EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier rekkehus (ende)
Djupedalen 29
5310 Hauglandshella

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 11.08.2026

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet etter avhendingslova og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter hvilke rom, bygningsdeler og forhold som skal undersøkes, hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og hvilke opplysninger rapporten skal inneholde. Ved fastsettelse av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025 der forskriften viser til dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:17, Bnr: 641
Hjemmelshaver:	Rolf Andersen og Kari Irene Sandtorv Andersen
Tomt:	311 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	2015
Fnr:	-

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.08.2026
Forutsetninger (hindringer):	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Hans Petter S. Andersen og Kenneth Sandtorv Andersen
Tilstede under befaringen:	Representant for hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:
Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, biloppstillingsplass, murer og terrasser.

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

ANNET:
Beliggenhet:
Eiendommen har beliggenhet på Askøy. I nærområdet finner man skole, barnehage og lekeplass. Det er kort avstand til Ravnanger med butikk og bensinstasjon. Fra eiendommen er det kort kjøreavstand til Kleppestø eller Askøy Senteret hvor man finner shoppingsenter, dagligvarebutikker, bensinstasjoner, fergekai og marina. Fra Kleppestø er det gode kollektivmuligheter med bussforbindelser til Sotra og Bergen Sentrum. Forøvrig havn for hurtigbåten som trafikkerer båtruten Askøy-Bergen. For de turglade er det mange fine turmuligheter i nærområdet samt kort vei til Kollevåg badeplass.

Takstobjektet:
Selveier rekkehus (ende) over to plan.
Fra stuen i 2.etasje er det utgang til terrasse på 112m².
Fra soverom og kjøkkenet i 2.etasje er det utgang til terrasse på 15,3m².

Oppvarming: Varmekabler i entré, gangen og badene, vedovn, varmepumpe og balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i boden og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DOKUMENTKONTROLL:
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte håndverkertjenester.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Entré, gangen og badene har flislagte gulv, vaskerommet har gulvbelegg, resterende rom har parkettgulv.

Vegger: Badene har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Tak-ess plater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Rekvirent opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	58	28	0	0
2. Etasje	80	0	0	127
SUM BYGNING	138	28	0	127
SUM BRA	166			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1. Etasje: Entré(3,3m²), gang(14,2m²), bad(6,5m²), vaskerom(5,4m²), soverom(6,3m²), soverom(6,6m²), bod(8,2m²), bod(4,7m²).

2. Etasje: Stue(42,8m²), mellomgang(2,4m²), bad(4,3m²), soverom(12,3m²), kjøkken(16,4m²).

BRA-e:

1. Etasje: Garasje(16,3m²), bod med utvendig inngang(2,2m²), bod med utvendig inngang(9,7m²).

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. måleregleneNS3940) medregnes i totalarealet.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

17/08/2026



Mats Hansen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.
Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.
Grunnmuren er oppført i betongkonstruksjoner.

Hulltaking i rom under terreng:
Det ble gjennomført hulltaking fra boden mot vegg under terreng. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid og høyere skadefrekvens enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Vær oppmerksom på at hulltaking kun gir en indikasjon på veggens tilstand i området hulltakingen er utført, eventuelle skader andre steder i veggkonstruksjonen oppdages nødvendigvis ikke som følge av veggens oppbygning med stendere og tilsvarende.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Dreneringen stammer fra byggeår og har passert 11 år.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

Merknad/vurdering av avvik:
Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold til fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng). Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren/skrånende terreng mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger rundt grunnmurene og fuktinnsig i underetasjen. Det anbefales generelt jevnlig kontroll av veggkonstruksjoner som ligger under bakkenivå.

Merknader:

TG iu 1.4 Støttemurer

Forstøtningsmurer og tilsvarende er ikke en del av minstekravene for utarbeidelse av tilstandsrapport (forskrift til avhendingslova), og er følgelig ikke undersøkt.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

©mstr.no

www.bmtf.no

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:
Beslaget som er plassert på undersiden av ytterkledningen på terrassen er ikke tilstrekkelig festet. Forholdet øker risikoen for at fukt/vann kan trenge inn på baksiden av beslaget, tiltak må iverksettes for tilstrekkelig montering av beslaget slik at tiltenkt funksjon oppnås.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra byggeår.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Terrassedører med felt av isolerglass.
Dørene er fra byggeår.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er påvist skader på bunn av terrassedøren på kjøkkenet, forholdet øker risikoen for at ytterliggere skader kan oppstå vedlikehold/utskiftning må påregnes.

Det er påvist rustdannelser på utvendige hengsler på terrassedørene, vedlikehold/utskiftning må påregnes.

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug/råteskader i trevirket.

Terrassedøren på kjøkkenet og en av boddørene går tregt, vedlikehold/justering må påregnes.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til taktekking.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Det er opplyst at taktekkingen stammer fra byggeår, vurdering er basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer.

Merknader:

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Det er opplyst at takrenner, nedløp og beslag stammer fra byggeår.

Vær oppmerksom på:
Det er viktig og jevnlig kontrollere og rengjøre takrenner og nedløp, dersom takrenner og nedløp går tett øker risikoen for at vannansamlinger rundt grunnmurer kan oppstå.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Se pkt. om takkonstruksjon og taktekkingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekkingen. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og taktekking.

Merknad/vurdering av avvik:
Gavlsiden som vender mot naboen er ikke utført i henhold til gjeldende krav for brannskille. Skruer og skjøter skal fuges/sparkles med brannfugemasse eller tilsvarende for å oppnå tiltenkt brannhemmende effekt, dagens løsning oppfyller ikke krav for brannsikkerhet. For utbedring må veggene oppføres i henhold til gjeldende krav.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Fra stuen i 2.etasje er det utgang til terrasse på 112m².
Fra soverom og kjøkkenet i 2.etasje er det utgang til terrasse på 15,3m².

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknader:

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG iu 8.1 Etasjeskillere

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Etasjeskille er ikke en del av minstekravet for utarbeidelse av tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova. Det settes følgelig ikke tilstandsgrad eller utbedringskostnad. Retningsavvik/knirk og avvik må påregnes.

Merknader:

9. Rom under terreng
10. Våtrom
10.1 Bad 1. etasje

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen på badet i 1.etasje.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Merknader:

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet i 1.etasje.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

Merknader:

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det ble gjennomført hulltaking fra gangen. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet i 1.etasje inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjgarnityr.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Merknader:

10.2 Bad 2. etasje

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen på badet i 2.etasje.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Merknader:

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet i 2.etasje.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det ble forsøkt gjennomført hulltaking fra stuen, som følge av spikerslag på baksiden av platekledningen ble hulltakingen avbrutt (risiko for å treffe vannrør eller andre installasjoer). Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet i 2.etasje inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Merknader:

10.3 Vaskerom

TG 1 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet panel på veggene og tak-ess plater i himlingen på vaskerommet i himlingen.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 1 10.3.2 Overflate gulv

Det er benyttet gulvbelegg på vaskerommet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 1 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot flislagt våtrom. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder.

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2015

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen OSO 198 liter.

Merknader:

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

Merknader:

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Veggene som vender mot naboen og den aktuelle boligen er ikke utført i henhold til gjeldende krav for brannskille. Skruer og skjøter skal fuges/sparkles med brannfugemasse eller tilsvarende for å oppnå tiltenkt brannhemmende effekt, dagens løsning oppfyller ikke krav for brannsikkerhet.

Det er påvist skader på gipsplate som vender mot den aktuelle boligen, brannskille er svekket i området hvor platen er skadet. For utbedring må platen skiftes ut og veggene må utføres i henhold til gjeldende krav for brannskille.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i boden og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m3. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m3 (tiltaksgrense). For å avdekke verdien av radon må det utføres radonmålinger.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Drenering
	Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold til fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng). Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren/skrånende terreng mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger rundt grunnmurene og fuktinnsig i underetasjen. Det anbefales generelt jevnlig kontroll av veggkonstruksjoner som ligger under bakkenivå.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Beslaget som er plassert på undersiden av ytterkledningen på terrassen er ikke tilstrekkelig festet. Forholdet øker risikoen for at fukt/vann kan trenge inn på baksiden av beslaget, tiltak må iverksettes for tilstrekkelig montering av beslaget slik at tiltenkt funksjon oppnås.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det er påvist skader på bunn av terrassedøren på kjøkkenet, forholdet øker risikoen for at ytterliggere skader kan oppstå vedlikehold/utskiftning må påregnes. Det er påvist rustdannelser på utvendige hengsler på terrassedørene, vedlikehold/utskiftning må påregnes. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug/råteskader i trevirket. Terrassedøren på kjøkkenet og en av boddørene går tregt, vedlikehold/justering må påregnes.
5.1	Innvendig Loft
	Gavlsiden som vender mot naboen er ikke utført i henhold til gjeldende krav for brannskille. Skruer og skjøter skal fuges/sparkles med brannfugemasse eller tilsvarende for å oppnå tiltenkt brannhemmende effekt, dagens løsning oppfyller ikke krav for brannsikkerhet. For utbedring må veggene oppføres i henhold til gjeldende krav.
10.1.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.
10.1.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.
10.1.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.
10.2.1	Bad 2. etasje Overflate vegger og himling
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.
10.2.2	Bad 2. etasje Overflate gulv

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.
10.2.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.
14.1	Garasje – uthus
	Veggene som vender mot naboen og den aktuelle boligen er ikke utført i henhold til gjeldende krav for brannskille. Skruer og skjøter skal fuges/sparkles med brannfugemasse eller tilsvarende for å oppnå tiltenkt brannhemmende effekt, dagens løsning oppfyller ikke krav for brannsikkerhet. Det er påvist skader på gipsplate som vender mot den aktuelle boligen, brannskille er svekket i området hvor platen er skadet. For utbedring må platen skiftes ut og veggene må utføres i henhold til gjeldende krav for brannskille.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Bergby &Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Djupedalen 29, 5310 HAUGLANDSHELLA

13 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Djupedalen 29	Djupedalen 29	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Boligen ble tinglyst 12.11.2014

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Andersen, Hans Petter Sandtorv

Selger

Andersen, Kenneth Sandtorv

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Fin bolig med tre soverom som kan både passe til familie og andre. Det har kun vært en eier. Boligen er nymalt i 2025 i henhold til fargevalg i samme rekke. Kort vei til skole.

