprenøren berre krevje betaling mot heimelsoverføring.

Det kan avtalast at forbrukaren skal stille garanti eller gje trygd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje trygd gjeven i samsvar med avtalen, skal dette reknast likt med manglande betaling.

#### **§ 47. Forskotsbetaling**

Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt

- a. verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt,
- b. det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
- c. minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan det berre avtalast forskotsbetaling etter første ledd dersom betalinga skal skje etter at forbrukaren har fått overført heimelen til eigedomen utan andre hefte enn dei som forbrukaren skal overta, eller det er stilt garanti som nemnd i tredje ledd.

Sjølv om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtalast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. § 12 femte og sjette ledd gjeld tilsvarande.

0 Endra med lov 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011, etter res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011).

#### **§ 48. Rekning, sluttoppgjer og gebyr**

Forbrukaren kan setje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjer at entreprenøren legg fram rekning som kan kontrollerast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt.

Har forbrukaren fått rekning for sluttoppgjer, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjeret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjer utan atterhald er bindande for forbrukaren dersom innvending ikkje er reist seinast ein månad etter at rekninga er motteken. Dette gjeld likevel ikkje dersom lågare vederlag følgjer av avtalen, eller dersom kravet er urimeleg.

Entreprenøren kan ikkje krevje bestillingsgebyr, ordregjebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skrivning av rekning e.l. i tillegg til vederlaget.

#### **§ 49. Deponering av omtvista vederlag**

Er det avtalt at sluttoppgjeret skal vere betalt før overtaking eller før heimelsoverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter føresegnene i andre og tredje ledd og resten er betalt.

Deponering skal skje ved å setje pengesummen inn på ein konto i ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Pengane, renter medrekna, skal berre kunne disponerast av forbrukaren og entreprenøren i lag. Finansinstitusjonen skal likevel utbetale frå kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller anna avgjerd som har verknad som rettskraftig dom.

Er det sett vilkår om deponering av ein større sum enn entreprenøren har krav på, kan forbrukaren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling m.m. frå deponeringstidspunktet for den overskytande delen. Renteinntekt på den tilsvarande delen av den deponerte summen skal gå til frådrag i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale rente og skadebot for rentetap gjeld § 59.

#### **§ 50. Forbrukarens medverknad**

Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaden ytast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørens arbeid.

#### **§ 51. Tilleggsfrist**

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom

- a. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold, eller
- b. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir betalinga eller medverknaden seinka på grunn av ein tredjeperson som forbrukaren svarer for, har forbrukaren krav på tilleggsfrist dersom tredjepersonen ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter andre leddet.

## **Kapittel VI. Avbestilling**

#### **§ 52. Avbestilling**

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

For arbeid som er utført før avbestillinga, kan entreprenøren krevje vederlag. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt fortjeneste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarande fortjeneste ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarande.

Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknad eller betale på grunn av ei hindring som ligg utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

### **§ 53. Avbestilling som omfattar rett til grunn**

§ 52 andre til fjerde ledd gjeld ikkje når avbestillinga omfattar rett til grunn (jf. § 1 første ledd bokstav b). I slike tilfelle kan entreprenøren krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Ved utmålinga gjeld føresegnene i § 36 tilsvarande.

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren òg avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Retten til avbestilling gjeld utan omsyn til om avtalen om grunnen er oppfylt, men entreprenøren kan setje som vilkår for avbestilling at ytingane etter avtalen om rett til grunnen blir førte attende. Skadebot kan krevjast etter føresegnene i første ledd.

### **§ 54. Avbestillingsgebyr**

I staden for skadebotansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Unntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarande.

## **Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side**

### **§ 55. Entreprenørens krav ved forseinking**

Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren

- a. stanse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,
- b. heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,
- c. krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.

Omfattar avtalen rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), har forbrukaren ikkje krav på overtaking eller heimsoverføring før betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

### **§ 56. Stansing av arbeidet**

Betalar forbrukaren ikkje avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag til rett tid, kan entreprenøren gje forbrukaren varsel om stansing. Betalar ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har motteke eit slikt varsel, kan entreprenøren stanse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. § 58 tredje ledd gjeld tilsvarande.

Blir arbeidet stansa, kan entreprenøren krevje tilleggsvederlag etter § 43.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarande dersom det er klårt at betalinga kjem til å bli forseinka, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for betalinga.

### **§ 57. Heving**

Entreprenøren kan heve avtalen dersom forseinking med forbrukarens betaling eller medverknad inneber vesentleg avtalebrot. Entreprenøren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå slik forseinking, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for oppfyljinga.

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller festedokument er tinglyst eller gjeve forbrukaren. Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det, eller om forbrukaren ikkje held fast ved avtalen.

Når forbrukaren har betalt, kan entreprenøren ikkje heve avtalen med mindre det er gjeve melding til forbrukaren om hevingskravet før eller straks entreprenøren fekk vite om betalinga eller medverknaden.

#### **§ 58. Verknadene av heving**

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjør som om forbrukaren hadde avbestilt på hevingstidspunktet (§ 52 eller § 53).

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen.

Entreprenøren har ikkje krav på å få attende delar av arbeid som er utført på forbrukarens eigedom, eller betalte materialar som er tilførte eigedomen, om ikkje anna følgjer av gyldig atterhald.

Er avtale om rett til grunnen gjort med nokon annan enn entreprenøren, og oppføringa av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, kan entreprenøren krevje at ytingane etter den avtalen blir førte attende dersom avtalen mellom entreprenøren og forbrukaren blir heva på grunn av mishald frå forbrukaren.

#### **§ 59. Rente og skadebot for rentetap**

Ved forseinka betaling kan entreprenøren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

## **Kapittel VIII. Langvarig avbrot**

#### **§ 60. Langvarig avbrot**

Kvar av partane kan seie seg løyst frå avtalen dersom arbeidet må avbrytast eller ikkje kan kome i gang på grunn av omstende som nemnde i § 11 første ledd bokstav c eller § 51 første ledd bokstav b, i så lang tid at føresetnadene for avtalen blir vesentleg endra. Likt med avbrot av arbeidet skal reknast utsetjing av overtaking eller heimsoverføring.

Føresegnene i § 21 gjeld tilsvarende dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd. Partane har ikkje krav på skadebot.

Dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd, kan kvar av partane krevje at ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren, går attende dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

## **Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent**

#### **§ 61. Verkeområdet for kapitlet**

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

Med konsulentavtale er det meint ein avtale mellom ein sjølvstendig oppdragstakar (konsulenten) og ein oppdragsgjevar (forbrukaren, jf § 2) om planlegging av oppføring av bygning til bustadforemål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Føresegnene i kapitlet gjeld berre dersom konsulenten skal utføre arbeidet som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd står for planlegging mot godtgjersle.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (jkr. 1 juli 2002).

#### **§ 62. Fråskriving av skadebotansvar på grunn av feil**

Konsulenten kan ikkje fråskrive seg skadebotansvar som han eller ho har etter allmenne reglar på grunn av feil.

## LEVERANSEBESKRIVELSE MJÅTVEITTUNET

**UTARBEIDET:** Bergen 05.05.15, revidert 07.10.15

**UTBYGGER:** Mjåtveitmarka B16 AS.

**MATRIKSEL / GRUNNDATA:**

Gnr. 22, Bnr. 246 i Meland Kommune.

**TYPE EIENDOM:**

Selveiende rekkehus og leiligheter.

**GENERELT:** Mjåtveittunet består av til sammen 36 boenheter, fordelt på 12 rekkehus og 24 leiligheter.

Det er lagt opp til trinnvis utbygging med totalt 5 byggetrinn.  
Grunnarbeider og opparbeidelse av utomhusarealer inngår i byggetrinn 1.

Byggetrinn 1:

Bygg 166	5 stk rekkehus
Bygg 167	3 stk rekkehus
Bygg 161	8 stk leiligheter

Byggetrinn 2:

Bygg 164	6 stk leiligheter
----------	-------------------

Byggetrinn 3:

Bygg 162	6 stk leiligheter
----------	-------------------

Byggetrinn 4:

Bygg 163	4 stk leiligheter
----------	-------------------

Byggetrinn 5:

Bygg 165	4 stk rekkehus
----------	----------------

**DIVERSE:** Boligene selges etter lov om oppføring av boliger (Bustadoppføringsloven).  
Utbygger vil stille garantier etter bustadoppføringsloven.

**SAMEIET / BESTEMMELSER:**

Det er utarbeidet vedtekter for sameiet av utbygger. Sameie møte vil kunne utvide vedtektene ved 2/3 dels flertall.

**FELLESFORPLIKTELSER:**

Det er ikke lagt opp til fellesforpliktelser. Dette er opp til sameiet å avgjøre.

**GODKJENNELSE / FERDIGATTEST:**

Byggene vil bli levert ferdig seksjonert. Ferdigattest utskrives når alle boligene er ferdig.

**FELLESUTGIFTER:**

Det er ikke utarbeidet budsjett for fellesutgifter. Det er styret i sameiet som setter opp forslag til forsvarlig budsjett, som vil bli behandlet og avgjort av sameiemøte.

Felleskostnadene antas å bli ca. kr. 20,- pr. kvm BRA pr. mnd.  
Felleskostnadene skal blant annet dekke avsetning til vedlikehold av fellesarealer, felles forsikring av bygg, strøm i fellesarealene og drift av sameiet.

Innkjøp av eksterne tjenester og avsetning til vedlikehold avgjøres av sameietmøte.

**KONSTRUKSJONER OG MATERIALER:**

Byggene fundamenteres på sprengsteinsfylling. Det støpes plate i betong på fylling. Etasjeskillere mellom boenheter vil bli utført i tre.

Fullisolerte yttervegger utføres med bindingsverk av tre, noen vegger i betong.

Det leveres fabrikkmalte trevindu med utvendig trekledning. To - lags argon isolerglass med U-verdi på 1,2 w/m<sup>2</sup>. Vinduene leveres malte i farge hvit – begge sider.

Yttertak leveres med takstoler, isolert og med takplater type Planja i sort/grå utførelse. Tak over utvendige boder leveres tekket med folietekking.

Mjåtveittunet er illustrert som et trebygg, grunnet i fremtidig fleksibilitet og ikke minst tre som en fornybar ressurs. Tre har mange positive egenskaper som; fleksibilitet ved bygging, gode og sunne detaljer, samt at det gir bygget en varm karakter.

Det leveres kledning i en kombinasjon av malt kledning og Møre Royal.

Stående kledning leveres som type Møre Royal er en førsteklasses, ferdig behandlet trelast klar til bruk uten noen form for behandling.

Liggende kledning leveres som ferdig malt kledning, grunnet og malt 2 strøk.

Hjørnelister og dekkbord leveres «trimmet» og i slank elegant utførelse.

Utvendig beslag, renner og takhatter leveres sort aluminium.

#### **OVERFLATEBEHANDLING:**

Innvendige vegger vil bli utført med stenderverk av tre/stål, kledd med 13 mm gipsplater. Vegger sparkles og males.

Bad i leiligheter og rekkehus leveres med flislagte veggoverflater 20x40cm. På vaskerom i rekkehusene leveres det strie behandlet for våtrom.

Innvendige stenderverksvegger leveres som 70/100mm, uisolert. Vegger rundt bad isoleres.

Det leveres nedsenket himling med gipsplater som sparkles og males. Overgang mellom tak og vegg leveres listefri. Kjøper vil måtte påregne at det vil fremkomme riss i denne overgangen over tid.

I rom som baderom og vindfang vil det bli ekstra nedforet himling av malt gips. Lokale nedsenkninger og innkassinger for fremføringer av tekniske installasjoner vil også kunne forekomme i andre rom.

Lister rundt dører og langs gulv leveres ferdig fabrikk malt og innfesting av disse vil således være synlig.

#### **GULV:**

På underlag av sponplater / plasstøpt betong leveres følgende overflater:

- Bad utføres med keramiske fliser 20x20cm på isolert påstøp med gulvvarme med flisformat som ivaretar fall til sluk. Fliser legges i rommets lengderetning.
- Vaskerom utføres med keramiske fliser 20x20cm. Det leveres sokkelflis 10x40cm. Fliser legges i rommets lengderetning.
- I entre leveres det fliser 33x33cm i deler av rommet. Det leveres sokkelflis 10x33cm. Det leveres varmekabler den del av vindfang som flislegges.



- Det leveres 14mm 3 stavs eikeparkett type Boen Crescendo eller tilsvarende i alle tørre rom leilighetene / rekkehusene.

**DØRER:** Ytterdører leveres i tett i malt utførelse.

Øvrige innvendige dører i leilighetene/rekkehusene leveres glatte, type Swedoor Easy eller tilsvarende med flat terskel, spalte under og standard hvite hengsler.

Karmer, tilsetninger og listverk leveres ferdig fabrikk malt og listinnfesting blir synlig.

**SKAP OG  
INNREDNING:**

Det leveres kjøkkeninnredning med hvit overflate, standard prosjektleveranse i prisgruppe 1. Benkeplate i laminat med rettkant som forkant. Nedfellbar kum. Skuffer og skap med demping.

Kjøkkenhette leveres som type brasserie - E. Kjøkkenhette i moderne utførelse og med meget effektiv os- oppfang. Kjøkkenavtrekk er integrert i ventilasjonsaggregat.

Det blir levert kjøkkenbatteri, magnetventil og det blir tilrettelagt for oppvaskmaskin på hvert kjøkken.

Kjøkken leveres av HTH. Se vedlagt perspektiv tegning som viser kjøkkenmodell.

Det følger ikke med noen form for hvitevarer til kjøkkenet.

Garderobeskap på soverom leveres i slett hvit utførelse, 100cm kombiskap, 1 stk. pr. sengeplass.

Sikringskap plasseres i boder. Rørfordelerskap "rør i rør" plasseres i / ved rom med sluk.

**BODER :** Det følger med 1 stk utvendig bod pr. leilighet/rekkehus. Bodene blir levert uisolerte. Inne leveres kledd med ubehandlet plate / panel på innside i vegger / tak. Ubehandlet betong eller spon på gulv.

Innvendige boder vil bli utført med stenderverk av tre/stål, kledd med 13 mm gipsplater. Vegger sparkles og males. Det vil her kunne forekomme synlige installasjoner som rør og kanaler.

**TERRASSER:** Alle leilighetene / rekkehusene får egne terrasser / altaner / uteplasser. I alle bygg med altan i 2 etasje leveres denne altan i tett utførelse, med overflate av terrassebord i impregneret utførelse 28x120mm.

Rekkverk ved inngangsparti i 2 etasje (leiligheter) leveres i tett utførelse kledd med dobbelfalset liggende kledning.

Balkonger i 2 etasje leveres med en kombinasjon av tett utførelse (sider) og glassrekkverk (front).

For alle leiligheter / rekkehus med terrasse / uteplass på bakkeplan leveres disse ferdig gruset.

