



aktiv.

Stongafjellsbakken 18A, 5301 KLEPPESTØ

**Meget flott 4-roms
selveierleilighet med god standard
i barnevennlig nabolag med
carport og garasje m/elbillader**



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497

E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70



Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Steffen Bilsbak

Mobil 987 65 794

E-post steffen.bilsbak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Velkommen til visning!

Velkommen til Stongafjellsbakken 18A presentert av Aktiv Laguneparken v/Fredrik Tøsdal og Steffen Bilsbak. En strøken og påkostet 4-roms endeleilighet i et rolig og barnevennlig nabolag. Leiligheten ligger i et etablert boligområde med alt man trenger i nærheten, og byr på påkostede materialvalg, god planløsning og garasje med bod og carport med elbillader. Boligen er i nyere tid påkostet med bl.a nye overflater, ny 1-stavs eikeparkett i stue og kjøkken, og baderomsinnredning.

Kort om boligen:

- Lys og romslig 4-roms endeleilighet med god standard
- Garasje med elbillader og carport
- Kort vei til Kleppestø senter med butikker og servicetilbud
- 15 min kjøring til Bergen sentrum
- Trappefri adkomst

Velkommen til visning! Husk påmelding

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 690 000,-	BRA-i/BRA Total	89/122 kvm
Omkostn.:	Kr 118 640,-	Tomtstr.:	2693.8 kvm
Total ink omk.:	Kr 4 808 640,-	Soverom:	3
Felleskostn.:	Kr 2 000,-	Antall rom:	3
Selger:	Morten	Gnr./bnr.	Gnr. 10, bnr. 778
	Andreassen	Snr.	5
	Carina	Oppdragsnr.:	1506260098
	Andreassen		
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2012		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	58
Nabolagsprofil	109
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 89 kvm

BRA - e: 33 kvm

BRA totalt: 122 kvm

TBA: 18 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 33 kvm Bod - 10.5m², garasje - 21.7m²

1. etasje

BRA-i: 89 kvm Entré/gang - 9.6m², stue/kjøkken - 33.5m², bad - 5.7m², vaskerom - 5m², soverom - 8.7m², soverom - 9.8m², soverom - 8m², bod - 2.9m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2693.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles tomt med asfaltert adkomst og gangstier. Garasjene, carportene og gjesteparkering er også asfaltert. Ellers er det grøntområder med plener og noe beplantning, samt lekeområder og sittegrupper.

Beliggenhet

Velkommen til Stongafjellsbakken 18A. Leiligheten ligger i et rolig og etablert boligområde. Fra leiligheten er det gangavstand til både bussholdeplass i Stongafjellsbakken, Espira Barnehage, Strusshamn og Kleppestø Barneskole og dagligvarebutikker. Det er kort vei til Kleppestø Senter med det meste man trenger av fasiliteter og servicetilbud.

Det er mange barnefamilier i området, samt som det er en god blanding av både yngre og eldre mennesker. Alt i alt en inkluderende og godt sted å bo. Området er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne.

I området er det flotte turmuligheter, kort vei til treningsentre, fotballbaner, idrettshall og svømmehall. Fra Kleppestø terminal går det hyppige bussavganger inn til sentrum og til resten av Askøy. Det går også båt inn til Bergen Sentrum så man slipper å kjøre bil.

Fra leiligheten er det kun en 20 minutters kjøretur med bil til sentrum av Bergen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler

Strusshamn skole (1-7 kl.) 1.4 km

Kleppestø ungdomsskole (8-10 kl.) 3.3 km

Askøy videregående skole 3.4 km

Olsvikåsen videregående skole 7.8 km

Barnehager

Espira Stongafjellet barnehage (1-5 år) 0.6 km

Ø Kleppe barnehage (1-5 år) 1.3 km

Strusshamn barnehage (1-5 år) 1.5 km

Offentlig kommunikasjon

Kort gangavstand til busstopp ved stongafjellsbakken i retning mot Kleppestø terminal.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre kledd med aluminiums beslag.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Altan med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 17.6m².

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: JM

Beskrivelse av arbeidet: Badet er fra byggeår.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser at badet er fra byggeår, men at det ble lagt nye fliser og installert nytt inventar i 2020. Egeninnsats (murer)

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

- Ja

Skjeggkre

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Nokas

Beskrivelse av arbeidet: Skadedyrfirma har utført tiltak mot skjeggkre med vellykket resultat i 2022.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Det er lagt nytt gulv på ett soverom. Lagt terrasse dekke på altan 2024.