Boligen selges som dødsbo. Selgerne har ikke bodd i boligen og har derfor begrenset kunnskap om eiendommens tilstand, vedlikeholdshistorikk eller eventuelle skjulte feil. Kjøper oppfordres til å gjøre en grundig undersøkelse av boligen.

Vi kjenner ikke til vedlikeholdshistorikken og eventuelle servicer, men tror at for eksempel peisen har vært brukt veldig lite.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 20099290

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Kenneth Sandtorv Andersen	**2026-08-13**	**Hans Petter Andersen**	**2026-08-13**

Identification

Kenneth Sandtorv Andersen

Identification

Hans Petter Andersen

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse	
Djupedalen 29, 5310 HAUGLANDSHELLA	
Dato for energimerking **18.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-334815**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300097154**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **641**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2015**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **138,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **138,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
119,45 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
115,10 kWh/m²	**16 328 kWh**



Djupedalen 29, 5310 HAUGLANDSHELLA

Detaljering

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

Djupedalen 29, 5310 HAUGLANDSHELLA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Djupedalen 29

Nabolaget Tveit/Kollevåg - vurdert av 125 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Tveit skole Linje 495	12 min 1.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	30 min 24.1 km
Bergen Flesland	33 min

Skoler

Tveit skole (1-7 kl.) 308 elever, 16 klasser	16 min 1.4 km
Ravnanger ungdomsskole (8-10 kl.) 295 elever, 23 klasser	6 min 3.3 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	16 min 10.1 km
Hop videregående skole 32 elever, 4 klasser	16 min 14.3 km

«Koselig på Tveit :-)»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

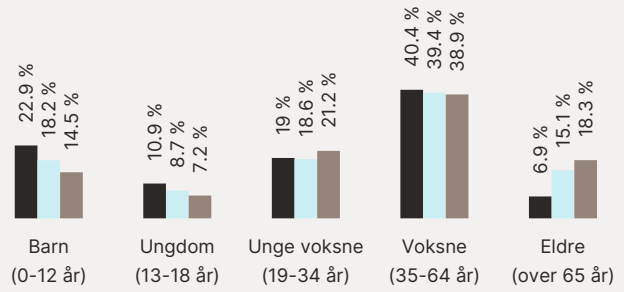
Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tveit/Kollevåg	2 315	807
Askøy	24 793	9 939
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lykketrollet Fus barnehage (0-5 år) 80 barn	12 min 1.1 km
Tveit barnehage (0-5 år) 65 barn	14 min 1.2 km
Ravnanger barnehage (0-5 år) 35 barn	6 min 3.2 km

Dagligvare

Meny Ravnanger Post i butikk, PostNord	5 min 2.8 km
Joker Hanøy	6 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

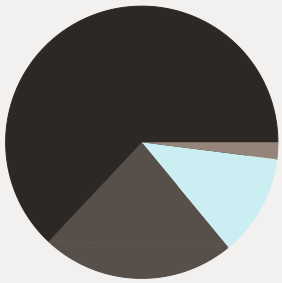
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

Tveit skole Aktivitetshall, fotball	15 min 1.3 km	
Fureneset boligområde, ballbinge Ballspill	4 min 2.5 km	
Pro Padel Askøy	10 min	
Storebotn Gym	11 min	

Boligmasse



- 63% enebolig
- 12% rekkehus
- 2% blokk
- 23% annet

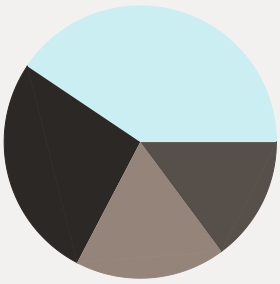
«Nye hus og unge folk i samme situasjon som oss. Masse barn.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

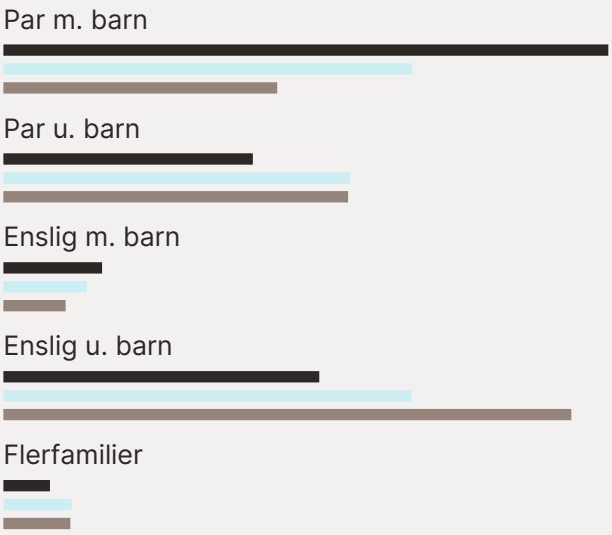
Ravnanger Senter	5 min
Ravnanger Apotek	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning

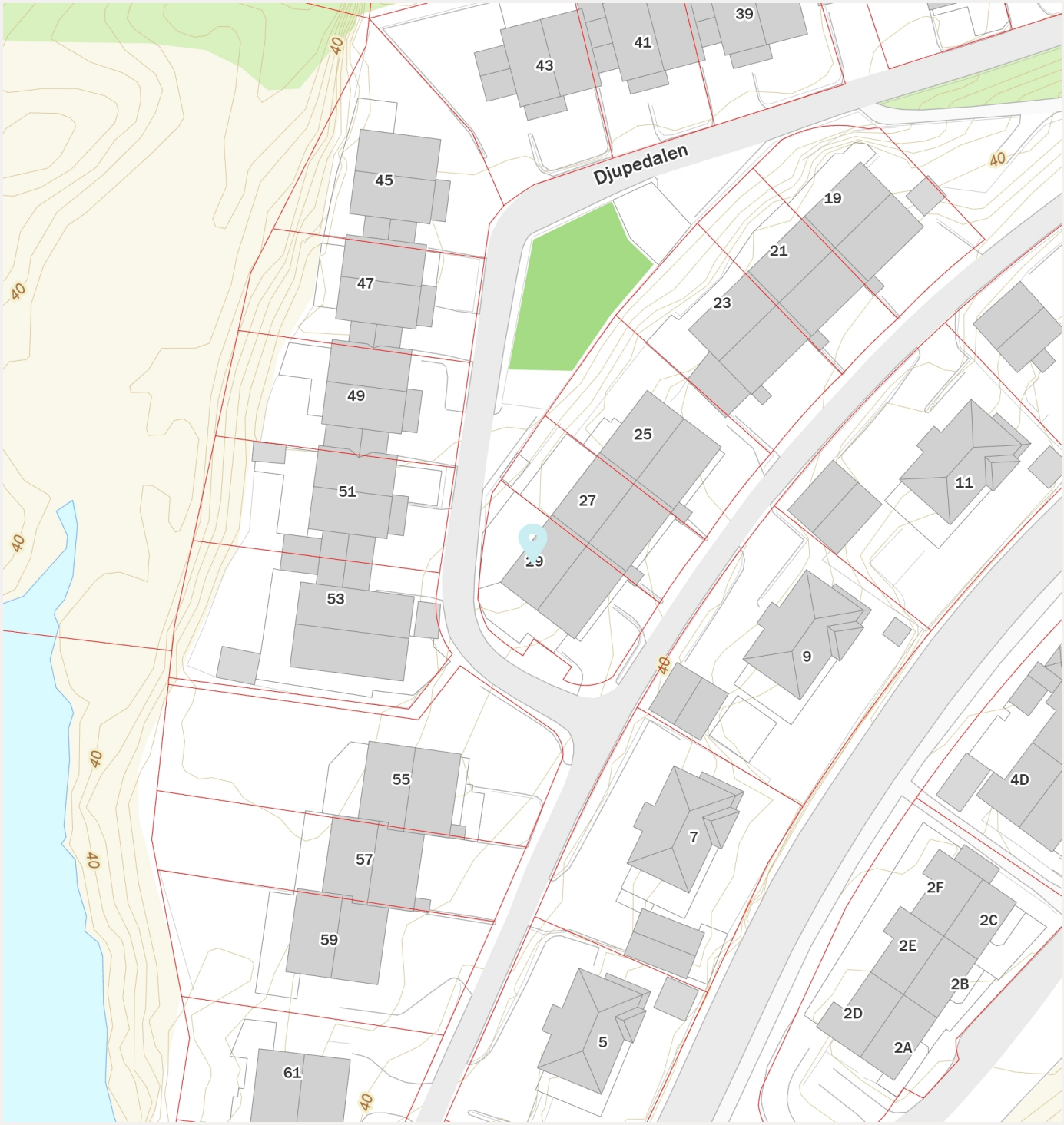


Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

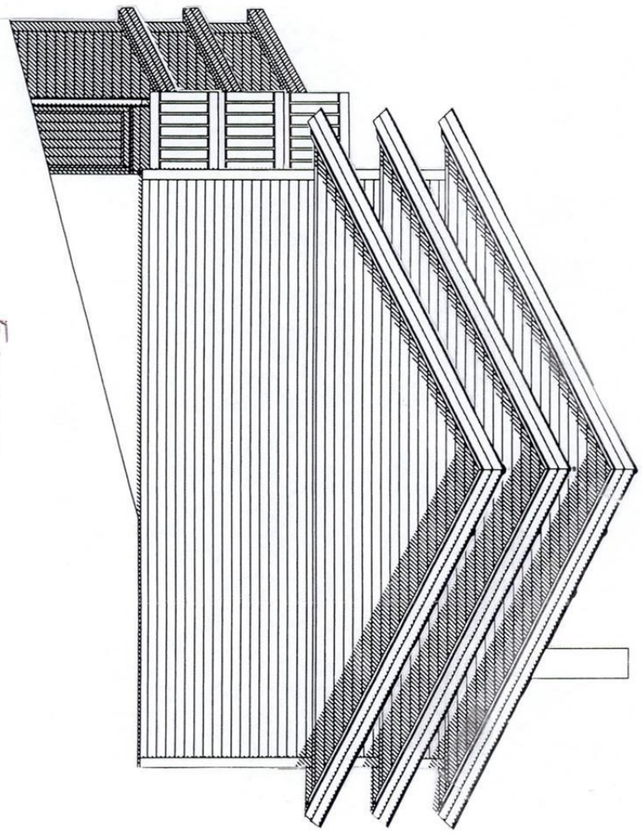
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