### **TEKNISKE INSTALLASJONER:**

**OPPVARMING:** Varmekabler på bad, samt varmekabler på del av vindfang som flislegges. Det leveres varmtvannsbeholder med varmepumpe del, som plasseres i innvendig bod i leiligheter, samt på vaskerom/bod i rekkehus. Det leveres varmekonvektor type Villavent energipakke 3 (VEP) for oppvarming.

**VENTILASJON:** Det leveres balansert ventilasjon med temperaturvirkningsgrad 83 - 88 %, til alle boenheter. Aggregat av type Flexit UNI-3 eller tilsvarende er tenkt plassert i boder.

Det leveres avtrekksventiler fra våtrom som bad/toalett/kjøkken/boder, samt tilluftsventiler fra stue/soverom.

Kanaler for ventilasjonsanlegg utføres av spirorør, lagt skjult over nedforet himling eller innkasset langs vegger. For avtrekk fra kjøkken leveres ventilator.

For å unngå problemer med for høyt fuktnivå i kanaler, må evt. tørketrommel være utstyrt med oppsamler for kondensvann.

### **SANITÆRTEKNISKE INSTALLASJONER:**

Vannforsyningen blir levert som "rør i rør" system, med fordelerskap montert i vegg på bad / vaskerom / bod. Det leveres varmtvannsbereder som plasseres i innvendige boder for leiligheter, og vaskerom/bod i rekkehus.

På bad i leiligheter vil det bli montert 80 cm baderomsmøbel (skap) med heldekkende vask, hvite fronter, speil med lys langs sider og servantbatteri. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

På bad i rekkehus vil det bli montert 80 cm baderomsmøbel (skuffeseksjon) med heldekkende vask, hvite fronter, speil med lys langs sider og servantbatteri. Vegghengt toalett.

For rekkehus som har eget vaskerom leveres disse med opplegg for vaskemaskin, samt varmtvannsbereder.

Se for øvrig vedlagt perspektiv tegning fra HTH AS som viser innredning på bad.

Det leveres dusj batteri og garnityr samt fremlegg til vaskemaskin.

Det presiseres at utstyr som vaskemaskin på bad/vaskerom ikke inngår i leveransen, dette gjelder også dusjvegger.

#### **EL-INSTALLASJONER:**

El-skap/sikringskap for boligene blir innfelt i vegg og montert i bod.

Ledningsnettets legges hovedsakelig skjult, men i forbindelse med klassifiserte lydvegger kan det forekomme synlige installasjoner.

På terrasser leveres dobbel stikkontakt og en lampe.

Til oppvarming leveres varmekabler i gulv på bad/vaskerom/del av vindfang styrt av termostat.

Utstyr for øvrig følger standard NEK 400/2010.

#### **SENTRALSTØVSUGER:**

Det legges opp rør til sentralstøvsuger i rekkehusene. Selve sentralstøvsugeren inngår ikke i standard leveransen, men kan bestilles som tilvalg.

#### **ANTENNE, TELEFON, DATA:**

Det vil bli inngått avtale med Canal Digital om leveranse av fiberkabel. Det leveres 2 uttak for hvert rekkehus og 1 uttak for leiligheter. Ekstra punkter kan bestilles som tilvalg hos prosjektets elektriker.

Abonnement tegnes av hver enkelt seksjonseier.

**BRANNSIKRING:**

I leilighetene blir det montert forskriftsmessig brannvarsling med seriekoblede røykvarslere.

**UTVENDIG ANLEGG:**

Det blir etablert lekeareal med benker og bord. Lekeapparater og sandkasse.

**PARKERING:**

I byggets garasjeanlegg i underetasjen på bygg 164 eller i utvendig garasje/carport plassert bak bygg 167. Utvendig felles gjesteparkering.

**AVFALL:**

Det blir etablert en egnet bygning for avfall ved inn kjøring til utvendig parkeringsområde.

**POST:**

Postkasser plassert ved innkjørsel til parkeringsområde.

**DIVERSE:**

Ved utarbeidelse av arbeidstegninger og detaljering av prosjektet vil det kunne medføre mindre endringer på leilighetene/rekkehusene og tilpasninger i forhold til salgsprospektets tegninger, slik at endelige mål og arealer for den enkelte leilighet/rekkehuset vil kunne avvike noe fra det som var oppgitt på salgstegninger og illustrasjoner, uten at dette gir grunnlag for endring av priser.

Illustrasjoner av både interiør og ekstriør er ment å være av orienterende art og disse vil kunne avvike fra tegningsmaterieell både i form og farge. Hvitevarer, møblering, planter etc. som er vist på tegninger er ikke inkludert i leilighetens/rekkehusets pris, utover det som fremgår av denne beskrivelsen.

Det vil være muligheter for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger av leiligheten/rekkehuset innenfor gitte frister og mot tillegg i pris. Kort tid etter beslutning om igangsettelse av prosjektet vil det bli utarbeidet en kundeperm med orienteringer om tilvalg. Det blir ikke anledning til å trekke ut leveranser for å få disse utført av andre enn de entreprenører som er kontrahert i prosjektet. Tilleggs- og endringsbestillinger må være avklart så tidlig at endringer kan gjennomføres uten at disse påvirker prosjektets fremdrift.



Skala: 1:

Byggmester Asbjørn Hiltand AS    Beskrivelse: 25 - Kjøkken  
Måtefeltmarka 5 X X, Kjøkken løll XX (P:13197)

5918 FREKHAUG

Tilbudsnr. C7640 , Tegning nr. 1

Tegningen skal betraktes som en ikke-målfast visuel visning og må ikke betraktes som et salgsdokument. (C) Copyright HTH Kjøkkenforum

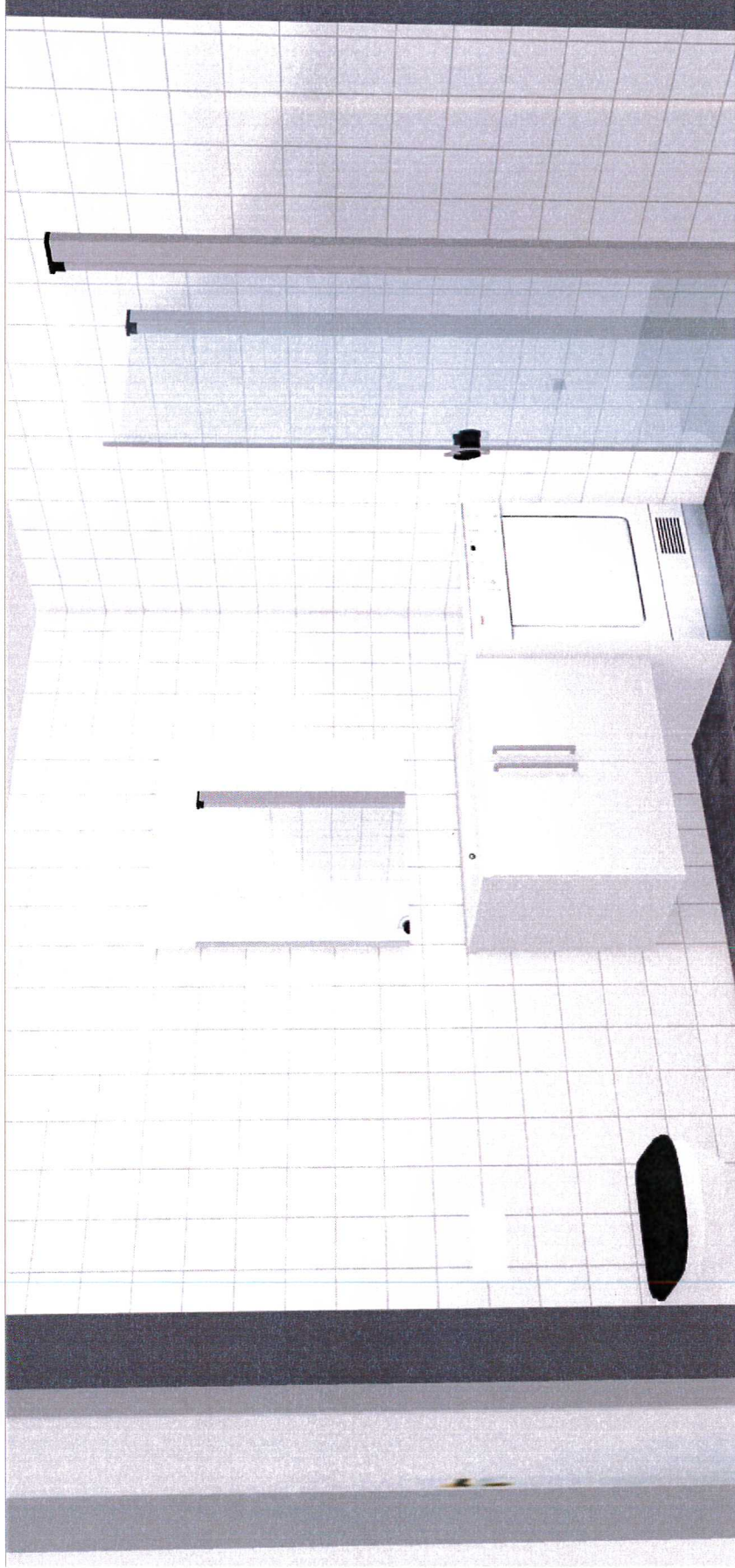


HTH Kjøkkenforum A/S

5824 BERGEN

Konsulent: SYNNØVE FROTJOLD

Dato: 17.06.2015



Skala: 1?

Byggmester Asbjørn Hiltland AS    Beskrivelse: 25 - Bad  
Mfåveitmarka 5 X X, Kjøkken løll XX (P:13197)

5918 FREKHAUG

Tilbudsnr. C7645 , Tegning nr. 1

Tegningen skal betraktes som en ikke-målfast visuel visning og må ikke betraktes som et salgsdokument. (C) Copyright HTH Kjøkkenforum



HTH Kjøkkenforum A/S

5824 BERGEN

Konsulent: SYNNØVE FROTJOLD

Date: 03.07.2014



3.Copenhagen / 2700 – Lys Mokka



#### 4. Stockholm / 2800 – Mørk Mokka

##### Benkeplater kjøkkeninnredning.

Her kan det velges blant 30 forskjellige overflater.

### **BENKEPLATER I LAMINAT** LENGDE 15-404 CM



Disse fremkommer også av vår produktoversikt, som finnes på våre hjemmesider: <http://ipaper.ipapercms.dk/HTH/NO/ProduktNO09/>



## **Kundeendringer**

### Kjøkken og garderobe

Kundeendringer er kvaliteter og utførelse som velges av kjøper og som ikke ligger innenfor det som er prosjektstandard. Kundeendringer medfører priskonsekvens.

Kundeendringer må avklares og bestilles hos leverandør HTH Kjøkkenforum Bergen.

Ved kundeendringer vil leverandør HTH Kjøkkenforum Bergen legge til grunn fullprisverdien av standard kjøkken.

HTH Kjøkkenforum Bergen utarbeider et nytt forslag til kjøkken- og garderobeløsning, samt en revidering, uten ekstra kostnader.

Vi ser frem til å møte dere her hos oss.

Med vennlig hilsen

HTH Kjøkkenforum Bergen,  
Prosjektavdeling



Utskriftsdato: 23.06.2014 12:56:15  
Brukernavn: C201N57

## EIENDOMSREGISTERET

Kilde og behandlingsansvarlig: Norsk Eiendomsinformasjon as

### HJEMMEL

Du har søkt på: Knr.: 1256 Gnr.: 22 Bnr.: 246 Fnr.: Snr.:  
Registreringsenhet:  
STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN Ajour pr.: 19.06.2014

Matrikkelenheten er utskilt fra:  
24.04.2014 324418

REGISTRERING AV GRUNN  
1256/22/190//

Hjemmelshavere:  
04.06.2014 453459

HJEMMEL TIL GRUNN  
Kjøpesum: 3 100 000  
Omsetningstype: Annet  
Navn: RYGIR TOMTEUTVIKLING AS  
ORG.NR: 992655232  
Adresse:

### HEFTELSE

Du har søkt på: Knr.: 1256 Gnr.: 22 Bnr.: 246 Fnr.: Snr.:  
Registreringsenhet:  
STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Ajour pr.: 19.06.2014

Ingen pengeheftelser registrert.

**VEDTEKTER**  
for  
**MJÅTVEITMARKA B16**  
**EIERSEKSJONSSAMEIE**

Utkast (gjenstand for endringer frem til stiftelse), 06.08.2014

**Innholdsfortegnelse:**

- § 1 Sameiets navn og omfang
- § 2 Formål
- § 3 Bruksrett
- § 4 Anvendelse
- § 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling
- § 6 Fellesutgifter
- § 7 Vedlikehold m.m.
- § 8 Mislighold og fravikelse
- § 9 Sikkerhet
- § 10 Forsikringer
- § 11 Sameiermøtet
- § 12 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet
- § 13 Møteledelse og avstemming
- § 14 Styret
- § 15 Oppløsning
- § 16 Forholdet til eierseksjonsloven

## § 1 Eierseksjonssameiets navn og omfang

Eierseksjonssameiets navn er "Mjåtveitmarka B16 Eierseksjonssameie" (heretter kalt Sameiet) og består av eiendommen gnr. 22, bnr. 246 i Meland kommune som i henhold til seksjoneringsbegjæring er delt i 36 seksjoner i henhold til begjæringen. Sameiet består av boligseksjoner, herunder leiligheter og rekkehusboliger.

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

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

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

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

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

## § 2 Formål

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

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

## § 3 Bruksrett

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

## § 4 Anvendelse

Boligseksjonseiere kan bare anvende sin bruksenhet til beboelse.

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

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

## § 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling

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

Skriftlig melding om overdragelse skal sendes til styret og forretningsføreren.

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

## § 6 Fellesutgifter

Som fellesutgifter regnes alle kostnader som er nødvendig for en effektiv og forsvarlig drift av sameiet og som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

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

Følgende fellesutgifter skal fordeles etter størrelsen på sameiebrøken:

1. Nødvendige utgifter til ettersyn og vedlikehold av selve bygningskroppen og felles tekniske installasjoner.
2. Påkostninger på eiendommen som er i felles interesse og vedtatt med 2/3 flertall.
3. Nødvendige utgifter til ettersyn, vedlikehold og drift av felles utearealer.
4. Lovpålagt regnskap, revisjon og administrasjon/forvaltning, herunder forretningsførerergebyr.
5. Felles forsikringer av bygningskroppen.
6. Andre kostnader som etter vedtak i sameiemøte skal fordeles etter sameiebrøken.

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

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

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter ansees som mislighold fra sameiernes side.

## § 7 Vedlikehold m.m.

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

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

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Uten opphold må sameieren selv erstatte eller utbedre all skade som skyldes vedkommende selv, denne husstand eller andre som vedkommende er ansvarlig for.

## § 8 Mislighold og fravikelse

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

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

Medfører en 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 27.

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

## § 9 Sikkerhet

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

## § 10 Forsikringer

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

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

De enkelte sameiere tegner selv den nødvendige innboforsikring.