Egeninnsats.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

1.Etasje - Bad - 5.7m² - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

1.Etasje - Vaskerom - 5m² - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket.

1.Etasje - Vaskerom - 5m² - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

TGIU

1.Etasje - Vaskerom - 5m² - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger vender mot nabo leilighet og bad. Det er søkt i overflater inne på vaskerom uten avvik.

Ingen forhold har fått tilstandsgrad TG3

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Litt info om hvitevarer, Gorenje induksjonstopp er fra 2025, Grundig stekeovn er fra 2022 og AEG kjøleskap er fra 2023. Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Gulv stue og kjøkken er fra 2022. Soverom stue 2026.

Modernisert/Påkostet år

2026

TV/Internett/Bredbånd

Fiber innlagt til boligen. Avtale må tilknyttes.

Parkering

Fast carport og garasje rett under leiligheten.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Gulvvarme i stue/kjøkken, bad og gang

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 690 000

Omkostninger kjøper

4 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

117 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

118 640 (Omkostninger totalt)

130 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 808 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 820 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 823 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 22 093 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift og at summen er en prognose.

Eiendomsskatt

Kr 4 944 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 025 976 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 103 905 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke

er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

98/976

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer driftsutgifter

Valgfritt basispakke for TV og internett (fiber) for kr 549,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 000

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

19.05.2026

Sameiet

Sameienavn

Hjaltelien Eierseksjonssameie II

Organisasjonsnummer

999209262

Om sameiet

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 10, bnr 778 i Askøy kommune

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet for 2025 endte med et overskudd på kr 80 083,32.

Sameiet fører et enkelt regnskap over løpende inntekter og kostnader. Dette finnes vedlagt i salgsoppgaven.

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjenning i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 778, seksjonsnummer 5 i Askøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4627/10/778/5:

03.10.2012 - Dokumentnr: 816883 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 98/976

01.01.2020 - Dokumentnr: 1808012 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1247 Gnr:10 Bnr:778 Snr:5

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for leilighetsbygg m/6 leiligheter datert 13.09.2012

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.09.2012.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan

Eiendommen dekkes av kommuneplanens arealdel 2012-2023 med PlanID 9001. I kommuneplanen ble 2685kvm av eiendommen avsatt til boligbebyggelse nåværende og 9kvm til boligbebyggelse, framtidig.

En ny kommuneplan fir 2024-2036 med PlanID 9002 er under arbeid.

Reguleringsplaner

Eiendommen dekkes av en eldre reguleringsplan "Reguleringsplan Stongafjellet - gnr. 10, bnr. 11 m.fl." med PlanID 175 hvor den er den er avsatt til følgende formål:

- 118kvm til høyspenningsanlegg
- 2607kvm til konsentrert småhusbebyggelse

Videre dekkes eiendommen også av Detaljregulering "Reguleringsendring for Bustafjellsmyra" med følgende formål:

- 86kvm avsatt til friskt
- 87kvm avsatt til boligbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Det foreligger et forslag til en detaljregulering "Horgar - Gbnr 10/910 m.fl., Stongafjellet"

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fast vederlag kr 60.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Digital annonsering

8 500 Kommunale opplysninger
26 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
14 900 Tilretteleggingsgebyr
2 900 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 125 680

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

Ansvarlig megler bistås av

Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

Steffen Bilsbak
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
steffen.bilsbak@aktiv.no
Tlf: 987 65 794

Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157
Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