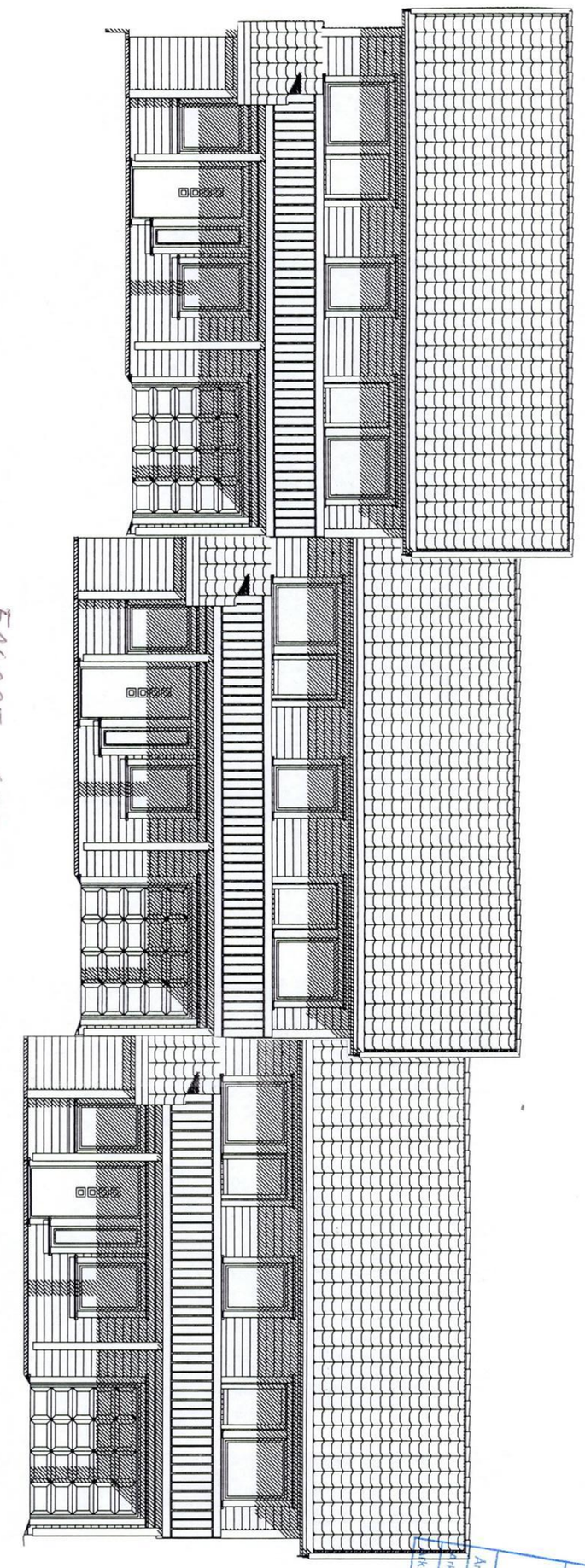


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

DATA DESIGN SYSTEM



FASADE NORD-ØST



FASADE SØR-VEST

BYGGESØKNADSTEGNINGER
FASADE 1 OG 2

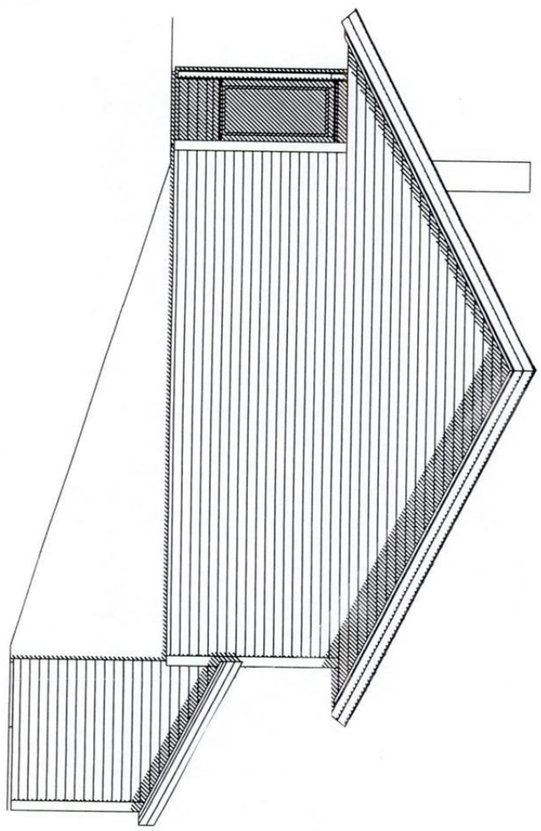
BYGGMANN®

TILTAKSHAVER: BYGGM. TURØY & ALGRØY AS POSTBOKS 454 5343 STRAUME	TILTAK: 3-mannsbolig i rekke TVEIT ASKØY GNR: BNR:	MÅL: 1:100	PROSJEKT BG AS: 3000-07
LEVERANDØR: BYGGM. TURØY & ALGRØY AS BILDØYBAKKEN 5353 STRAUME	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: BYGGM. TURØY & ALGRØY	DATO: 21.02.07	INT. PROSJEKT:
		TEGNER: AH	Org. nr.: 940 848 601
	www.byggmann.no		ARK: 501

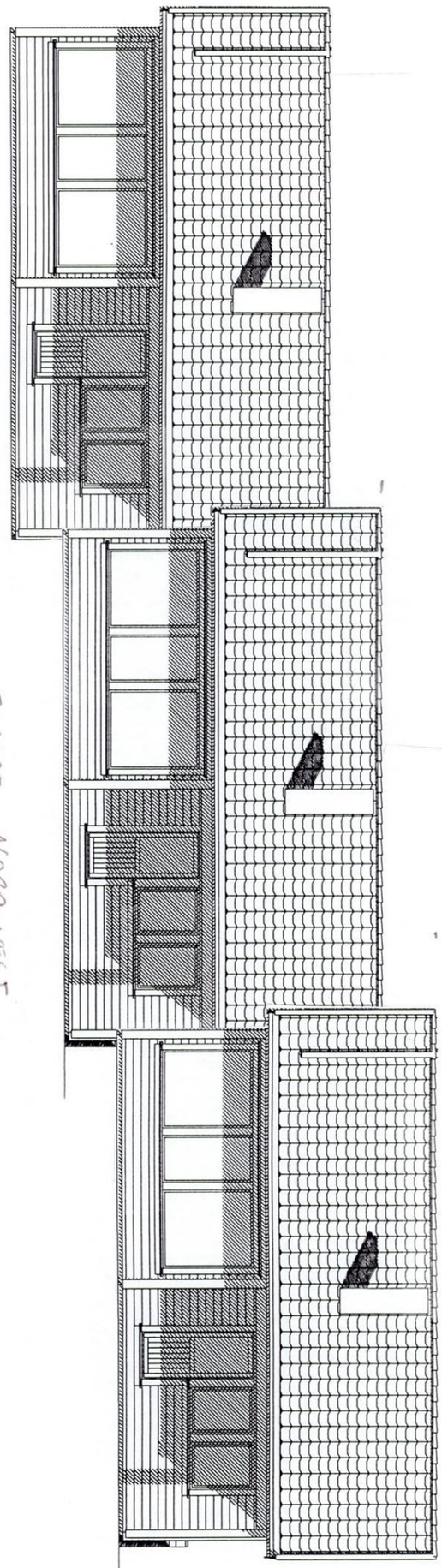
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA BYGGM. TURØY & ALGRØY
TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSSIKRINGSSYSTEMET TIL BYGGM. TURØY & ALGRØY

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe nr.
Avd
Saksh.
16 JULI 2009
Ark.kode S
Ark.kode P
Ar/Saksnr.