## § 11 Sameiermøtet

Sameierne utøver den øverste myndighet gjennom sameiemøtet.

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

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

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

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

Det ordinære sameiermøte skal behandle:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Styrets regnskap for foregående år
4. Valg av styreleder og andre styremedlemmer, varamedlemmer og revisor.
5. Årlig vedlikeholdsbudsjett
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

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

## § 12 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet

Alle sameierne i eierseksjonssameiet har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Andelseiernes ektefelle, samboer eller annet medlem av sameiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En sameier kan møte ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. Med mindre annet fremgår av fullmakten, gjelder den bare førstkommende sameiermøte. Fullmakten kan til enhver tid tilbakekalles.

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

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

### § 13 Møteledelse og avstemming

Hver seksjon gir en stemme til seksjonseier. Dersom en seksjon eies av flere personer vil en av disse måtte utpekes til å stemme for seksjonen.

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

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

Vedtak i sameiermøtet treffes som hovedregel med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet 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 prosent av årlige utgifter,
- h) endringer av sameiets vedtekter,

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



#### § 14 Styret

Sameiet skal ha et styre på 5 medlemmer, hvorav en styreleder og fire styremedlemmer. I tillegg skal det velges 2 varamedlemmer.

Styret velges av sameiermøtet – lederen ved eget valg. Styret kan selv velge nestleder og sekretær.

Funksjonstiden for samtlige styre- og varamedlemmer er to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

Sameiet tegnes av to styremedlemmer.

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

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

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

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

#### § 15 Oppløsning

Sameierne kan ikke kreve eierseksjonssameiet oppløst med mindre samtlige sameiere er enige om det.

#### § 16 Forholdet til eierseksjonsloven

Bestemmelsene i disse vedtektene går foran lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 i den utstrekning loven kan fravikes. For øvrig gjelder eierseksjonsloven.



EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Utsnitt med eigedomsgrenser og arealplan



**EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.**

Eigedom:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
22	246		

**6. Planstatus, fredingstilhøve o.l.**For eigedomen gjeld følgjande **planar/planvedtak**:1. **Kommuneplan** for 2005-2017 for Meland KommuneI følgje dei overordna planane er **arealbruken for eigedomen fastsett til: Konsentrert småhusbusetnad**Finst det **reguleringsplan(ar)** som femner om eigedomen eller del av denne?Nei  Ja  Plankart og føresegner ligg offentleg tilgjengeleg på:  
<http://braplan.geoweb.no/braplan/planInnsyn.jsp?kildeid=1256&planid=125620060002>

## 2. Er det godkjend mindre vesentlege endringar av planen som vedkjem eigedomen og som ikkje er oppdatert i plankartet?

Nei  Ja  Dersom ja, følgjer turvande dokumentasjon som:3. Ligg det føre **utbyggingsplanar** for nabo-/gjennbueigedom?Nei  Ja  Utbyggingsplanar sør/aust for eigedomen.4. Er det starta planarbeid, som kommunen kjenner til, for området? Nei  Ja 

- Revisjon av kommuneplanens arealdel

**Merknader til eigedomen** (fornminner, kulturminner, fredning m.m.):

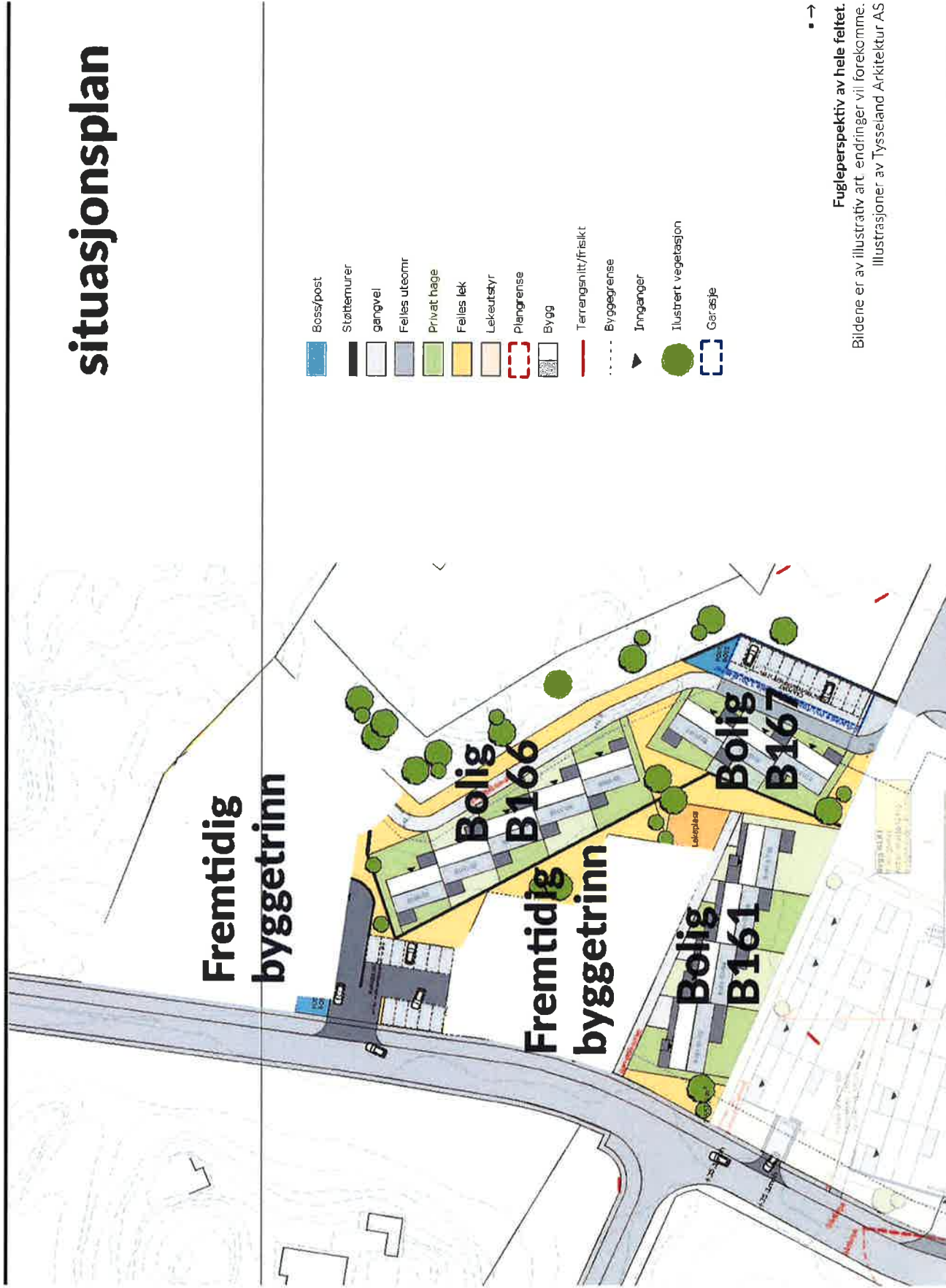
- Nei

**Eigedomen si plassering i høve til registrerte fåresoner, 100 m beltet mot sjø og kommunalt fastsett byggeforbudsbelte mot vassdrag.**

Ligg eigedomen heilt eller delvis innafor restriksjonsgrensene?

Nei  Ja  Dersom ja, kva slags restriksjonsgrensar:

# situasjonsplan



Fugleperspektiv av hele feltet.  
 Bildene er av illustrativ art, endringer vil forekomme.  
 Illustrasjoner av TysseLand Arkitektur AS



## Meland kommune

Rygir tomteutvikling AS  
c/o SpareBank 1 SR-Bank ASA  
4066 STAVANGER

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/1103 - 14/6525

Saksbehandlar:  
Per Atle Sæle  
per.atle.sale@meland.kommune.no

Dato:  
30.04.2014

## Nytt matrikkelbrev gnr 22 bnr 246

Oppretting av ny matrikkeleining frå gnr 22 bnr 190 er no tinglyst og kommunen har skrive ut nytt matrikkelbrev for den nye parsellen, gnr 22 bnr 246, som vert sendt eigar. Forenkla matrikkelbrev vert sendt naboar.

*I samsvar med matrikkellova §46 og reglane i forvaltningslova kap IV – VI kan det klagast på matrikkelføringa. Klagefristen er tre veker.*

Med helsing

Per Atle Sæle  
avdelingsingeniør

### Mottakere:

Nina og Terje Eriksen	Postboks 78	5906	FREKHAUG
Rygir tomteutvikling AS	c/o SpareBank 1 SR-Bank ASA	4066	STAVANGER
Bjørn Liabø	Postboks 483	5805	BERGEN
Therese Bøe og Andreas Aalhus	Tjørnavegen 29	5918	FREKHAUG
Jeanett og Raymond Vikebø Fosse	Tjørnavegen 31	5918	FREKHAUG
Gunnlaug B. og Peder M. Dale	Frekhaugskogen 12	5918	FREKHAUG
Cathrine Brosvik og Kjetil Borlaug	Hammaren 10	5918	FREKHAUG
Sameiet Mjåtveitmarka B18 v/Tom	Mjåtveitmarka	5918	FREKHAUG

### Postadresse

postmottak@meland.kommune.no  
Postboks 79, 5906 Frekhaug  
Besøksadr: Havnevegen 41 A  
5918 Frekhaug

### Kontakt

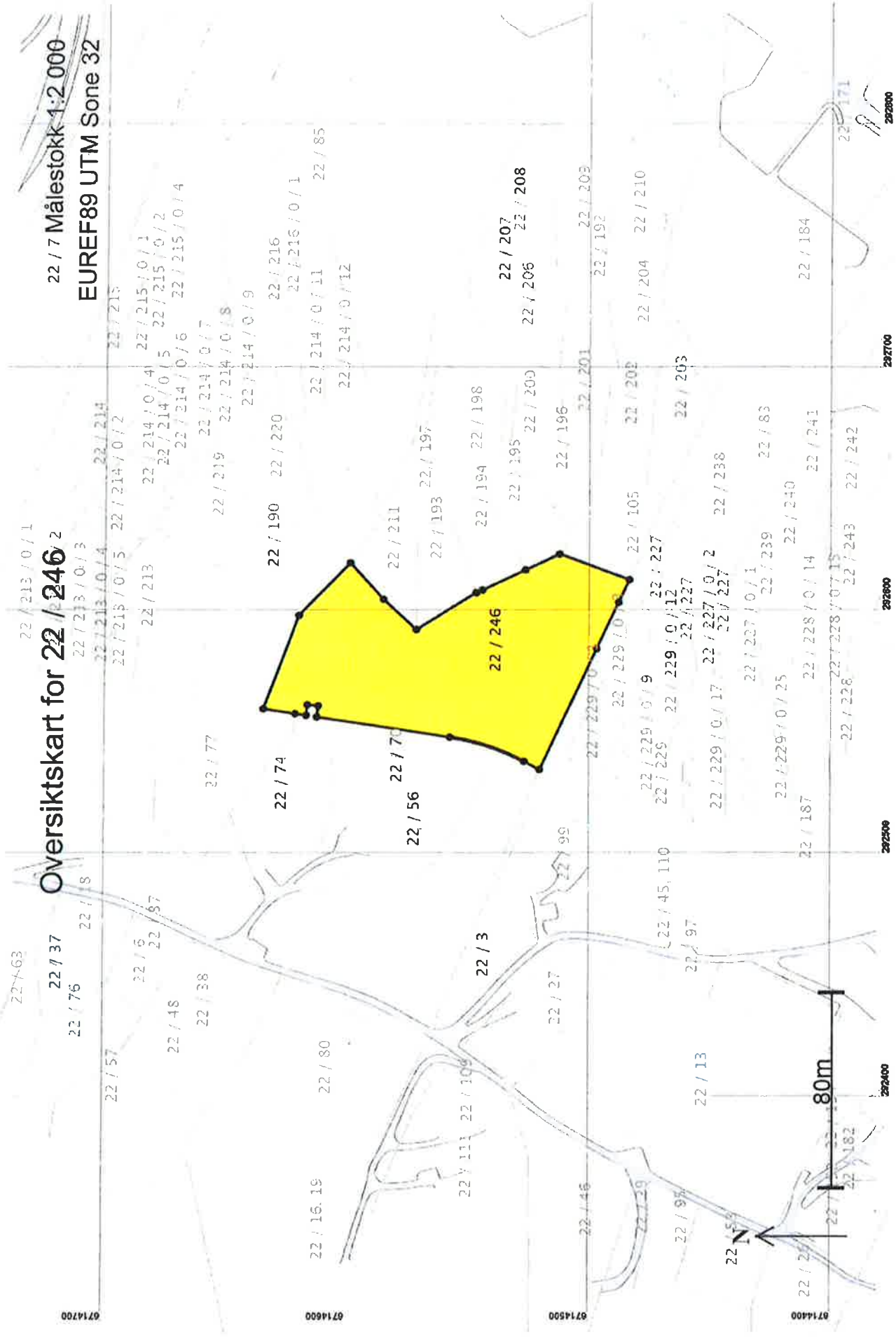
www.meland.kommune.no  
Telefon +47 56 17 10 00  
Telefaks +47 56 17 10 01

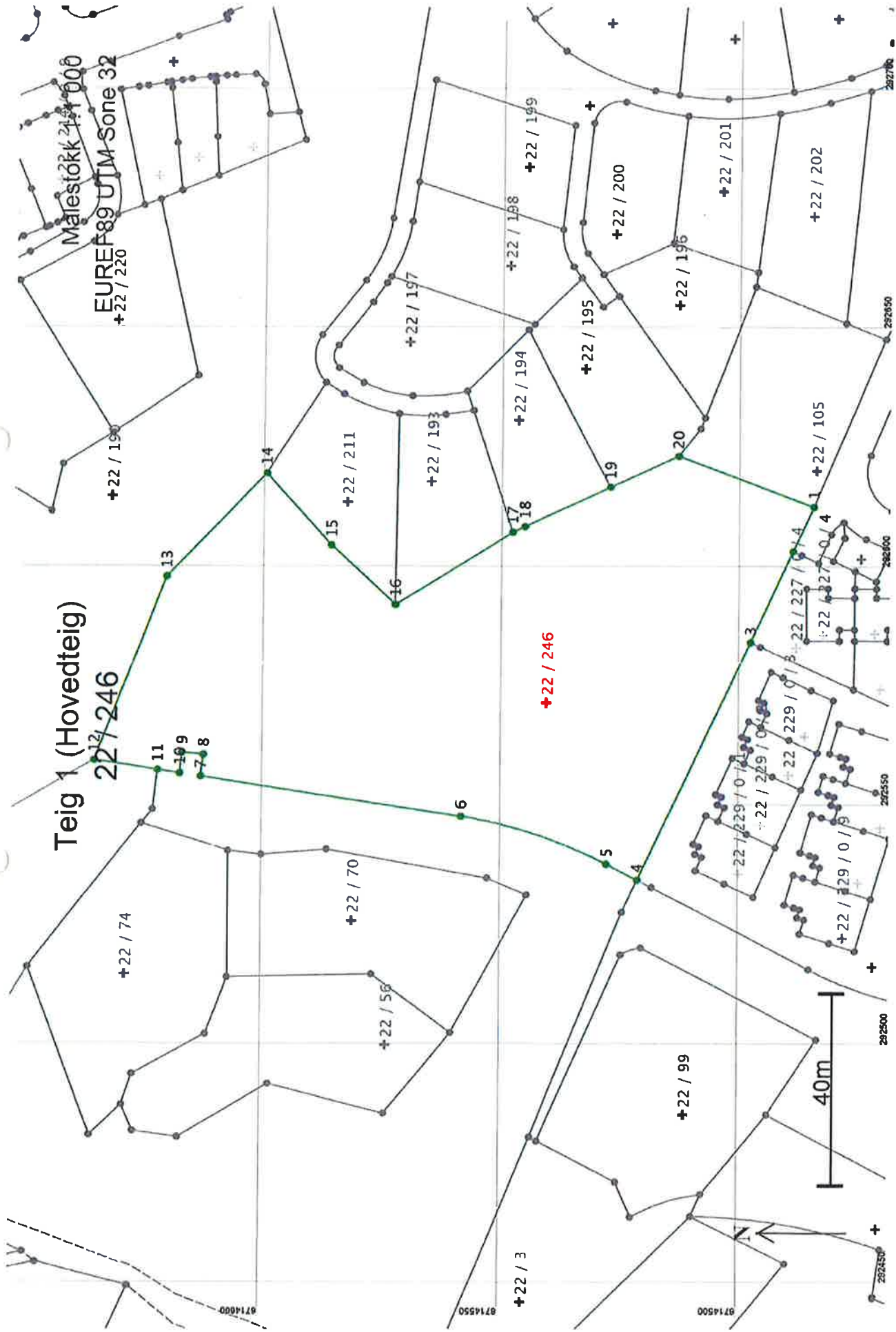
Konto 1503 18 83722  
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: [www.nordhordlandskart.no](http://www.nordhordlandskart.no)

# Oversiktskart for 22 / 246 z

22 / 7 Målestokk 1:2 000  
EUREF89 UTM Sone 32





Teig 1 (Hovedteig)

22 / 246

**Areal og koordinater**

Areal: 7 724,5

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6714541

Øst: 292571

**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6714485,12	292612,24	Jord Stein med kors og vitner 10,28 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
2	6714489,49	292602,94	Ikke spesifisert Ukjent 21,10 Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	10
3	6714498,48	292583,85	Ikke spesifisert Ukjent 54,98 Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	10
4	6714521,89	292534,10	Ikke spesifisert Ukjent 7,27 Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	10
5	6714528,35	292537,43	Ikke spesifisert Umerket 32,50 Ikke hjelpelinje	69 Beregnet	10	-100,00
6	6714559,13	292547,40	Ikke spesifisert Umerket 55,34 Ikke hjelpelinje	69 Beregnet	10	10
7	6714613,84	292555,71	Ikke spesifisert Umerket 4,60 Ikke hjelpelinje	69 Beregnet	10	10
8	6714613,29	292560,28	Ikke spesifisert Umerket 4,52 Ikke hjelpelinje	69 Beregnet	10	10
9	6714617,79	292560,74	Ikke spesifisert Umerket 4,39 Ikke hjelpelinje	69 Beregnet	10	10
10	6714618,26	292556,38	Ikke spesifisert Umerket 4,70 Ikke hjelpelinje	69 Beregnet	10	10
11	6714622,91	292557,08	Ikke spesifisert Umerket 13,37 Ikke hjelpelinje	69 Beregnet	10	10
12	6714636,13	292559,09	Ikke spesifisert Umerket 41,28 Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	10
13	6714621,41	292597,66	Ikke spesifisert Umerket 30,20 Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	10



Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
14	6714600,30	292619,25	Fjell Offentlig godkjent grensemerke 20,32 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
15	6714586,63	292604,22	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke 18,34 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
16	6714573,17	292591,77	Mur Offentlig godkjent grensemerke 28,96 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
17	6714548,52	292606,98	Fjell Offentlig godkjent grensemerke 2,80 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
18	6714545,97	292608,13	Fjell Offentlig godkjent grensemerke 19,85 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
19	6714527,92	292616,39	Jord Offentlig godkjent grensemerke 15,55 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
20	6714513,78	292622,85	Fjell Offentlig godkjent grensemerke 30,56 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

## Kari Berland

---

**Fra:** noreply@infoland.no  
**Sendt:** 18. juni 2014 14:40  
**Til:** Kari Berland  
**Emne:** Ferdig ordre 2250628

Ordre 2250628 er ferdig!

Bestilt 18.06.2014 14.20.31 av

---

Navn Kari Berland  
Brukerid 12064EDMSR219  
E-post [kari.berland@em1.no](mailto:kari.berland@em1.no)

Knr 1256  
Gnr 22  
Bnr 246  
punkt <koordinat x="0.0" y="0.0" z="0.0" system="0"/>

Referanse 93140661

### Produktliste

---

WI25200010 Grunnboksutskrift, matrikkelutskrift og kartutsnitt

- WE11124001 Elektronisk utskrift grunnbok, fast eiendom
- WE21124000 Elektronisk utskrift matrikkel, teknisk informasjon fast eiendom
- WM72316060 Eiendomskart med grenser

### Filliste

---

2250628.WE11124001.109968614312.pdf:

<https://www.infoland.no/NeDownload/FileServingServlet?fileSeq=04&assetid=u0106C9D9D321D5EF5C330617CDDC6A051D2>

2250628.WE21124000.109968614402.pdf:

<https://www.infoland.no/NeDownload/FileServingServlet?fileSeq=04&assetid=u0015057BBBD53439FA7E1C16FC79C5C9CF0>

2250628.WM72316060.pdf:

<https://www.infoland.no/NeDownload/FileServingServlet?fileSeq=04&assetid=u01063679A8AD2EEA14F30617CDDC6A051D2>

---

Sum: 588,00 inkl.mva.

Hvis det finnes filer kan du ved å klippe og lime linken inn i din web-leser kunne laste ned filen. (Pass på et HELE linken kommer med - den KAN være brukket opp til to linjer).

OBS! Vær imidlertid oppmerksom på at det KAN ligge opplysninger i form av meldinger fra leverandøren inne på selve ordren. Logg derfor inn på Infoland og sjekk meldingene. Du kan og hente de vedlagte dokumentfilene fra ordren der.

Vennlig hilsen

Norsk Eiendomsinformasjon as  
Henrik Ibsens gate 100  
Postboks 2923, Solli  
0230 OSLO

<http://www.infoland.no>

<http://www.eiendomsinfo.no>

<http://www.facebook.no/infoland>

Org: NO945811714MVA

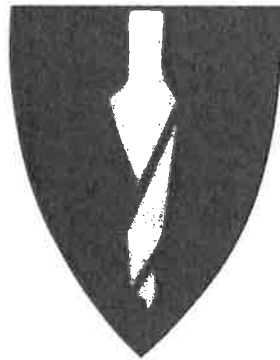
MERK: Dette er en automatisk utsending.

Svar til avsenderadressen i denne eposten blir ikke behandlet.

planID 1256 2006 0002

arkivID 05/1683

-----  
Ordfører



## Meland kommune

### Reguleringsplan

*Mjåtveitmarka*

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

### Reguleringsføresegner

(jf plan- og bygningslova § 26)

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

## § 1 Fellesføresegner

### 1.1. Byggesøknad og situasjonsplan

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

Situasjonsplanen skal vise:

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

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

- 1.1.2. Dersom § 1.1.1 ikkje er oppfylt kan kommunen krevja bebyggelsesplan for tomta/tomtene.
- 1.1.3. Søknad om løyve til tiltak skal vise grad av tomteutnytting og mengde uteareal som tilfredsstillar kvalitetskrav lista opp i § 1.5.1, samt nødvendig materiale for å sikre gode uteareal.
- 1.1.4. Det skal utarbeidast 3D modell/utbyggingsmodell av felt B5, B16, B18, B19 og B23 som del av illustrasjonsmaterialet i tillegg til punkta som er nemnd under punkt 1.1.1.
- 1.1.5. I alle byggjesøknader skal gode bruksmoglegheiter for orienterings- og rørslehemma vurderast nøye. I felt for konsentrert bustadbygging, med unntak av felt B30, skal minimum 50% av bueiningane, med tilhøyrande uteareal, leikeplassar, parkering og tilkomst vera brukbare for orienterings- og rørslehemma.
- 1.1.6. Dersom det er mogleg, skal utbygging i planområdet leggja til grunn alternative energikjelder for oppvarming av bygningane, t.d. bioenergi, luft-, sjø og jordvarme. I alle byggjesøknader skal vannbasert varmeanlegg for oppvarming prioriterast.

## **1.2. Rekkefylgje**

- 1.2.1. Husbygging i området skal ikkje starta opp før finansieringa av riksvegutbygginga er avklart, og teknisk plan for veg, vatn, avlaup m.m. er godkjent av kommunen.
- 1.2.2. Før innflytting i nye husvære innanfor felt B1 til B33 skal fylgjande være ferdigstilt:
  - riksveg 564, med kryss, busslommer og offentleg gang og sykkelveg.
  - gang- og sykkelveg nr. 1
  - nærmiljøanlegg F5
  - felles leikeplassar i samsvar § 1.5.2.
- 1.2.3. Parkbelte P1 skal ferdigstillast av utbyggar av industriområdet i samsvar med § 4.1 før det vert gjeve bruksløyve til Lager/Industriområdet.
- 1.2.4. Parkbelte P2 skal ferdigstillast av utbyggar av bustadområda B13, B14 og B20 i samsvar med § 4.1, før det vert gjeve bruksløyve til desse bustadområda.
- 1.2.5. Før byggje- og anleggsarbeid kan setjast i gang i dei respektive felta, skal nytt vegsystem vera framført.
- 1.2.6. Før utbygging kan setjast i gang innanfor nedbørsfeltet til Kvernabekken skal det liggje føre ei ROS-analyse i høve til flom. ROS-analyse må synleggjera eventuelle tiltak som må gjennomførast ved utbygging.

## **1.3. Utbyggingsavtale**

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

## **1.4. Terrenghandsaming**

- 1.4.1. Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Eksisterande steingardar, bakkemurar, tre og annan verdifull vegetasjon, skal i størst mogleg grad takast vare på.
- 1.4.2. Ubebygde område skal gjevast ein estetisk tiltalende form og handsaming.

## **1.5. Uteopphaldsareal**

- 1.5.1. Fylgjande kvalitetskrav gjeld for uteopphaldsareal som kan medreknast i arealkrav etter §2:
  - føremålstenleg form og lett tilgjengeleg frå bustaden
  - gode lokalklimatiske forhold, under dette gode soltilhøve
  - ikkje brattare enn 1:3
  - støynivå ( $L_{den}$ ) skal ikkje overstiga 55 dB
  - skjerma frå forureining
- 1.5.2. Innanfor uteopphaldsarealet skal det opparbeidast samlings/leikeplass med gode kvalitetar maks 50m frå bustaden.

## **1.6. Sikring mot radon**

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

### **1.7. Plassering av bygg**

- 1.7.1. Bustader skal plasserast innanfor regulert byggegrense der desse er vist i plankartet.
- 1.7.2. Garasje med grunnflate inntil 50m<sup>2</sup> skal som utgangspunkt plasserast innanfor regulert byggegrense. Garasje kan plasserast inntil 1,0m frå vegkant, men i henhold til gjeldande siktlinjer, ha ei langsgående plassering og utan direkte inn- og utkøyring. Ved direkte inn- og utkøyring må garajsen ha ein minstavstand til vegkant på 5,0m.

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

### **1.8. Tiltak i sjø**

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

## **§ 2 Byggeområder**

### **2.1. Frittliggjande småhusbusetnad**

- 2.1.1. Innanfor felt B1, B4, B6, B12, B13, B14, B17, B20, B22, B25, B26, B27, B29, B31, B32 og B33 kan det førast opp frittliggjande einebustadar i inntil 3 etasjar. Tillate tomteutnytting (BRA) = 35%. Maksimal mønehøgde er 9m over ferdig planert terrenggjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- 2.1.2. Innanfor felt B15 kan det førast opp frittliggjande einebustader eller tomannsbustader.
- 2.1.3. Tillate tomteutnytting (BRA) = 35%. Maksimal mønehøgde er 9m over ferdig planert terrenggjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- 2.1.4. Byggjeregrensa mot riksveg gjeld, og det er ikkje tillate med ny bygging innanfor denne.
- 2.1.5. Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vera 200m<sup>2</sup> pr buening. Av dette skal uteopphaldsareal med kvalitetskrav som spesifisert i § 1.5.1 vera minimum 50m<sup>2</sup> pr. buening.

### **2.2. Konsentrert småhusbusetnad**

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

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

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

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

2.2.3. Minste uteopphaldsareal til felles og privat bruk (MUA) skal vere 100m<sup>2</sup> pr bueining. Av dette skal uteopphaldsareal med kvalitetskrav som spesifisert i § 1.5.1 være minimum 50m<sup>2</sup> pr. bueining, fordelt på minimum 25m<sup>2</sup> privat areal og minimum 25m<sup>2</sup> fellesareal.

### 2.3. Område for Industri og lager

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

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

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

### 2.4. Område for fritidsbustad

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

### 2.5. Område for naust

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

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

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

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

### 2.6. Offentleg barnehage

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



## **2.7. Parkering**

- 2.7.1. Innanfor felta B5, B16, B18 og B24 skal bebuarparkering skje i felles parkeringsanlegg i underetasjen eller under uteopphaldsareal. Det skal opparbeidast plass til 1,5 bil pr/husvære. Gjesteparkering kan vera overflateparkering.
- 2.7.2. Innanfor felt sett av til konsentrert småhusbusetnad skal det opparbeidast parkeringsareal til 1,5 bil pr/husvære innanfor dei enkelte felta.
- 2.7.3. Innanfor felt sett av til frittliggjande einebustadar skal det opparbeidast individuell parkering på eigen tomt.

## **2.8. Avkjørslar**

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

## **§ 3 Landbruksområde**

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

## **§ 4 Offentleg trafikkområde**

- 4.1. I trafikkområdet skal det anleggast offentleg køyreveg, gang- og sykkelveg og anna vegareal.
- 4.2. Terrengeingrep i samband med veganlegg skal skje mest mulig skånsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal plantast til eller handsamast på annan tiltalende måte.
- 4.3. Veg 1 med fortau fram til kryss med Veg 1.6, Veg 1.3 og Veg 2 – Veg 4 er offentlege vegar med fortau.
- 4.4. Gs-veg nr 1 er offentlig.