DATA DESIGN SYSTEM



FASADE SØR-VEST



FASADE NORD-VEST

BYGGESØKNADSTEGNINGER
FASADE 3 OG 4

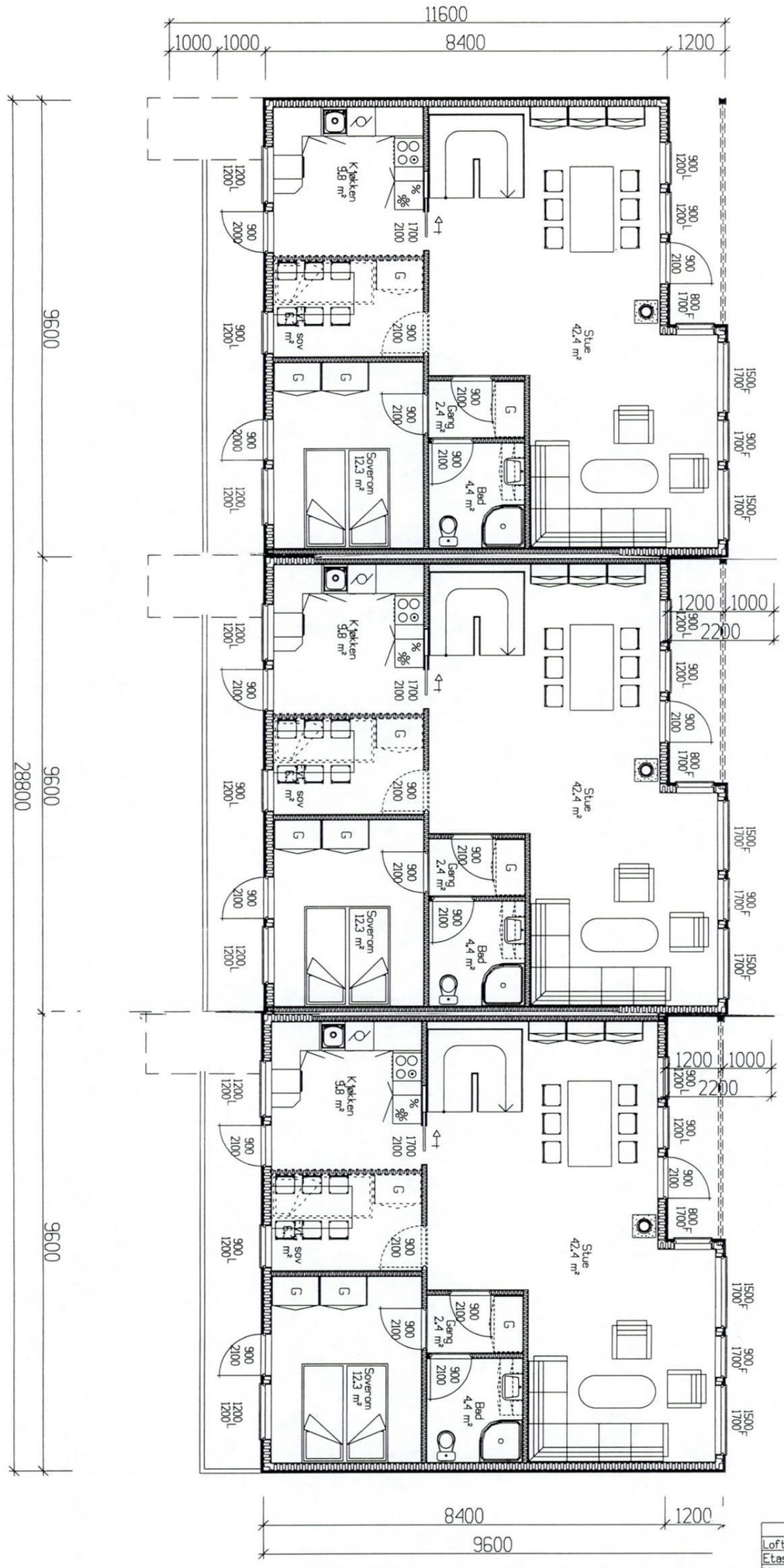
BYGGMANN

TILTAKSHAVER: BYGGM. TURØY & ALGRØY AS POSTBOKS 454 5343 STRAUME	TILTAK: 3-mannsbolig i rekke TVEIT ASKØY GNR: BNR:	MÅL: 1:100	PROSJEKT BG AS: 3000-07
LEVERANDØR: BYGGM. TURØY & ALGRØY AS BILDØYBAKKEN 5353 STRAUME	ANSVALIG PROSJEKTERENDE: BYGGM. TURØY & ALGRØY	DATO: 21.02.07	INT. PROSJEKT:
		TEGNER: AH	Org. nr.: 940 848 601
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA BYGGM. TURØY & ALGRØY TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSSIKRINGSSYSTEMET TIL BYGGM. TURØY & ALGRØY		www.byggmann.no	ARK: 502

GODKJENT FOR ANSØKNAD

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe nr.:
Avd.
Saksh.
16 JULI 2009
Ark.kode P
Ark.kode S
Ar/Saksnr.

21



Arealer pr leilighet

AREALER	BTA	BRA
Loft		
Etasjeplan		
Hovedetasje	88.1 m²	80.4 m²
Underetasje	90.0 m²	73.2 m²
Kjeller		
Leilighet 1		
Leilighet 2		
Summer:	178.1 m²	153.6 m²
BYA		321.6 m² Hele bygget

ASKØY KOMMUNE Sentralarkivet Arkivkopi Arkivkopi Arkivkopi Arkivkopi Saksnr. Løpe nr.

BYGGESØKNADSTEGNINGER
HOVEDPLAN

BYGGMANN®

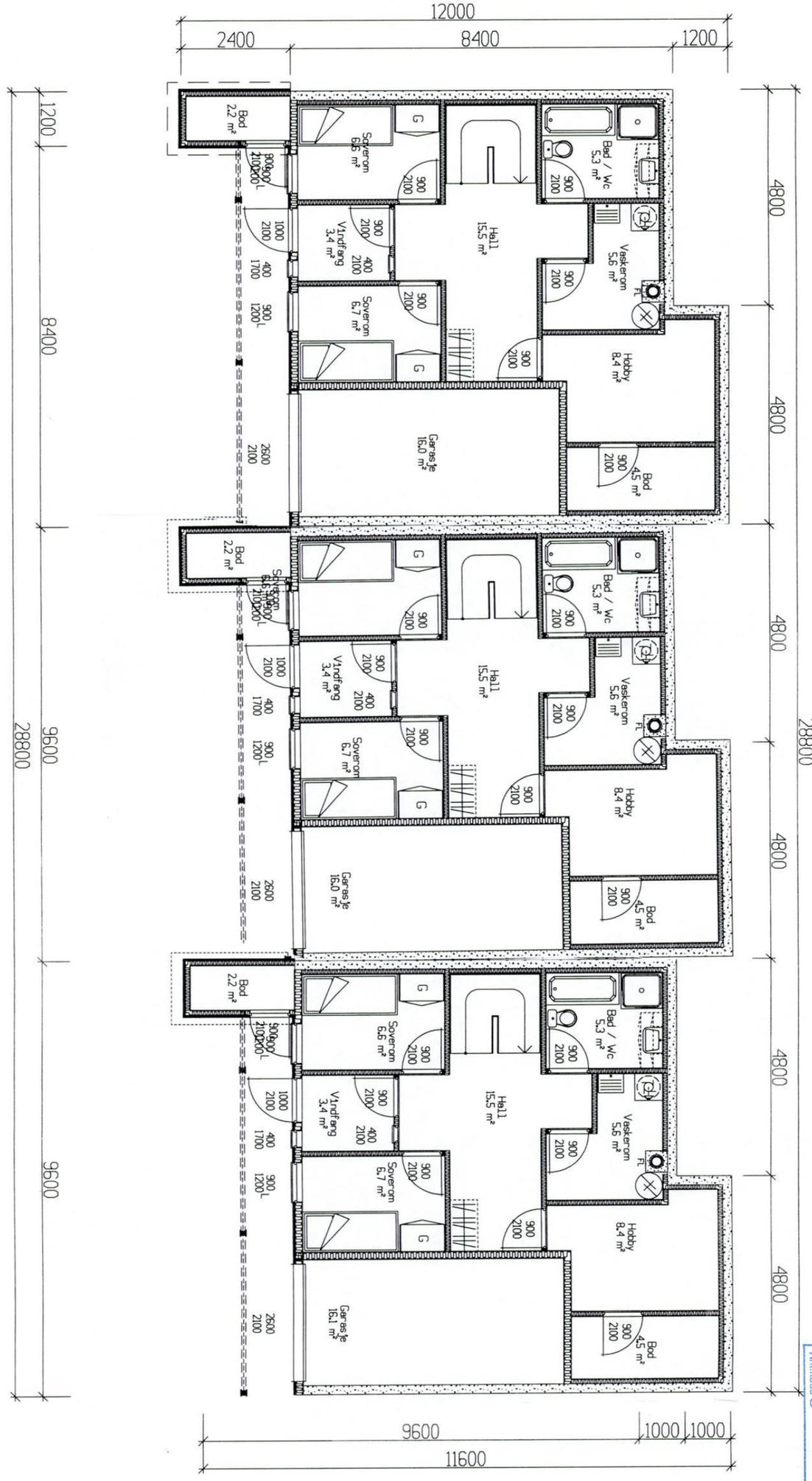
TILTAKSHAVER: BYGGM. TURØY & ALGRØY AS POSTBOKS 454 5343 STRAUME	TILTAK: 3-mannsbolig i rekke TVEIT ASKØY GNR: BNR:	MÅL: 1:100	PROSJEKT BG AS: 3000-07
LEVERANDØR: BYGGM. TURØY & ALGRØY AS BILDØYBAKKEN 5353 STRAUME	ANSVALIG PROSJEKTERENDE: BYGGM. TURØY & ALGRØY	DATO: 21.02.07	INT. PROSJEKT:
		TEGNER: AH	Org. nr.: 940 848 601
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA BYGGM. TURØY & ALGRØY TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSSIKRINGSSYSTEMET TIL BYGGM. TURØY & ALGRØY		www.byggmann.no	ARK: 503