## **§ 5 Friområde**

- 5.1. Friområde 1 skal sikre offentlig tilkomst til barnehage. Det skal opparbeidast ein gangveg med breidde inntil 3 meter gjennom området.
- 5.2. Friområde F5 er skal opparbeidast som nærmiljøanlegg og sosial møteplass. Området skal ha eit gjennomgåande grønt preg og kan omfatta element for leik, spel, oppleving og ulike uorganiserte aktivitetar. Før utbygging skal det lagast ein plan for heile området, som viser ulike typer anlegg for store og mindre born. Denne skal godkjennast av kommunen.
- 5.3. Friområda F1 – F4 og F6 – F10 skal ha eit gjennomgåande grønt preg og fungere som grøne ferdslekorridorar og vegetasjonsbelte mellom busetnaden. Tiltak for å fremje denne bruken kan tillatast etter ein plan for opparbeiding som skal ha godkjenning av kommunen. Felling av tre og rydding av vegetasjon skal også godkjennast av kommunen før igangsetting.

## **§ 6 Spesialområde**

### **6.1. Parkbelte i industristrøk**

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

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

### **6.2. Naturvernområde på land og i vassdrag**

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

### **6.3. Kommunalteknisk verksemd**

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

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

### **6.4. VA - anlegg**

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

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

### **6.5. Frisiktzone**

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

### **6.6. Friluftsområde i sjø**

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

## **§ 7 Fellesområde**

### **7.1. Felles avkøyring**

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

### **7.2. Felles gangareal**

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

### **7.3. Felles leikeplass**

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

### **7.4. Anna vegareal**

Anna vegareal er felles for felt B1-B34.

### **7.5. Kai**

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

## Handlekurv

Følgende ordre(r) er mottatt og lagt til prosessering. Vær oppmerksom på at dersom du har bestilt flere varer, kan disse ha blitt delt opp i flere ordrer. Vennligst kontroller nedenfor stående opplysninger. Vi håper du blir fornøyd, og ønsker deg velkommen tilbake. Ha en fortsatt god dag.

Din ordre er registrert: 18.06.2014

**EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS**  
v/Kari Berland  
Bergen  
5013 BERGEN

Telefon: 23145000  
Telefax: 23145001  
E-post: kari.berland@em1.no

**Ordrenummer: 2250627**

Matrikkel: 1256/22/246// Referanse:93140661

Siste frist for levering: 25.06.2014

Produktnr.	Produktnavn	Levering
WI12562400	Planopplysninger	Elektronisk
WI12567108	Tilknytting til veg, vatn og avløp	Elektronisk

**Totalt 2 produkt(er) 1 253,00 inkl. mva.**

**Ordrenummer: 2250628**

Matrikkel: 1256/22/246// Referanse:93140661

Siste frist for levering: 23.06.2014

Produktnr.	Produktnavn	Levering
WI25200010	Grunnbokskrift, matrikelutskrift og kartutsnitt	Elektronisk
WE11124001	Elektronisk utskrift grunnbok, fast eiendom	Elektronisk
WE21124000	Elektronisk utskrift matrikel, teknisk informasjon fast eiendom	Elektronisk
WM72316060	Eiendomskart med grenser	Elektronisk

**Totalt 1 produkt(er) 588,00 inkl. mva.**

**Ordrenummer: 2250629**

Matrikkel: 1256/22/246// Referanse:93140661

Siste frist for levering: 25.06.2014

Produktnr.	Produktnavn	Levering
WI12563400	Reguleringsføresegner	Elektronisk

**Totalt 1 produkt(er) 441,00 inkl. mva.**

Infoland® drives av Norsk Eiendomsinformasjon as - Henrik Ibsensgate 100, PB 2923 Solli, 0230 Oslo - Telefon: 24 13 35 00 - E-post firmapost@eiendomsinfo.no - www.eiendomsinfo.no

Navn: EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS  
Saksbehandler: 12064EDMSR219  
Saksreferanse: 93140661

## Matrikkelutskrift

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 22, Bruksnr 246      Kommune: 1256 Meland

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

### Grunnarealer mv. – Matrikelopplysninger

#### Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:		Matrikelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	24.04.2014	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	7 724,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Areal hentet fra eiendomsbase				

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

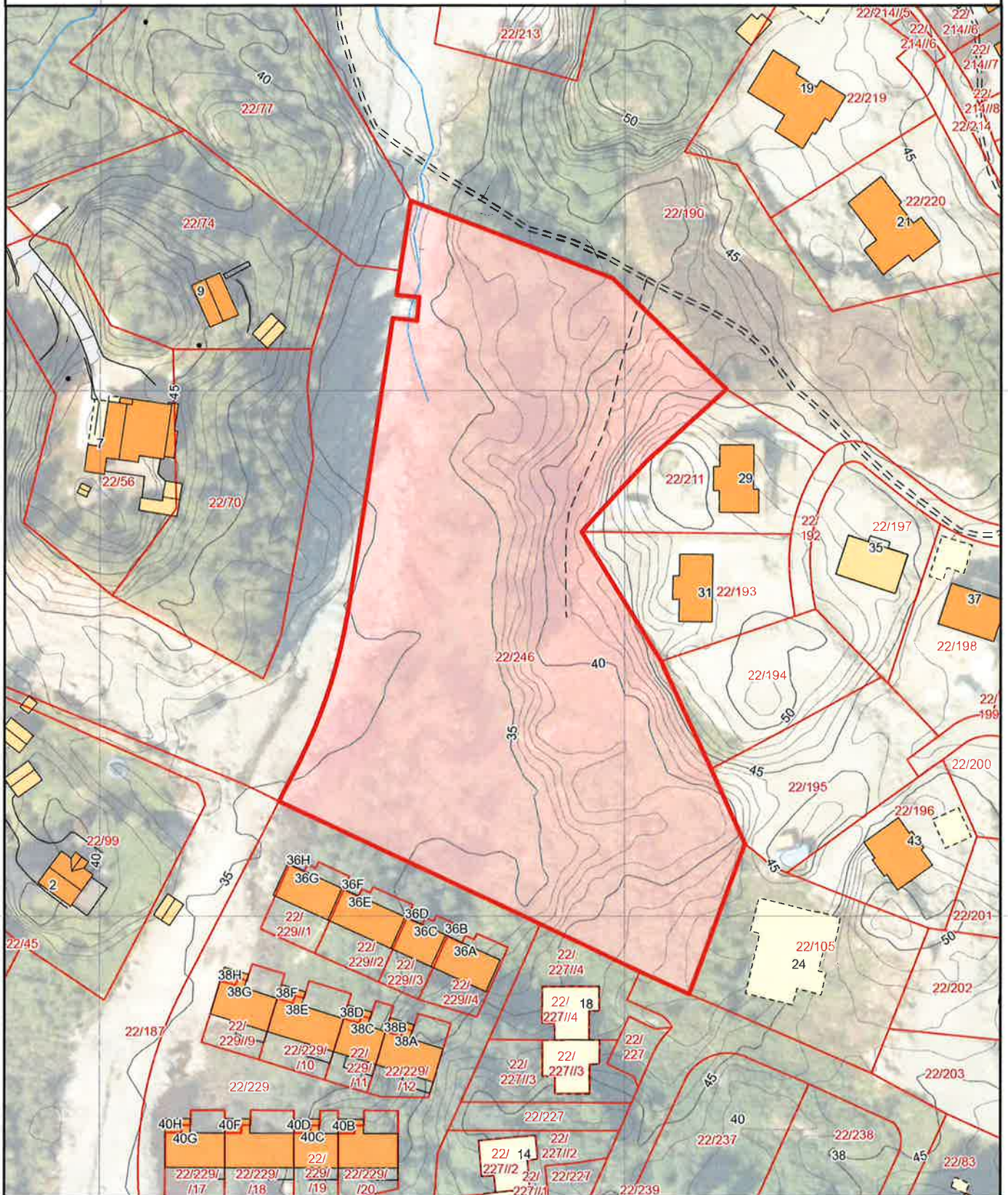
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

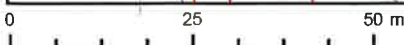
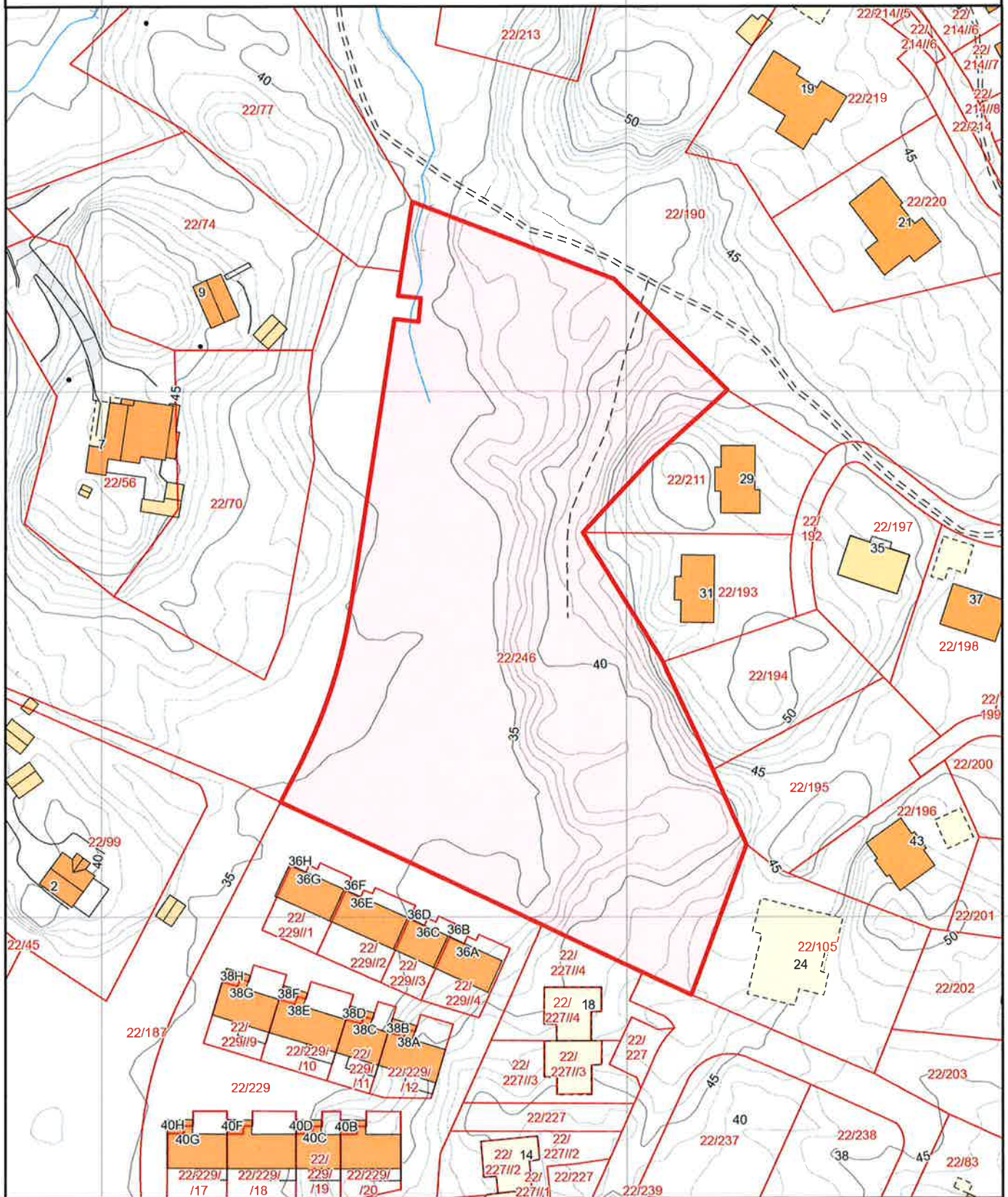
#### Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.04.2014	1256/22/190	-7 724,4
	Matrikelført:	22.04.2014	1256/22/77	0,0
			1256/22/105	0,0
			1256/22/187	0,0
			1256/22/193	0,0
			1256/22/194	0,0
			1256/22/195	0,0
			1256/22/211	0,0
			1256/22/227/0/4	0,0
			1256/22/229	0,0
			Mottaker	1256/22/246

### Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.





# Vedtekter for Mjåtveitmarka Velforening

Vedtatt 16.09.2014

## 1. Navn

Foreningens navn er Mjåtveitmarka Velforening.

## 2. Formål og virkemidler

Velforeningens formål er å ivareta vedlikehold og drift av offentlig areal og anlegg (herunder, men ikke begrenset til vei, grøntområder, lekeplasser etc.) innenfor planområdet etter reguleringsplan nr. 12562006002 for Meland kommune. For øvrig fremme medlemmenes felles interesser i området og virke for stedets sosiale og fysiske miljø og beboernes trivsel og sikkerhet.

Foreningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

Foreningen kan fungere som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

Velforeningen kan om ønskelig bli medlem av velforbund.

## 3. Velforeningens geografiske område

Velforeningens område er inntegnet på vedlagte kart som inngår som en del av vedtektene.

## 4. Eierskap og rådighet

Meland kommune skal stå som eier av offentlig område som skissert i pkt. 1. Velforeningen har på lik linje med allmennheten bruksrett til området.

Rygir Tomteutvikling med samarbeidspartnere står som eier av offentlige områder som kommunen skal overta når feltet er ferdig utbygd ihht kommunestyrevedtak.

Velforeningen er ansvarlig for drift av anlegg på offentlige regulert areal ihht reguleringsplanen.

Ved fremtidige tiltak på området skal det på vanlig måte søkes til Meland kommune ihht Plan og Bygningslovens bestemmelser.

## 5. Medlemskap

Enhver husstand, eier av eiendom eller fritidseiendom, bedrifter og andre virksomheter innen området som er definert i pkt. 3 og tilstøtende områder, har rett og plikt til medlemskap i velforeningen. Vedkommende må godta foreningens vedtekter og formål, og må også betale den til enhver tid fastsatte kontingent. Medlemskapet er gyldig fra den dag kontingenten er betalt. For å ha stemmerett på årsmøtet må kontingenten være betalt innen den fristen som styret har satt. Medlemskap følger eiendommen som tinglyst heftelse ved salg/overgang. Ved salg/overgang av eiendommen, skal det opplyses om disse vedtektene til ny eier. Leietakere til boliger har møte- og talerett i velforeningen, men ikke stemmerett. Eier svarer for kontingenten til velforeningen.



## 6. Kontingent

Hvert medlem må betale en årlig kontingent og for øvrig delta i nødvendig finansiering av velforeningens virksomhet og oppgaver. Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales til fastsatt frist. Kontingenten skal som et minimum dekke velforeningens forpliktelser til drift og vedlikehold av det offentlige areal, samt eventuelle avgifter mv. velforeningen må betale i henhold til inngåtte avtaler av trivselsmessig karakter. Kontingenten forfaller til betaling den 31. mars hvert år. Med mindre generalforsamlingen beslutter noe annet, fordeles kontingenten for felles utgifter med en lik andel på hver boenhet. Hvor to eller flere eier en boenhet sammen, er disse solidarisk ansvarlig for kontingenten. Næringseiendommer betaler etter belastning. Barnehagen har belastningstallet 4,29 % som er det samme som refusjonsandel etter størrelse og tillatt utnyttning i reguleringsplanen.

## 7. Årsmøte

Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av mars måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst tre ukers varsel. Saker som skal behandles på årsmøtet må være sendt styret innen to uker før årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Det er en stemme per medlemskap. Stemmegivning kan skje ved fullmakt.

Årsmøtet behandler:

- Årsmelding fra styret
- Revidert regnskap
- Innkomne forslag
- Planer for kommende år og budsjett, herunder fastsette kontingent
- Valg av styre med leder, 4 styremedlemmer, 5 varamedlemmer og revisor.

Leder velges for ett år og styremedlemmer velges for to år av gangen. Varamedlemmer og revisor velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges.

Stemmegivning på årsmøtet

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig, være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan velges.

Årsmøtets beslutninger og dissenser skal protokolleres og gjøres tilgjengelig for medlemmene.

## 8. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når styret eller 10% av medlemmene finner det påkrevet. På ekstraordinært årsmøte behandles de saker som er nevnt i innkallingen. Innkallingsfristen er minst 14 dager.

Et ekstraordinært årsmøte er beslutningsdyktig på samme måte som ordinært årsmøte.

## **9. Styrets oppgaver**

Styret står for den daglige ledelse av velforeningen og administrasjon av oppgaver i henhold til vedtekter og pålegg fra generalforsamlingen.

Styret forvalter velforeningens midler i samsvar med, og ivaretagelse av velforeningens formål. Herunder kan styret gi tilskudd til de enkelte roder.

Styret består av en representant fra hver av rodene. Styret velger selv sin nestleder, kasserer og sekretær blant styrets medlemmer. Ved leders fravær ledes styret av nestleder. Vararepresentanter for det enkelte styremedlem har stemmerett ved styremedlemmets forfall. Før Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har formannen dobbel stemme.

Styret skal administrere foreningen og fremme dens formål etter disse vedtekter og de beslutninger som er fattet på generalforsamlingen. Styremøter holdes når formannen finner det nødvendig eller når minst to medlemmer av styret forlanger det. Styret er beslutningsdyktig når alle medlemmene av styret i god tid er varslet om styremøtet og minst tre er tilstede. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøte. Styret skal føre ansvarlig regnskap og medlemsfortegnelse. Velforeningens kontante midler skal settes på bankkonto som disponeres av styreleder og kassereren i fellesskap. Regnskapet skal følge kalenderåret.

## **10. Vedtektsendringer**

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringer trer i kraft umiddelbart dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet. Vedtektsendringer vil aldri ha tilbakevirkende kraft.

## Kari Berland

---

**Fra:** Tonje Kjærgård <tonje@nesttunbyggconsult.no>  
**Sendt:** 10. september 2014 11:07  
**Til:** Kari Berland  
**Kopi:** Tine Lerøy  
**Emne:** Mjåtveitmarka

Hei.

Ser du står som selger av boligene på B16 i Mjåtveitmarka. Vil bare gjøre deg oppmerksom på at jeg har kalt inn til stiftelsesmøte for Mjåtveitmarka Velforening tirsdag 16. september kl. 19.00 på Nordhordland folkehøyskole. I følge reguleringsplan og utbyggingsavtale med Meland kommune er det pliktig medlemskap i velforeningen.

Det er fint om du formidler det videre hvis du har solgt noen, slik at de får anledning til å stille på møte hvis de ønsker.

Ha en strålende dag!! ☺

Med vennlig hilsen

**Tonje Kjærgård**, Eiendomsmegler MNEF

Prosjektleder/boligutvikler/salg



Nesttun Byggconsult AS  
P.B 449 Nesttun  
5853 Bergen

Tlf: + (47) 982 12 266  
E-post: [tonje@nesttunbyggconsult.no](mailto:tonje@nesttunbyggconsult.no)

# MJÅTVEITMARKA VELFORENING

16. September 2014

# MJÅTVEITMARKA VELFORENING

- Møteleder: Tonje Kjaergård
- Referent: Ørjan Erstad
- Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig: Torkel Hope

# MJÅTVEITMARKA VELFORENING

- Boets interesser
- Fremtidig utbygging

# Hva er en velforening?

Velforening er en forening av - og for - beboerne innen et avgrenset boområde. En forening som ikke er basert på særinteresser, men ser området som en helhet og tar opp saker i nærmiljøet ut fra de behov og ønsker som beboerne har.

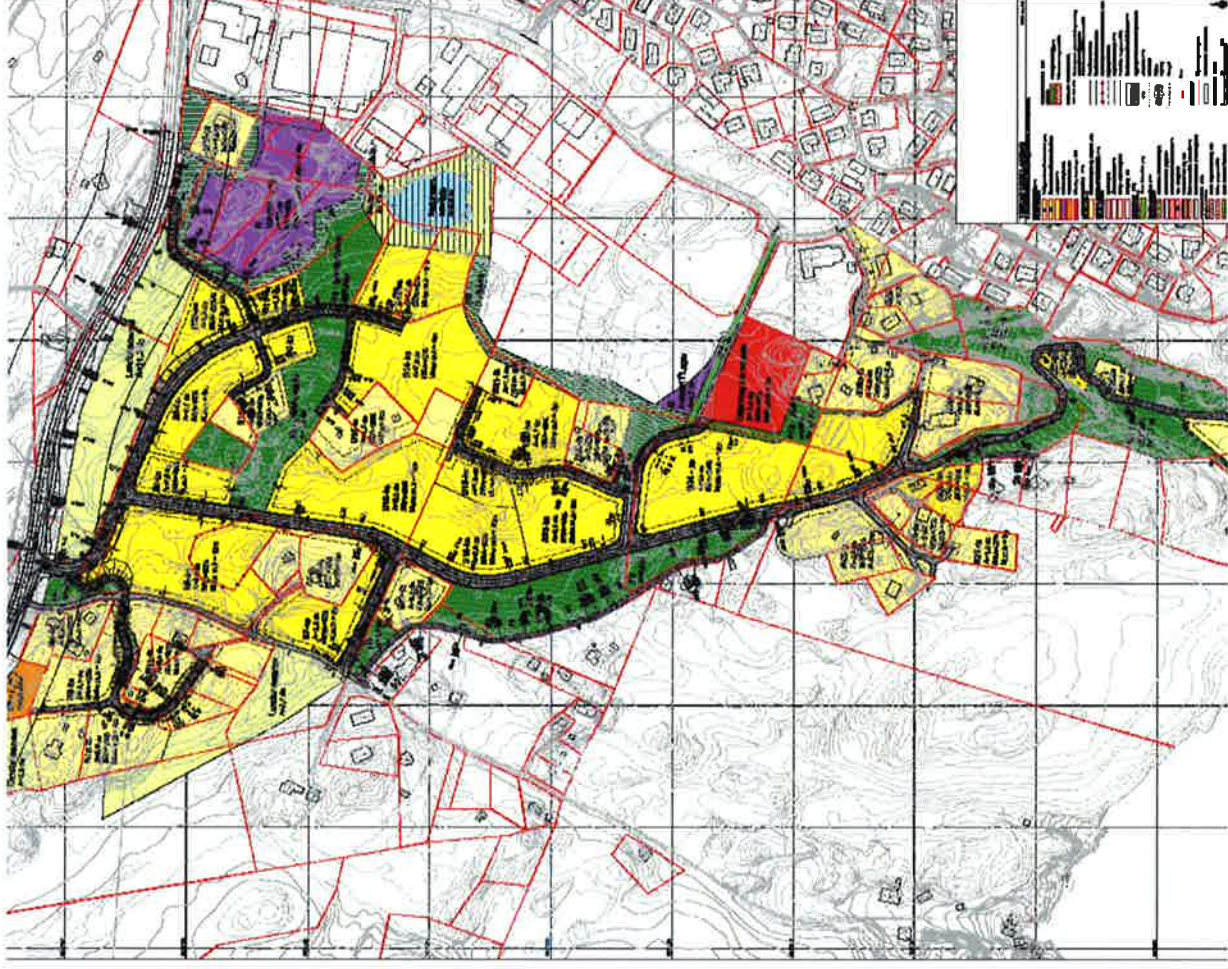
Det er alltid mye vi ønsker annerledes i vårt nærmiljø. Ikke minst i en tid hvor det offentlige har erkjent sin begrensning til å løse alle samfunnsoppgaver alene. Vi er oss selv nærmest og må selv ta initiativ og stå sammen for å få dette til.

Da er en velforening en god organisasjonsform for å få løst felles oppgaver i nabolaget.



## Hvem er medlem av Mjåtveitmarka velforening?

- Reguleringsplan
- Utbyggingsavtale med Meland kommune
- Kjøpekontrakt og tinglyst pliktig medlemskap.
- Fremtidig utbygging





# Hvorfor starte velforening?

Begrunnelsen for å starte opp en velforening i Mjåtveitmarka er å ivareta fellesinteresser.

Fellessinteresser er blant annet:

- Lekeplasser
- Veier/fortau/veilys
- Grøntområder/friområder
- Rydding/trefelling
- Parkering, trafiksikkerhet
- Informasjonsskilt
- Fellesaktiviteter: St. Hans feiring, nissetog etc.
- Forskjønning, opparbeiding av fellesområder/friområder

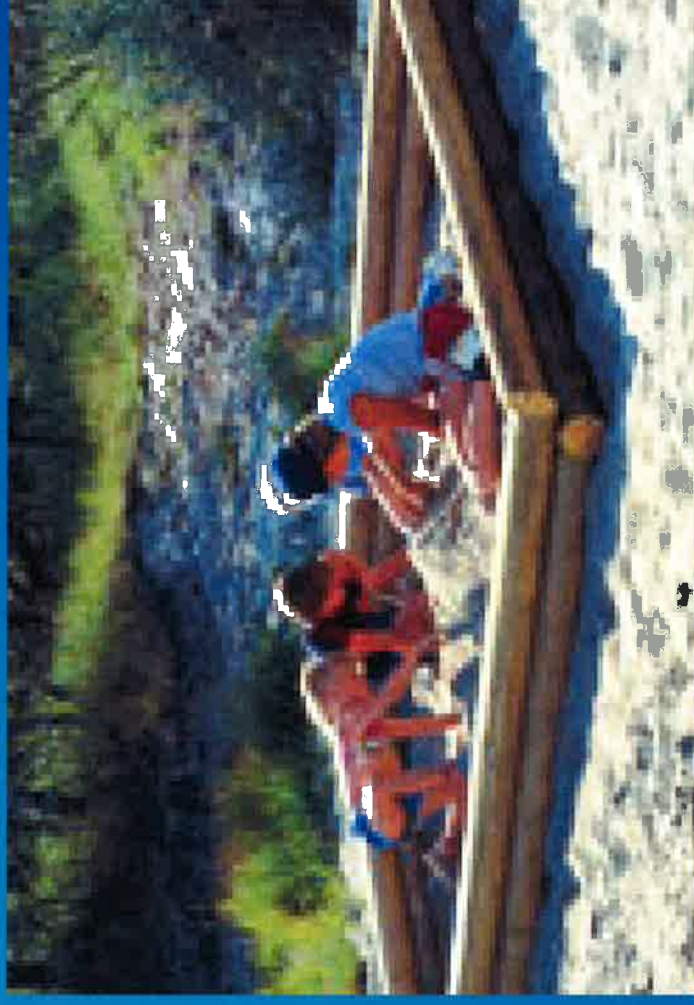


# Område som tilhører og driftes av velforeningen

- Eierforhold/rettigheter
- Veier: asfalt, brøyting, trafiksikkerhet, fortau, veilys
- Vann og kloakk
- Lekeplasser
- Grøntområder

Kommunen: overtakelse av veier ved ferdig utbygging.

Veilag i nabolaget takket nei til å bli medlem i velforening



# Initiativ

- Det vil alltid være slik at noen må gå i bresjen hvis et ønske om å få til en god velforening skal realiseres.
- En aktiv velforening vil skape og utvikle et mer levende nærmiljø.
- Naboer blir mer kjent med hverandre når de jobber sammen - og nettopp bedre kontakt mellom naboer er svært viktig for en god og velfungerende velforening.
- Mulighet til å påvirke og utforme nærområdet.

# Styrets arbeid

- Mål- og strategiplan 2015
- Budsjett 2015
- Kontingent 2015
- Startkapital
- Valg av revisor
- Dele feltet inn i roder
- Videreutvikle områder for leik
- Dugnader og forskjønning
- Samarbeid med andre velforeninger/kommunens kulturkontor etc.
- Samarbeid med veilag (kanskje blir de medlemmer?)
- Søke midler fra kommune, spillemidler, banker, forsikring
- Medlemskap i vellagsforbund
- Skilt
- Facebooksider

# Mjåtveitmarka Velforening

Valg av styre:  
5 medlemmer og 5 vara

- Leder
- Nestleder
- Kasserer
- Styremedlem
- Styremedlem

# Forslag til arbeidsdeling

- Diskuter ansvarsforhold, oppgavedeling og arbeidsrutiner. Jo mindre arbeid på hver, desto lettere vil det gå, og man vil føle mer glede av arbeidet og kunne holde på lenger. Det kan være lett å bli for ivrig i starten og gyve løs på for mange oppgaver med en gang.
- Det er viktig at man tar hensyn til hvilke oppgaver som skal gjøres og de ønsker og forutsetninger de ulike styremedlemmene har.
- LYKKE TIL!



Rygir Tomteutvikling AS  
Postboks 250  
4066 STAVANGER

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 15/1355 - 15/9098

Saksbehandlar:  
Anngunn Marie Gullbrå  
anngunn.gullbra@meland.kommune.no

Dato:  
07.05.2015

## Adressetildeling Floghaugane 20A-C, 22A-E

**Administrativt vedtak. Saknr: 153/2015**

### Saksutgreiing:

Massiv adressetildeling for heile Meland kommune vart gjennomført i 2007. Adressendingar og nyadresseringar vert føreteke kontinuerleg ved enkeltvedtak.

På eigdommen 22/ 246 er det byggemeldt og godkjent 2 rekkjehus der det eine har 3 bueiningar og det andre 5 bueiningar. Alle rekkjehusa har eigen ytre inngang som skal ha tildelt eiga offisielle gateadresse. Desse 2 rekkjehusa har tilkomst frå adresseparsellen Floghaugane. Det er 2 adressenummer ledig her og kvart rekkjehus får difor kvar sitt husnummer og så må bueiningane få tildelt bokstav i tillegg til husnummeret.

Skrivemåten for stadnamn er regulert i *Lov om stadnamn*, og tildelt adressenamn er godkjend av Namnekonsulentane for Vestlandet, og vedteke i Meland kommunestyre.

Vedtak på adressenamn kan ikkje pålagast, men det kan klagast på husnummertildeling og kva adresseparsell bygning/eining høyrer til.

Meland kommunestyre har vedteke at adresseparsellen skal ha adressenamnet ***Floghaugane***.