Rev.	Dato:	Sign.	Beskrivelse:
A	10.12.07	AH	

FORETAKET FOR AUTORISASJON

DATA DESIGN SYSTEM

DATA DESIGN SYSTEM



ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe nr.:
Avd.
Saksh.
16 JULI 2009
Ar/Saksnr.:
Ark.kode P
Ark.kode S

BYGGESØKNADSTEGNINGER
UNDERETASJE

BYGGMANN®

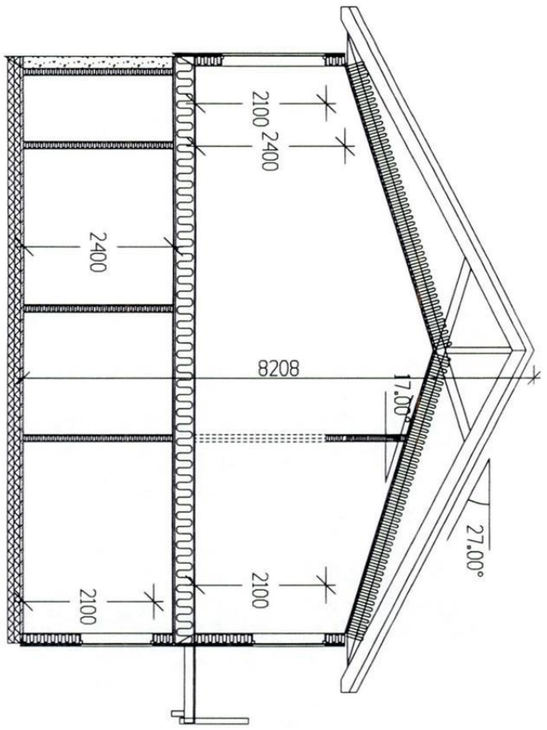
TILTAKSHAVER: BYGGM. TURØY & ALGRØY AS POSTBOKS 454 5343 STRAUME	TILTAK: 3-mannsbolig i rekke TVEIT ASKØY GNR: BNR:	MÅL: 1:100	PROSJEKT BG AS: 3000-07
LEVERANDØR: BYGGM. TURØY & ALGRØY AS BILDØYBAKKEN 5353 STRAUME	ANSVALIG PROSJEKTERENDE: BYGGM. TURØY & ALGRØY	DATO: 21.02.07	INT. PROSJEKT:
		TEGNER: AH	Org. nr.: 940 848 601
	www.byggmann.no		ARK: 504

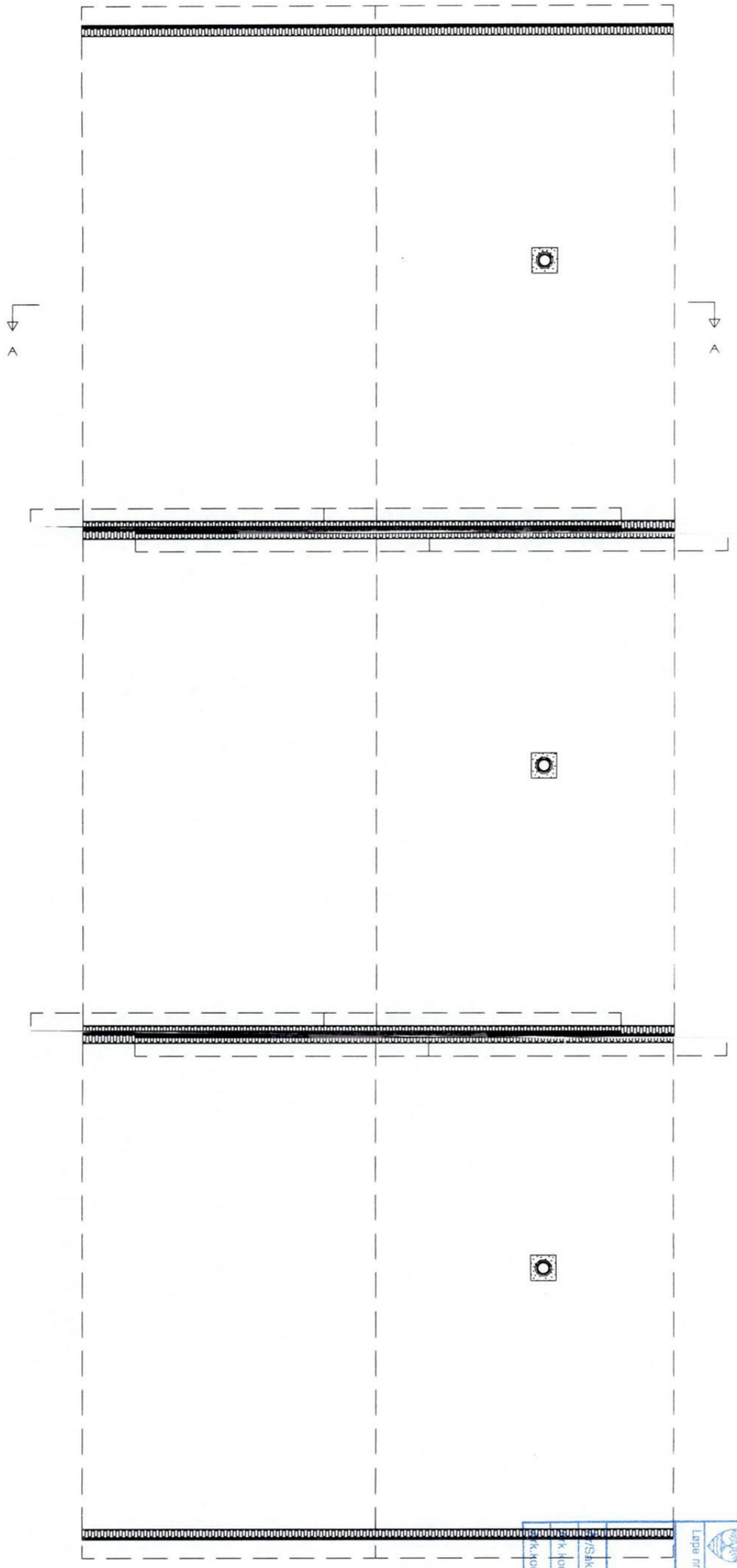
Rev.	Dato:	Sign.	Beskrivelse:
A	10.12.07	AH	

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA BYGGM. TURØY & ALGRØY
TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSSIKRINGSSYSTEMET TIL BYGGM. TURØY & ALGRØY

SØKLENT FOR ANSVARSRETT

31





DATA DESIGN SYSTEM

BYGGESØKNADSTEGNINGER
LOFT/ TAKPLAN OG SNITT

BYGGMANN®

TILTAKSHAVER: BYGGM. TURØY & ALGRØY AS POSTBOKS 454 5343 STRAUME	TILTAK: 3-mannsbolig i rekke TVEIT ASKØY GNR: BNR:	MÅL: 1:100	PROSJEKT BG AS: 3000-07
LEVERANDØR: BYGGM. TURØY & ALGRØY AS BILDØYBAKKEN 5353 STRAUME	ANSVALIG PROSJEKTERENDE: BYGGM. TURØY & ALGRØY	DATO: 21.02.07 TEGNER: AH	INT. PROSJEKT: Org. nr.: 940 848 601
		www.byggmann.no	ARK: 505

Rev.	Dato:	Sign.	Beskrivelse:
A	10.12.07	AH	

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA BYGGM. TURØY & ALGRØY
TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSSIKRINGSSYSTEMET TIL BYGGM. TURØY & ALGRØY

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Lopp nr.:
Avd.
16 JULI 2008
Ark.nr/da S
Ark.nr/da P
Sak.nr.

Bestilling eller produksjon av takstoler eller andre bygningsdeler skjer på eget ansvar hvis ikke arbeidstegninger av aktuell bygningsdel foreligger.

MEDLEMMET FOR ARKITEKTER

Versjon	*Endring*	*Vedtatt dato*	*Endret av*
D	***Pnkt 2.1, 2.6, 3.1, 5.1, 5.2, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 7.1, 7.2, 9.2, 9.3, 10.1, 10.2, 10,3, 10.4, 10.5, 10.6, 11, 12, 13, 14(tidl 13), 15(fjernet)***	***20.03.2019***	***Roger Furelid***
C	***Pnkt 3.2, 3.3 lagt til*** ***10.7 endret***	***22.03.2018***	***Siv H. Fauske***
B	***Pnkt 5.4, 5.5, 10.7***	***08 Mars 2012***	***Roger Furelid***
A		***31 Oktober 2007***	

Vedtekter for Kollevågtjern velforening

Stiftet 31. oktober 2007.

§ 1. Navn

Foreningens navn er Kollevågtjern velforening

§ 2. Formål og virkemidler

2.1 Velforeningens formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i § 3, herunder å stå for den daglige driften av fellesareal

Foreningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme disse formål.

2.2 Foreningen er partipolitisk uavhengig.
2.3 Foreningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

Eventuelt tillegg:
2.4 Foreningen skal ivareta stedets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.
2.5 Foreningen skal søke å ivareta natur- og miljøvernhensyn i foreningens virkeområde og i den daglige drift.
2.6 Velforeningen er medlem av Vellenes Fellesorganisasjon.

§ 3. Velforeningens geografiske område

3.1 Velforeningens område er definert slik: Kollevågtjern boligfelt på Tveit, Askøy kommune, iht. reguleringsplan 100 av 28. april 1994. Plankart vedlagt til vedtektene.