## Vurdering:

### Skilting.

Etter felles vedtekt til § 105 i plan- og bygningslova for kommunane i regionen Nordhordland og Gulen, ligg det til Dykk å gjere eigedommen si adresse synleg ved tilfredsstillande adressenummerskilt.

Skilt og plassering skal tilfredsstillast lovkrava. I visse tilfelle kan det vere aktuelt at huseigar i tillegg til standard husnummerskilt på huset eller ved innkøyringa, også set opp supplerande tilvisingskilt. Plikta grunneigar har til å supplera med tilvisingskilt trer fram der grunneigar eig heilt fram til vegkrysset og eigar kan setja skiltet på eigen grunn.

Det skal nyttast standard husnummerskilt som skal vera av typen med sjølvreflekterande botn med svarte tal. Dei aktuelle skilta kan kjøpast eller tingast i vanlege jernvarebutikkar eller direkte hos eit skiltprodusentfirma.

Av omsyn til redningsinstansane og ukjende som skal finne fram, skal skiltinga vere utført så snart som råd og seinast innan 4 mnd. Ved nybygg skal skilting vere utført før bygget vert teke i bruk.

### Posten.

Den tildelte adressa vert også postadresse dersom ikkje postboks eller anna er avtala med Posten. Posten er informert om adresseendringa og treng ikkje eigen melding, men Posten ønskjer at andre kontaktar vert informert om den nye adressa på eigna blankettar som ein får på postkontoret. Spørsmål til Posten kan rettast på kundeservicetelefon 04004 eller internett [www.posten.no](http://www.posten.no)

### Informasjon.

I vedlagte brosjyre ***Orientering om adresser i regionen Nordhordland og Gulen***, finn du informasjon om bakgrunn for adressetildelinga og korleis adresse har vorte tildelt. Informasjon finn du også på [www.meland.kommune.no](http://www.meland.kommune.no) og søk på adressetildeling.

Kva gjer ein om ein ikkje er nøgd med adressa.

Kommunen har mynde til å endre ei adresse og ein adresseparsell ut frå overordna omsyn til forvaltning av adresseverket. Ei adresse skal vere i samsvar med gjeldande infrastruktur og er difor gjenstand for endring.

Etter reglane kan ein klage på sjølve nummertildelinga eller kva for veg huset skal ha si adressetilknytning til. Det er berre cigar som kan klage og klagefristen er tre veker etter varsel om endring.

Ev. klage skal stilast til Fylkesmannen i Hordaland, men sendast Meland kommune. Kommunen kan yte hjelp og anna rettleiing for den som ønskjer det.



## Vedtak

«Meland kommune har i samsvar med gjevne retningslinjer gjort følgjande adressetildeling:

Gnr	Bnr	Bueining	Vegnavn	Tildelt husnummer
22	246	H0101	Floghaugane	20A
22	246	H0101	Floghaugane	20B
22	246	H0101	Floghaugane	20C
22	246	H0101	Floghaugane	22A
22	246	H0101	Floghaugane	22B
22	246	H0101	Floghaugane	22C
22	246	H0101	Floghaugane	22D
22	246	H0101	Floghaugane	22E

Vedtaket er gjort i medhald av Lov nr 101 av 17. juni 2005 om eigedomsregistrering (matrikkellova – i kraft 01. jan. 2010) § 21 og tilhøyrande forskrift kap. 12, og felles kommunale retningslinjer til lovheimelen for kommunen i regionen Nordhordland og Gulen.

Kommunen har registrert vedtaket i det nasjonale adresseregisteret Matrikkelen.»

\*\*\*\*\*

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunnjevast.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Anngunn Marie Gullbrå  
fagansvarleg gis/geodata

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### Mottakere:

Rygir Tomteutvikling AS

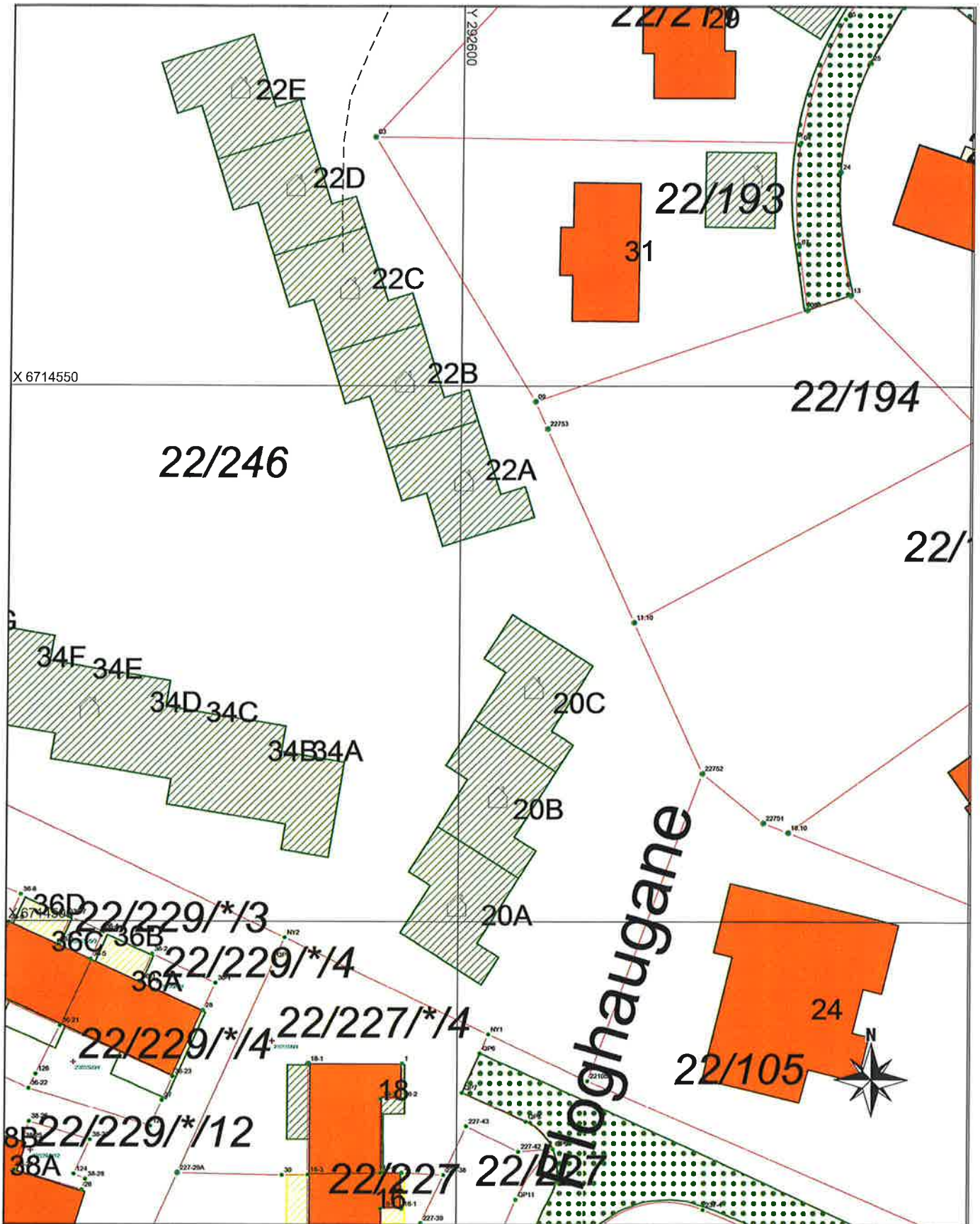
Postboks 250

4066


STAVANGER

# Adressekart for Floghaugane 20A-B, 22A-E Dato 06.05.2015

Målestokk 1:500



## Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

 Godkj. Nybygg

Abc

## Tildeling av vegadresser i Nordhordland og Gulen

Kommunestyra i regionen har vedteke at det skal tildelast offisielle vegadresser. Det er mange og store fordelar med presise adresser, både ved utrykking, distribusjon og også annan offentleg og privat tenesteyting.

Regionen skal vere eit samla område ved tildeling av offisielle adresser. Det inneber at adressene i dette området vert unike, at retningslinjene er like i alle kommunar og at namnsetjinga er samordna med felles rutinar og praksis.

I denne faldaren finn du meir informasjon om adressetildelinga:

### Kva er ei offisiell adresse?

- Ei adresse som seier kvar staden ligg.
- Eit veg-/gatenamn, husnummer og eventuelt bustadnummer.
- Adressa skal hjelpe publikum, redningstenester og andre å finne fram.

### Kva er ei adresseeining?

- Alle faste bustader, bedriftslokale, fritidsbustader og i mange tilfelle tomter, vert definerte av lovverket som ei adresseeining.
- Adresseeininga vert tildelt ei offisiell adresse sett saman av vegnamn og husnummer.
- Er det fleire einingar med same ytterdør, nyttar ein i tillegg eit husværenummer.

### Kva er eit husværenummer?

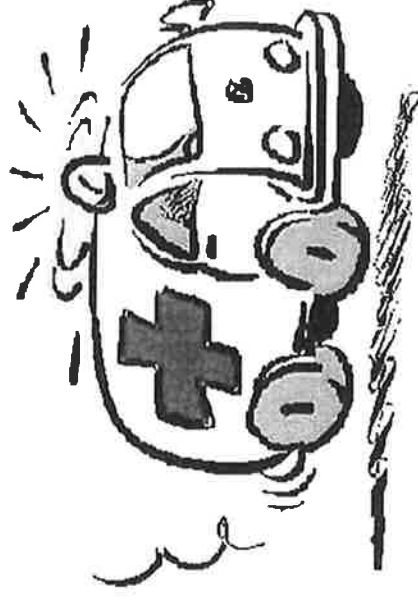
- I bygningar med fleire husvære med felles inngang, skal kvart husvære ha eit eige husværenummer.
- Huseigar får tilsendt ein oblat med husværenummer som skal limast inn i dørkarmen i husværet. Oblaten vert sendt separat til huseigar.
- Ved flytting til eller frå ein bustad med husværenummer, gjev ein dette nummeret til Folkeregisteret i tillegg til vegadressa.

### Kva er skilnad på offisiell adresse og postadresse?

- Ei offisiell adresse er staden adresseeininga er plassert.
- Postadressa er leveringsadressa for post og inneheld i tillegg til vegadressa også eit postnummer og eit poststadnamn. Postadressa kan også vere ein postboks (postboks og nr. i staden for veg-/gateadresse).
- Om ikkje anna er avtalt med Posten, er difor den nye vegadressa no også ny postadressa saman med postnummer og poststadnamnet.

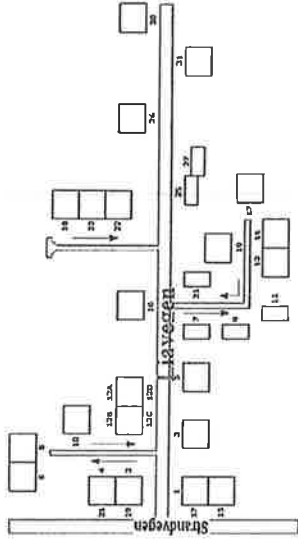
### Val av offisielt adressenamn

- Kommunestyret eller underordna politiske organ deler inn vegenettet og avgrensar område (t d ei øy) i adresseparsellar.
- Kommunestyret vedtek vegnamn og områdenamn (adresseparsellnamna).
- Kommunen prøver så langt det er råd, å ta vare på kulturverdiar i lokale stadnamn. Det skal og takast omsyn til munnleg bruk av namna slik at ein unngår forvekslingar ved oppringing til redningsinstansar, tinging av transporttenester med meir.
- Før politiske organ i kommunen gjer sine vedtak, vert saksråding lagt ut til offentlig høyring."



## Korleis vert nummer tildelt?

- Teknisk sektor i kommunen tildeler husnummer og husværenummer.
- Hovudregelen er at hus på høgre sida av vegen får oddetalsnummer og husa på venstre sida får partalsnummer.
- Hus i sidevegar utan eige namn vert nummerert som vist i figuren nedanfor.



- Ved spreidd busetnad nyttar ein avstandsnummerering der det vert sett av eitt husnummer per 10 meter veg. Til dømes får eit hus som ligg i avkøyring på høgre side 2570 meter frå startpunktet, husnummer 257. Ligg huset på venstre side får det nr 258. Ligg avkøyringa 18 km frå startpunktet, får huset husnummer 1800 om det ligg på venstre sida og 1801 om det ligg på høgre sida av vegen sett frå startpunktet.
- Der adresseparsellen er eit område, vil nummereringa gå fram av det kommunale kartskiltet.

## Skilting av adressene

- Adressene skal skiltast slik at ukjende skal finne fram også når det er mørkt.
- Kommunen har ansvaret for å setje opp og vedlikehalde adressenamnsskilta.
- Kommunen har og ansvaret for å setje opp tilvisingsskilt ved sidevegar/stiar.
- Huseigar har ansvar for å skilte adresseeininga.
- Skilta skal vere utforma i samsvar med gjeldande standard og plassert slik at dei er godt synlege.
- Dersom du oppdagar at kommunale skilt er øydelagde, er det fint om du opplyser teknisk sektor i kommunen om dette.

## Melde frå om ny adresse

Kommunane informerer offentlege organ og verksemdar som Posten, Folkeregisteret, Skatteetaten, BKK, Telenor m fl om adressetildelinga.

Huseigar har plikt til å informere leigetakarar.

**Du må sjølv informere andre som treng vita om adressa di.**

## Endring av offisiell adresse

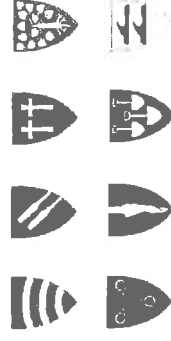
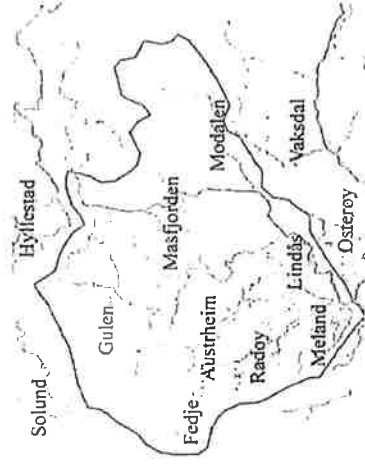
Kommunen kan endra tildelt(e) adresse(r). Dette vert gjort etter retningslinjer i regelverket og når kommunen finn det nødvendig.

Ei adresseendring er eit enkeltvedtak på line med adressetildeling og blir varsla på same måte.

## Kven kan svare på spørsmål?

Teknisk sektor i den kommunen du bur i, kan informere deg meir om tildeling av offisielle vegadresser.

# Orientering om adresser i region Nordhordland og Gulen





Rygir Tomteutvikling As  
Postboks 250  
4066 STAVANGER

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 15/1352 - 15/9095

Saksbehandlar:  
Anngunn Marie Gullbrå  
anngunn.gullbra@meland.kommune.no

Dato:  
07.05.2015

## Adressetildeling Mjåtveitmarka 34A-H

**Administrativt vedtak. Saknr: 152/2015**

### Saksutgreiing:

Massiv adressetildeling for heile Meland kommune vart gjennomført i 2007. Adressendringar og nyadresseringar vert føreteke kontinuerleg ved enkeltvedtak.