- Alle fellesarealer tilknyttet Kollevågtjern boligfelt
- Den felles adkomst ved vei til Kollevågtjern boligfelt

3.2 Velforeningens fellesområde skal vedlikeholdes 2 ganger i året, i april/mai og i september/oktober, dette på dugnad. Om mangelfullt oppmøte på dugnad må vedlikeholdstjeneste kjøpes av en 3. part. Med vedlikehold menes rydding av boss, klipping av gress/busker, kosting av gater, og annet forefallende arbeid.

3.3 Det er lite gjesteparkeringsplasser i velforeningen. Det er derfor ikke tillatt å ha delebiler, avskiltede biler, vrak, båter, campingvogner o.l. stående på en gjesteparkering over 3 dager. Dette gjelder også på fellesområdene. Om paragraf ikke overholdes så vil 1 skriftlig varsel om flytting forekomme før fritidskjøretøyet fjernes på eiers regning. Viser til § 27 og § 28 i Forurensningsloven.

§ 4. Juridisk person

4.1 Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 5. Medlemskap

5.1 Enhver boligeier i Kollevågtjern boligfelt er pliktig medlem i foreningen. Det plikter et medlemskap **per eiendom med eget matrikkelnummer.**

Det pliktige medlemskapet følger av:

- kjøpekontrakt eller annen skriftlig avtale
- Generelt vises det til veiloven §54 som sier at enhver eier, bruker og bruksretthaver plikter å bidra til veiholdet.

5.2 Eierne og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlem av foreningen, samt på en lojal måte å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og årsmøtet.

5.3 Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles skriftlig om kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikter til å betale fellesutgifter inntrer fra og med overtagelsen av eiendommen.

5.4 Ved utleie av boenhet hvor eier flytter, skal styret meddeles skriftlig om leietakers navn, og eier sin nye adresse.

§ 6. Årsmøte

6.1 Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av mars måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 4 ukers varsel. I varselet skal det også angis innen hvilken frist forslag til saker som ønskes behandlet på årsmøte, skal være innsendt til styret. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst én uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

6.2 Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Hver bolig, slik det er oppgitt i reguleringsplanen, har en stemme hver. Stemmegivning kan skje ved skriftlig fullmakt. Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmer som kommer fra medlemmer som møter.

6.3 Årsmøtet behandler:

- Årsmelding fra styret
- Regnskap
- Innkomne forslag
- Planer for kommende år og budsjett, herunder fastsette årlig kontingent pr bolig.
- Valg av:
  - leder (særskilt valg)
  - fem styremedlemmer
  - to varamedlemmer
  - valgkomité på tre medlemmer

6.4 Det velges en møteleder og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i foreningen.

Årsmøtets beslutninger og dissenser som forlanges protokollert - sendes samtlige medlemmer.

Leder og styremedlemmene velges for to år av gangen. Ved første valg velges to styremedlemmer for ett år, slik at to er på valg hvert år. Varamedlemmer velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges.

6.5. 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 føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke- foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, skal anses som ikke avgitte.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmene, foretas bundet omvalg mellom de to kandidater som har oppnådd flest stemmer. Er det ved omvalg stemmelikhet, avgjøres valget ved loddtrekning.

6.6 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Årsmøtet kun fatte vedtak som faller innenfor foreningens normale formål

6.7 Valgkomiteen rapporterer direkte til årsmøtet.

§ 7. Ekstraordinært årsmøte

7.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd eller når minst 25 prosent av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. § 7. Innkallingsfristen er dog minst 14 dager.

§ 8. Medlemsmøter

8.1 Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut. Det bør avholdes minst ett medlemsmøte mellom hvert årsmøte.

§ 9. Velforeningens ledelse (styret)

9.1 Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av foreningen.

9.2 Styret skal:

- iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser, herunder vedtak rettet mot et medlem som unnlater å betale kontingenten
- stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser
- forvalte velforeningens eiendeler, herunder føre kontroll med foreningens økonomi
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- etter beste evne søke og oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter.
- representere foreningen utad
- Å sørge for at foreningen er forsvarlig forsikret ut fra de verdier foreningen innehar og den virksomhet som bedrives

9.3 Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler. Midlene skal kun brukes i samsvar med de planer og budsjett som er vedtatt av Årsmøtet. Styret skal etter beste evne holde seg innenfor de rammer som er fastsatt i det vedtatte budsjettet.

Ved investeringer over kr 10.000 bør det innhentes minst 3 anbud. Ved investeringer over kr 30.000 skal det begrunnes i styrereferat dersom det ikke er innhentet 3 anbud. Styret skal ikke ha kontanter. Styret skal bare ha en bankkonto hvor alle inn- og utbetalinger skal gå gjennom. Tilgangen til bankkontoen skal begrenses til daglig leder og økonomiansvarlig. Ingen med tilgang til bankkontoen i styret skal foreta noen utbetaling eller overføring uten at andre i styret har godkjent transaksjonen skriftlig. Betaling knyttet til avtaler som er godkjent av styret (eksempelvis brøyteavtale), regnes som forhåndsgodkjent, og behøves ikke godkjennes på nytt.

Uten samtykke fra årsmøtet har styret imidlertid ikke adgang til å treffe beslutninger av større betydning for foreningen.

Velforeningen sin signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i felleskap.

9.4 Styret holder møter når leder bestemmer det eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Varamedlemmene kan møte på samtlige styremøter, men har kun stemmerett når styret ikke er fulltallig.

Alle medlemmene har rett til innsyn i protokollene fra styremøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom styret anser det å være til foreningens beste. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid mellom årsmøtene.

9.5 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig. Eventuelle dissenser skal protokolleres.

9.6 Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er tilstede. Leder eller i hans/hennes fravær nestleder, (styremedlem utpekt av leder, som fungerende leder) leder styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.

Et styremedlem kan ikke avgi stemme i saker hvor dette har særinteresser på tvers av foreningens interesser.

9.7 Dersom styremedlemmene skal motta godtgjørelse for utførelsen av vervet, skal godtgjørelsen fastsettes av årsmøtet med virkning for kommende styreperiode.
Styremedlemmer er fritatt fra en halvdel av sin del av kontingenten.
Styreleder og økonomiansvarlig er fritatt fra kontingenten.

§ 10. Felleskostnader, årskontingent, og økonomistyring

10.1 Årsmøtet fastsetter et budsjett for året, basert på planlagte felleskostnader. Felleskostnadene består av vedlikehold knyttet til vei (hovedsakelig salting og brøyting), strøm til gatelys, administrasjon (fakturering mv), samt planlagte oppgraderinger av fellesområdene. Basert på planlagte utgifter, samt en vurdering av foreningens fremtidige likviditetsbehov, beregnes nødvendige kontingentinntekter.

10.2 Prinsippet som skal følges er at brukeren av infrastrukturen, lekeapparater mv skal betale for slitasjen løpende gjennom årskontingenten. Dette vil over tid være det mest rettferdige. Det skal ikke være tidspunktet for utbedring som avgjør hvem som får kostnadsbelastningen. For å unngå tilfeldig kostnadsbelastning kreves det at velforeningen må spares opp tilstrekkelig med penger i banken til å kunne betale for påregnelig utbedringer og reparasjoner i senere perioder når regningen må betales. Det bør aldri være mindre i banken enn tilsvarende ett årskontingent per bolig.

10.3 Årsmøtet står fritt til å godkjenne eller ikke godkjenne budsjettet. Hvis budsjettet ikke godkjennes må det begrunnes. I dette ligger det at Årsmøtet også kan endre styrets forslag til årskontingent. Dette må likevel skje under forutsetning om at foreningens likviditet i hele budsjettperioden er tilfredsstillende.

10.4 Velforeningen har ikke lov til å låne ut penger
Velforeningen har ikke lov til å investere i aksjer, andeler eller rentepapirer. Pengene skal være i banken. Velforeningen har ikke lov å ta opp lån eller pådra seg gjeldsforpliktelser utover ordinær leverandørgjeld eller vanlige regnskapsmessige periodiseringer i forbindelse med årsregnskapet.

10.5 Styret er ansvarlig for å sørge for gode rutiner knyttet til utfakturering av årskontingenten, men trenger ikke selv å stå for utfaktureringen. Årskontingenten faktureres ut raskest mulig etter at årsmøtet er avhold. Kontingenten bør være fakturert ut før sommeren. Ved eierskifte er innbetalt årskontingent et anliggende mellom kjøper og selger. Dersom gammel eier ikke har betalt, kan ny eier faktureres fra innflytningstidspunktet.

Styret må også sørge for gode rutiner knyttet til oppfølging av innbetalinger. Målet er at kostnaden skal fordeles rettferdig på alle boenhetene, og da må alle betale sin andel.

10.6 Medlemmer som ikke har betalt sin del av felleskostnaden innen november samme regnskapsår, kan etter purring bli ilagt følgende sanksjoner/krav:

- Krav om betaling med tillegg av påløpte renter, beregnet i henhold til Lov av 17. des. 1976 nr. 100 (Forsinkelsesrenteloven).
- Bortfall av vedtektenes oppstilte rettigheter, herunder adgang og stemmerett til årsmøtet og styret, samt valgbarheten til disse organer.
- Tap av eventuelle ansiennitetsbetingende særrettigheter.

§ 11 Regnskap

11.1 Regnskapsåret går fra 1/1 - 31/12.
11.2 Styret skal påse at regnskap blir ført.
11.3 Regnskapet legges frem for årsmøtet

§ 12 Avtaler og transaksjoner mellom styremedlemmer og årsmøtet

Det er ikke tillatt for styremedlemmer eller andre å låne penger av velforeningen. Dette er en ufravikelig regel.

Det er ikke tillatt for styremedlemmene å inngå økonomiske avtaler mellom seg selv og velforeningen. Eventuelle avtaler mellom styremedlemmer og velforening må alltid være forankret gjennom vedtak på Årsmøtet.

Alle økonomiske avtaler mellom styrets medlemmer og velforeningen må spesifiseres i årsregnskapet i egen note hvor det opplyses om hva slags avtale det er, verdien av avtalen og hvor lenge avtalen gjelder. Rene utlegg dokumentert med kvittering og som gjelder budsjetterte kostnader trengs det ikke å opplyses om særskilt.

§ 13. Vedtektsendringer

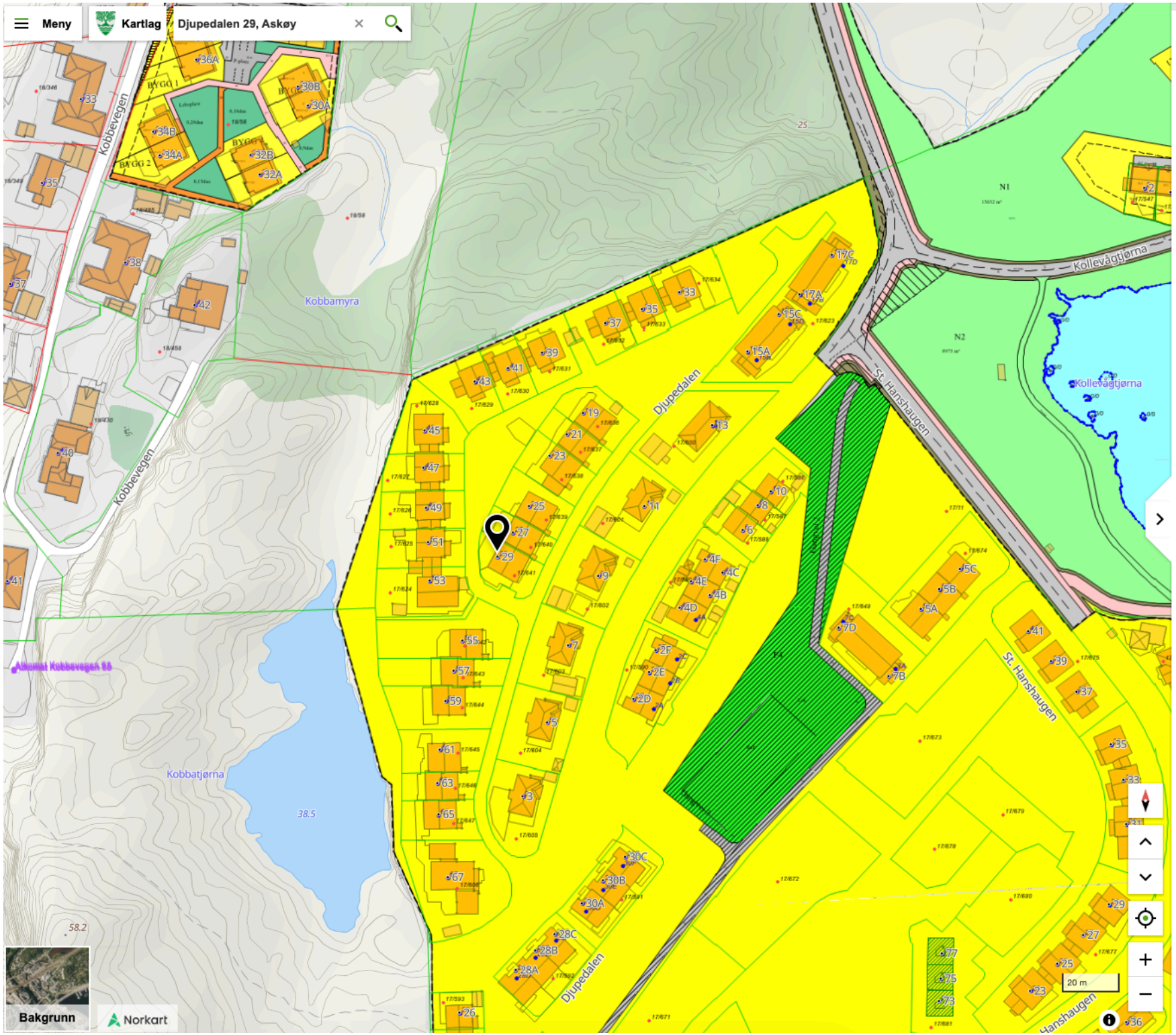
13.1 Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet. Vedtektsendringer vil kan aldri ha tilbakevirkende kraft.

§ 14. Oppløsning. Sammenslutning. Deling.

14.1 Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.

14.2 Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse, tilfalle det formål foreningen arbeider for å fremme. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (§12). Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.



Kartlagsinfo for valgt punkt

- **Kommuneplan gjeldende**
  - Arealformål
  - Kommuneplan
- **Kommuneplan 2018-2030 Igangsatt**
  - Kommuneplan
- **Arealformål**
  - Kommuneplan
  - Arealformål
- **Bestemmelsesområder**
  - Bestemmelsesomr.
- **Reguleringsplan**

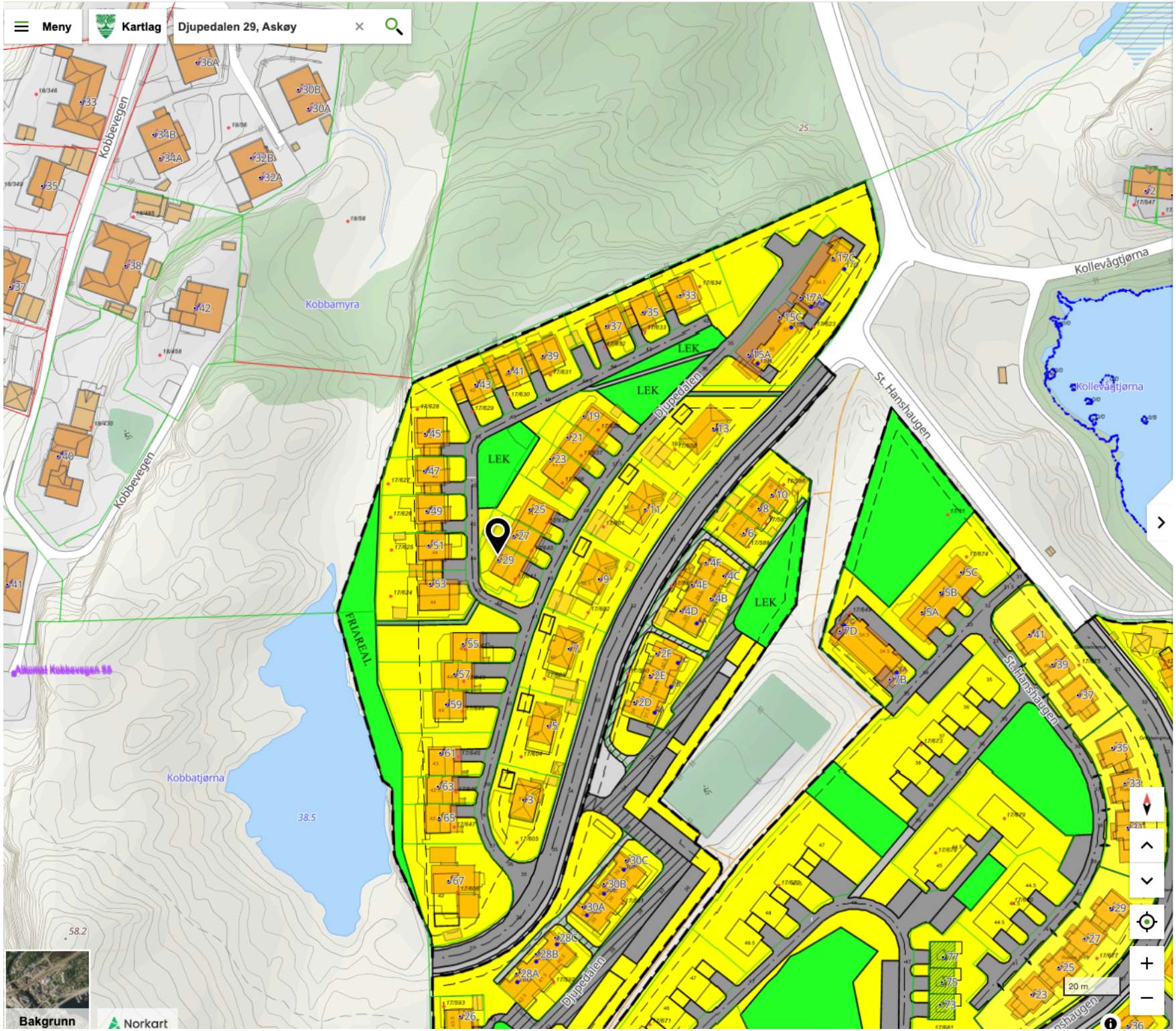
Reguleringsplan

Planidentifikasjon	100
Vertikalnivå	På grunnen/vannoverflate
Planstatus	Endelig vedtatt arealplan
Plannavn	Gnr. 17 bnr.11, Kollevågtjern, Tveit
Planbestemmelse	Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato	28.04.1994
Lovreferanse	PBL 1985 eller før
Vis i kart	arealplaner

Reguleringsformål

Planidentifikasjon	100
Vertikalnivå	På grunnen/vannoverflate
Formål	Boliger
Vis i kart	arealplaner

- **Bebyggelsesplan**
  - Juridisk linje



Arealformål

Kommuneplan

Arealformål

Bestemmelsesområder

Bestemmelsesomr.