På eigedommen 22/246 er det no byggemeldt og godkjent stort frittliggande bustadbygg med til saman 8 bueiningar. Alle bueiningane har eiga ytre inngangsdør og skal difor ha tildelt eiga offisielle gateadresse. Inngangane opp til bueining i H02 ligg til venstre for inngang til bueining i H01. Dette fører til at bueininga oppe skal adresserast før bueininga nede – i same «rekkjehus». Adressene vert Mjåtveitmarka 34 A-H.

Skrivemåten for stadnamn er regulert i *Lov om stadnamn*, og tildelt adressenamn er godkjend av Namnekonseptane for Vestlandet, og vedteke i Meland kommunestyre.

Vedtak på adressenamn kan ikkje påklagast, men det kan klagast på husnummertildeling og kva adresseparsell bygning/eining høyrer til.

Meland kommunestyre har vedteke at adresseparsellen skal ha adressenamnet ***Mjåtveitmarka***.

## Vurdering:

### Skilting.

Etter felles vedtekt til § 105 i plan- og bygningslova for kommunane i regionen Nordhordland og Gulen, ligg det til Dykk å gjere eigedommen si adresse synleg ved tilfredsstillande adressenummerskilt.

Skilt og plassering skal tilfredsstillast lovkrava. I visse tilfelle kan det vere aktuelt at huseigar i tillegg til standard husnummerskilt på huset eller ved innkøyringa, også set opp supplerande tilvisingskilt. Plikta grunneigar har til å supplera med tilvisingskilt trer fram der grunneigar eig heilt fram til vegkrysset og eigar kan setja skiltet på eigen grunn.

Det skal nyttast standard husnummerskilt som skal vera av typen med sjølvreflekterande botn med svarte tal. Dei aktuelle skilta kan kjøpast eller tingast i vanlege jernvarebutikkar eller direkte hos eit skiltprodusentfirma.

Av omsyn til redningsinstansane og ukjende som skal finne fram, skal skiltinga vere utført så snart som råd og seinast innan 4 mnd. Ved nybygg skal skilting vere utført før bygget vert teke i bruk.

### Posten.

Den tildelte adressa vert også postadresse dersom ikkje postboks eller anna er avtala med Posten. Posten er informert om adresseendringa og treng ikkje eigen melding, men Posten ønskjer at andre kontaktar vert informert om den nye adressa på eigna blankettar som ein får på postkontoret. Spørsmål til Posten kan rettast på kundeservicetelefon 04004 eller internett [www.posten.no](http://www.posten.no)

### Informasjon.

I vedlagte brosjyre ***Orientering om adresser i regionen Nordhordland og Gulen***, finn du informasjon om bakgrunn for adressetildelinga og korleis adresse har vorte tildelt. Informasjon finn du også på [www.meland.kommune.no](http://www.meland.kommune.no) og søk på adressetildeling.

Kva gjer ein om ein ikkje er nøgd med adressa.

Kommunen har mynde til å endre ei adresse og ein adresseparsell ut frå overordna omsyn til forvaltning av adresseverket. Ei adresse skal vere i samsvar med gjeldande infrastruktur og er difor gjenstand for endring.

Etter reglane kan ein klage på sjølvne nummertildelinga eller kva for veg huset skal ha si adressetilknyping til. Det er berre eigar som kan klage og klagefristen er tre veker etter varsel om endring.

---

Ev. klage skal stilast til Fylkesmannen i Hordaland, men sendast Meland kommune.

Kommunen kan yte hjelp og anna rettleiing for den som ønskjer det.

## Vedtak

«Meland kommune har i samsvar med gjevne retningslinjer gjort følgjande adressetildeling:

Gnr	Bnr	Bueining	Vegnavn	Tildelt husnummer
22	246	H0201	Mjåtveitmarka	34A
22	246	H0101	Mjåtveitmarka	34B
22	246	H0201	Mjåtveitmarka	34C
22	246	H0101	Mjåtveitmarka	34D
22	246	H0201	Mjåtveitmarka	34E
22	246	H0101	Mjåtveitmarka	34F
22	246	H0201	Mjåtveitmarka	34G
22	246	H0101	Mjåtveitmarka	34H

Vedtaket er gjort i medhald av Lov nr 101 av 17. juni 2005 om eigedomsregistrering (matrikkellova – i kraft 01. jan. 2010) § 21 og tilhøyrande forskrift kap. 12, og felles kommunale retningslinjer til lovheimelen for kommunen i regionen Nordhordland og Gulen.

Kommunen har registrert vedtaket i det nasjonale adresseregisteret Matrikkelen.»

\*\*\*\*\*

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing

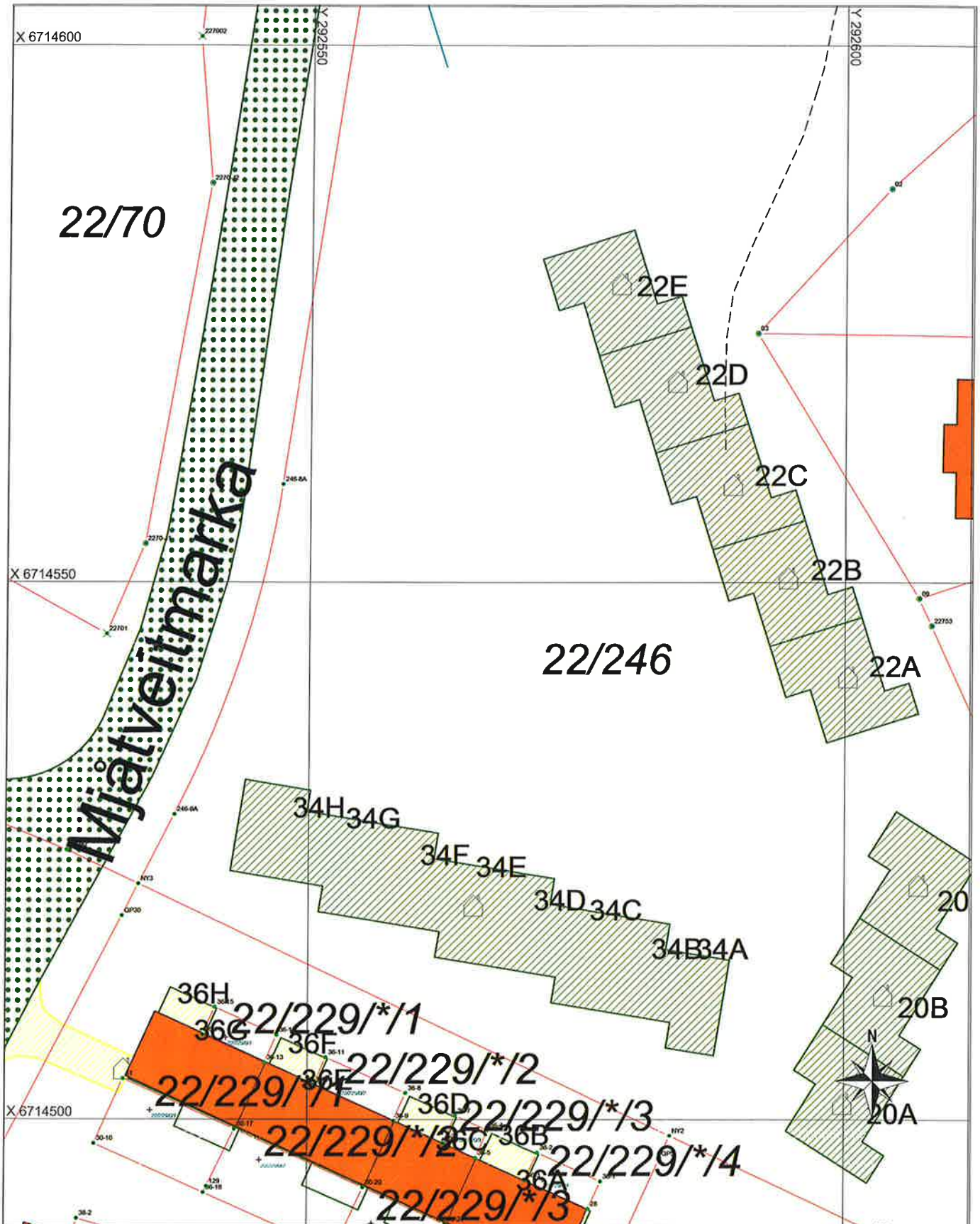
Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Anngunn Marie Gullbrå  
fagansvarleg gis/geodata


*Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### Vedlegg:

Mjåtveitmarka\_34A\_H  
Orienteringsbrosjyre om adresser



Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

 Godkj. Nybygg

Abc



## Tildeling av vegadresser i Nordhordland og Gulen

Kommunestyra i regionen har vedteke at det skal tildelast offisielle vegadresser. Det er mange og store fordelar med presise adresser, både ved utrykking, distribusjon og også annen offentleg og privat tenesteyting.

Regionen skal vere eit samla område ved tildeling av offisielle adresser. Det inneber at adressene i dette området vert unike, at retningslinjene er like i alle kommunar og at namnsetjinga er samordna med felles rutinar og praksis.

I denne faldaren finn du meir informasjon om adressetildelinga:

### Kva er ei offisiell adresse?

- Ei adresse som seier kvar staden ligg.
- Eit veg-/gatenamn, husnummer og eventuelt bustadnummer.
- Adressa skal hjelpe publikum, redningstjenester og andre å finne fram.

### Kva er ei adresseeining?

- Alle faste bustader, bedriftslokale, fritidsbustader og i mange tilfelle tomter, vert definerte av lovverket som ei adresseeining.
- Adresseeininga vert tildelt ei offisiell adresse sett saman av vegnamn og husnummer.
- Er det fleire einingar med same ytterdør, nyttar ein i tillegg eit husværenummer.

### Kva er eit husværenummer?

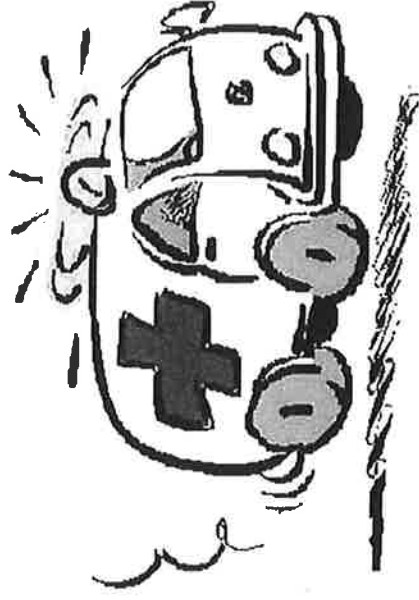
- I bygningar med fleire husvære med felles inngang, skal kvart husvære ha eit eige husværenummer.
- Huseigar får tilsendt ein oblat med husværenummer som skal limast inn i dørkarmen i husværet. Oblaten vert sendt separat til huseigar.
- Ved flytting til eller frå ein bustad med husværenummer, gjev ein dette nummeret til Folkeregisteret i tillegg til vegadressa.

### Kva er skilnad på offisiell adresse og postadresse?

- Ei offisiell adresse er staden adresseeininga er plassert.
- Postadressa er leveringsadressa for post og inneheld i tillegg til vegadressa også eit postnummer og eit poststadenamn. Postadressa kan også vere ein postboks (postboks og nr. i staden for veg-/gateadresse).
- Om ikkje anna er avtalt med Posten, er difor den nye vegadressa no også ny postadressa saman med postnummer og poststadenamnet.

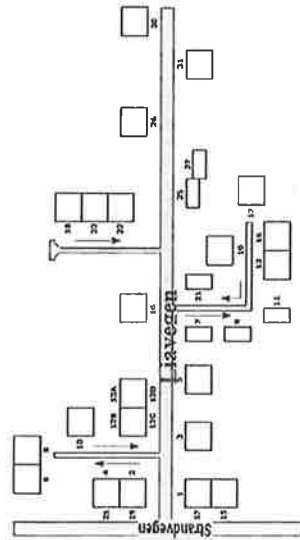
### Val av offisielt adressenamn

- Kommunestyret eller underordna politiske organ deler inn vegnettet og avgrensar område (t d ei øy) i adresseparsellar.
- Kommunestyret vedtek vegnamn og områdenamn (adresseparsellnamna).
- Kommunen prøver så langt det er råd, å ta vare på kulturverdiar i lokale stadenamn. Det skal og takast omsyn til munnleg bruk av namna slik at ein unngår forvekslingar ved oppringing til redningstjenester, tinging av transporttjenester med meir.
- Før politiske organ i kommunen gjer sine vedtak, vert saksstiltiråding lagt ut til offentleg høyring.»



## Korleis vert nummer tildelt?

- Teknisk sektor i kommunen tildeler husnummer og husværenummer.
- Hovudregelen er at hus på høgre sida av vegen får oddetalnummer og husa på venstre sida får partalsnummer.
- Hus i sidevegar utan eige namn vert nummerert som vist i figuren nedanfor.



- Ved spreidd busetnad nyttar ein avstandsnummerering der det vert sett av eitt husnummer per 10 meter veg. Til dømes får eit hus som har avkøyring på høgre side 2570 meter frå startpunktet, husnummer 257. Ligg huset på venstre sida får det nr 258. Ligg avkøyringa 18 km frå startpunktet, får huset husnummer 1800 om det ligg på venstre sida og 1801 om det ligg på høgre sida av vegen sett frå startpunktet.
- Der adresseparsellen er eit område, vil nummereringa gå fram av det kommunale kartskiltet.

## Skilting av adressene

- Adressene skal skiltast slik at ukjende skal finne fram også når det er mørkt.
- Kommunen har ansvaret for å setje opp og vedlikehalde adressenamnskilta.
- Kommunen har og ansvaret for å setje opp tilvisingsskilt ved sidevegar/stiar.
- Huseigar har ansvar for å skilte adresseeininga.
- Skilta skal vere utforma i samsvar med gjeldande standard og plassert slik at dei er godt synlege.
- Dersom du oppdagar at kommunale skilt er øydelagde, er det fint om du opplyser teknisk sektor i kommunen om dette.

## Melde frå om ny adresse

Kommunane informerer offentlege organ og verksemdar som Posten, Folkeregisteret, Skatteetaten, BKK, Telenor m fl om adressetildelinga.

Huseigar har plikt til å informere leigetakarar.

**Du må sjølv informere andre som treng vita om adressa di.**

## Endring av offisiell adresse

Kommunen kan endra tildelt(e) adresse(r). Dette vert gjort etter retningslinjer i regelverket og når kommunen finn det nødvendig.

Ei adresseendring er eit enkeltvedtak på line med adressetildeling og blir varsla på same måte.

## Kven kan svare på spørsmål?

Teknisk sektor i den kommunen du bur i, kan informere deg meir om tildeling av offisielle vegadresser.

# Orientering om adresser i region Nordhordland og Gulen