Reguleringsplan

Reguleringsplan

Reguleringsformål

Bebyggelsesplan

Juridisk linje

Juridisk linje

Juridisk linje

Juridisk linje

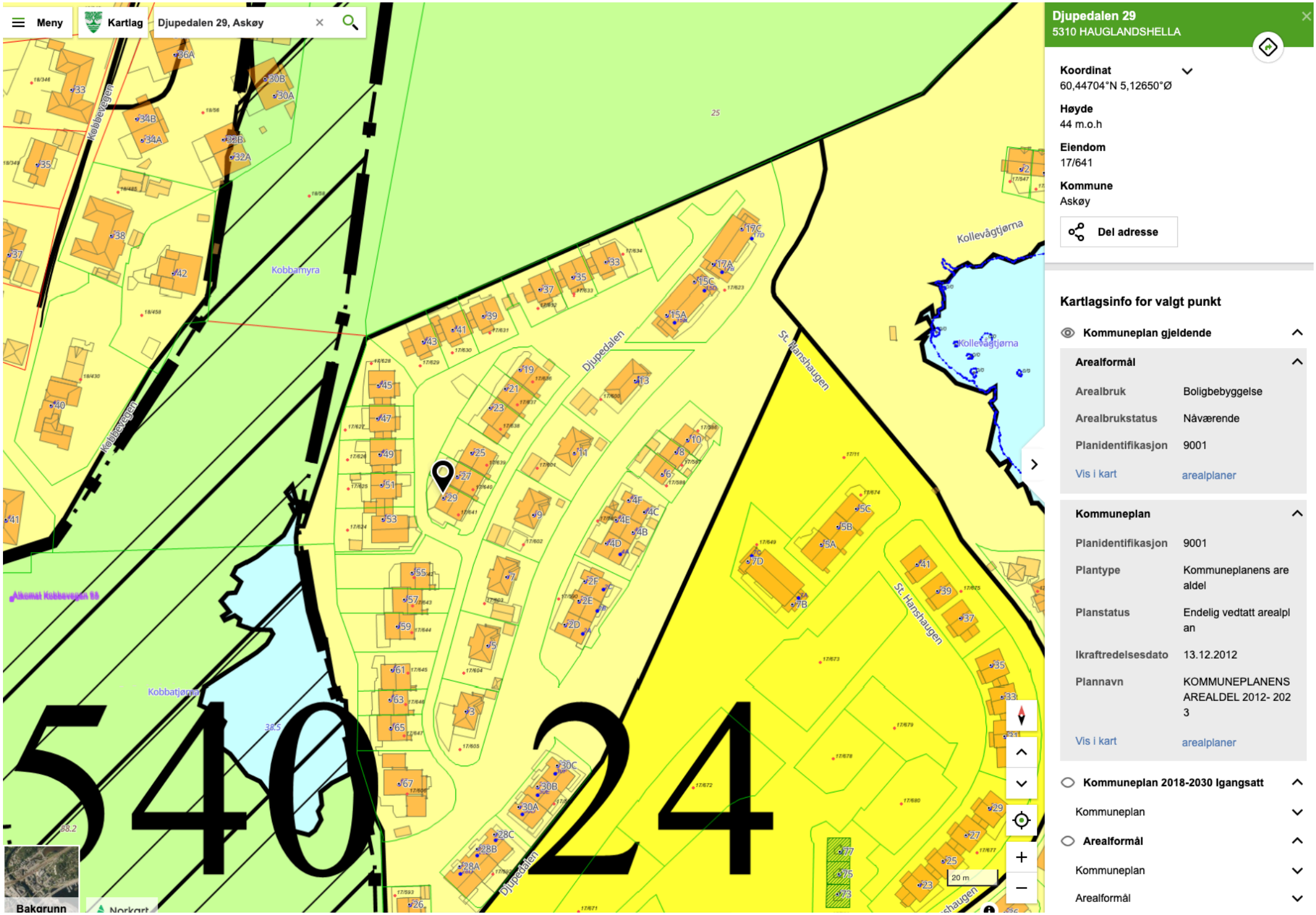
Reguleringsplan

Planidentifikasjon	379
Vertikalnivå	På grunnen/vannoverflate
Planstatus	Endelig vedtatt arealplan
Plannavn	Kollevågtjern - Område B1
Planbestemmelse	Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato	15.01.2004
Lovreferanse	PBL 1985
Vis i kart	arealplaner

Reguleringsformål

Planidentifikasjon	379
Vertikalnivå	På grunnen/vannoverflate
Formål	Boliger
Vis i kart	arealplaner

Du kan også skru av/på kartlag her.



Djupedalen 29
5310 HAUGLANDSHELLA

Koordinat
60,44704°N 5,12650°Ø

Høyde
44 m.o.h

Eiendom
17/641

Kommune
Askøy

Del adresse

Kartlagsinfo for valgt punkt

Kommuneplan gjeldende

Arealformål

Arealbruk	Boligbebyggelse
Arealbrukstatus	Nåværende
Planidentifikasjon	9001
Vis i kart	arealplaner

Kommuneplan

Planidentifikasjon	9001
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Planstatus	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato	13.12.2012
Plannavn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Vis i kart	arealplaner

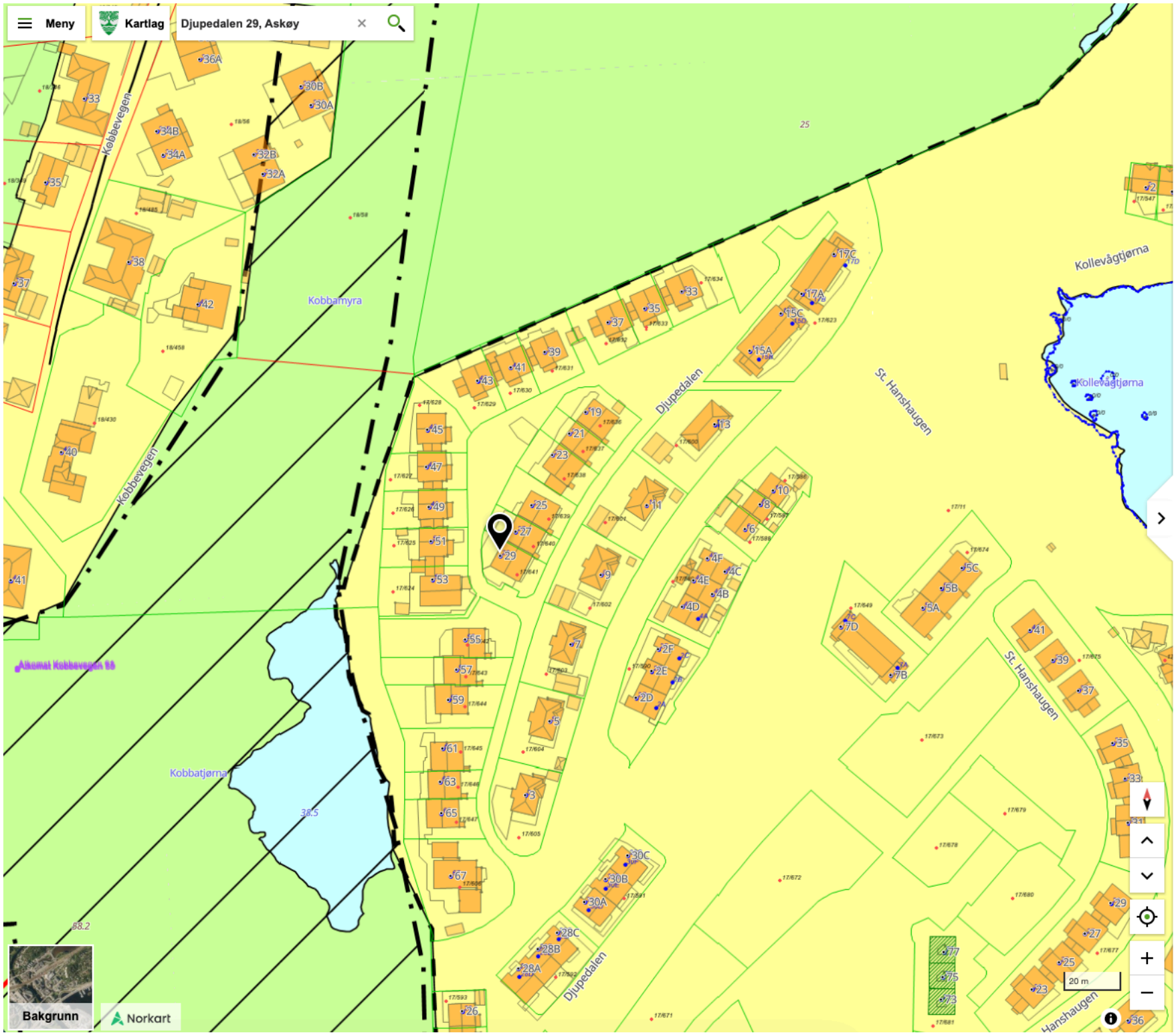
Kommuneplan 2018-2030 Igangsatt

Kommuneplan

Arealformål

Kommuneplan

Arealformål



Kommuneplan

Kommuneplan 2018-2030 Igangsatt

Kommuneplan

Planidentifikasjon	9002
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Planstatus	Planlegging igangsatt
Ikraftredelsesdato	13.12.2012
Plannavn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Vis i kart

Arealformål

Kommuneplan

Planidentifikasjon	9002
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Planstatus	Planforslag
Plannavn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Vis i kart arealplaner

Arealformål

Arealbruk	Boligbebyggelse
Arealbrukstatus	Nåværende
Områdenavn	_
Planidentifikasjon	9002

Vis i kart arealplaner

Bestemmelsesområder

Bestemmelsesomr.

Navn	#2
Hjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Planidentifikasjon	9002

Vis i kart