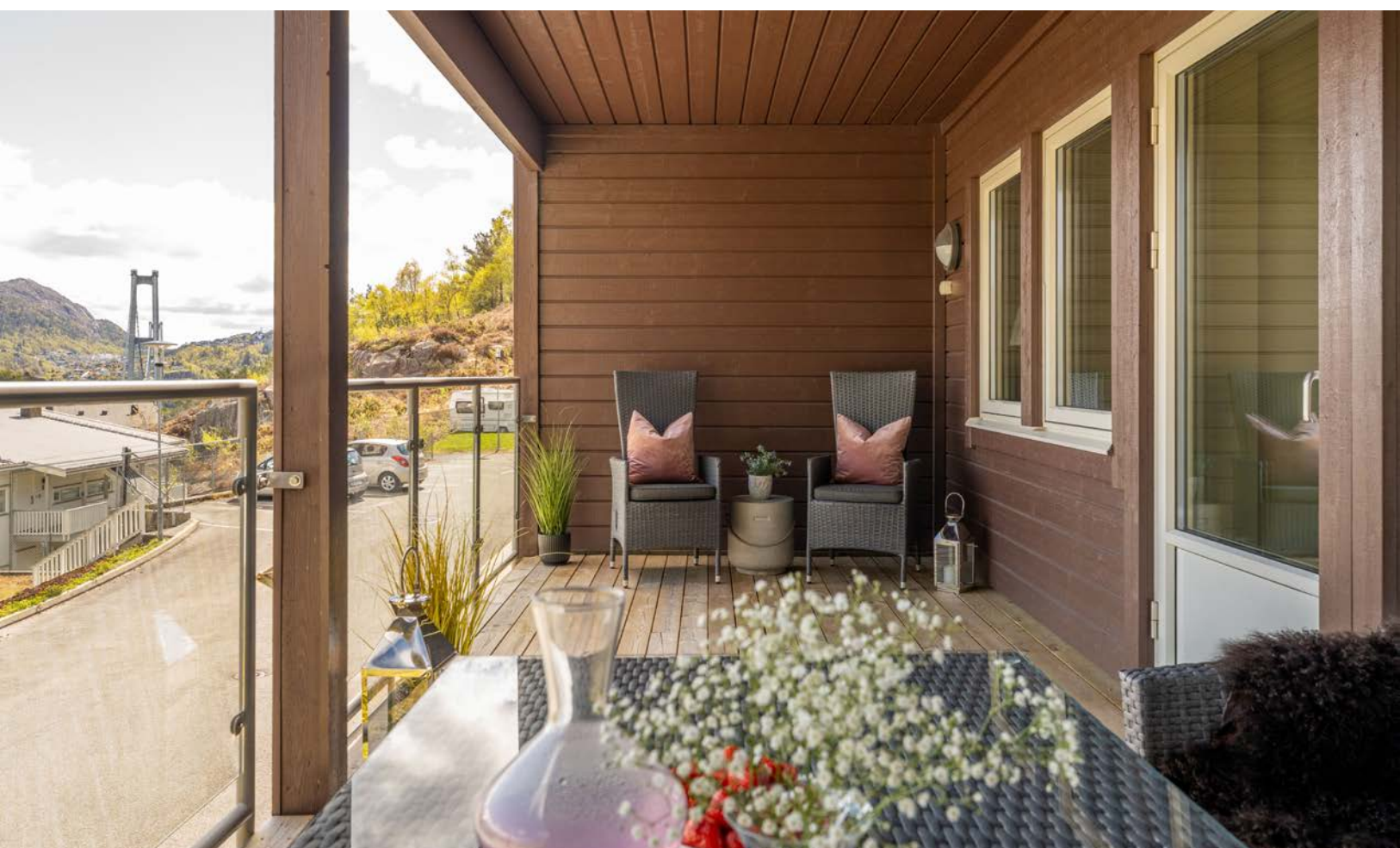
19.05.2026



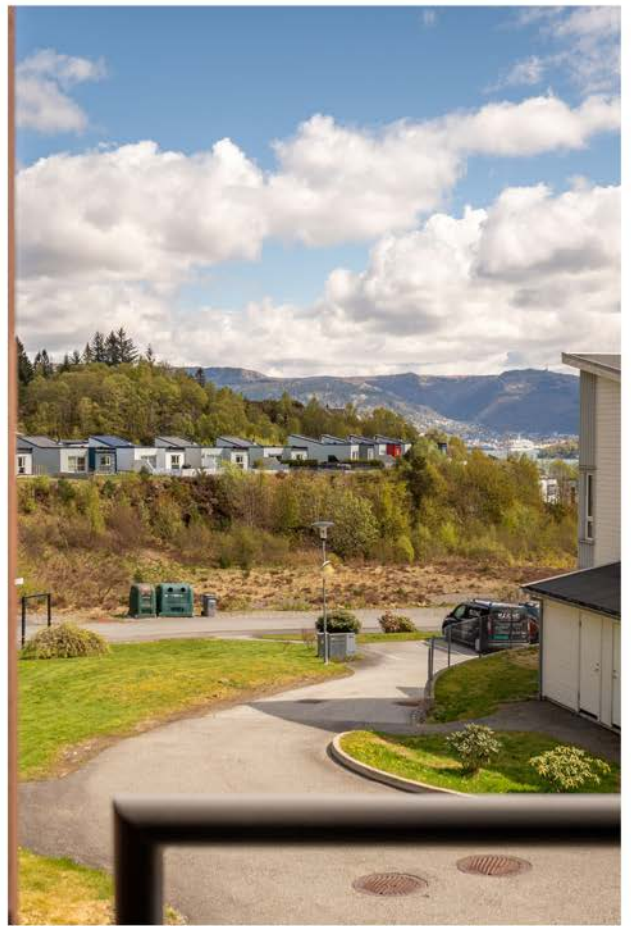


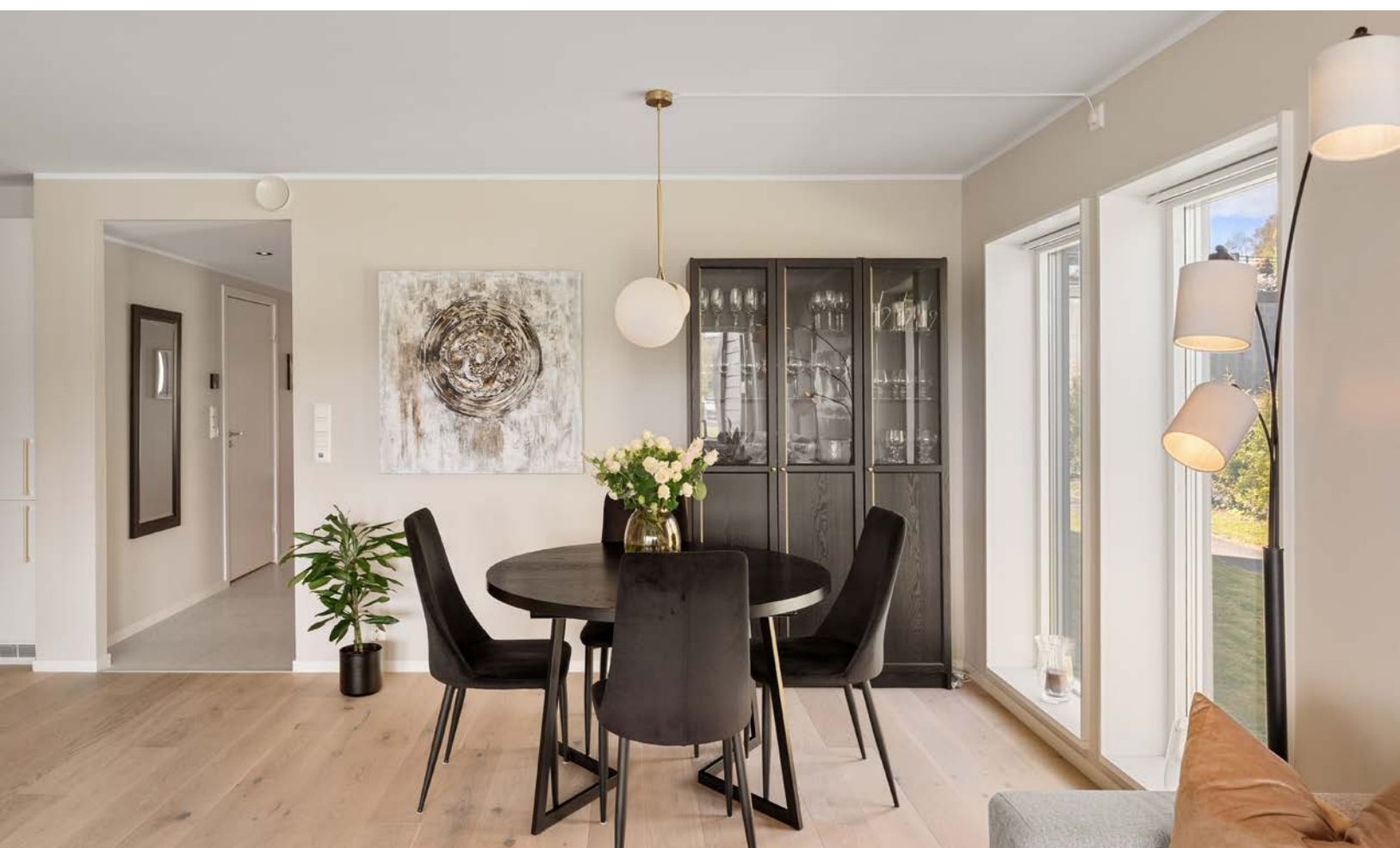














































Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Stongafjellsbakken 18A , 5301 KLEPPESTØ
-  ASKØY kommune
-  # gnr. 10, bnr. 778, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 15.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 21285-1339

Eiendomsverdi ref nr: HN1314

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

du@tbdu.no

955 50 498



NITO


Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre kledd med aluminiums beslag.

Altan med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 17.6m²

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med fliser i gang, vaskerom og bad, parkett på øvrige rom. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 5.7m²

Badet er modernisert med flis på flis og ny innredning i 2020. Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegg.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i vegg ble målt til 42.7%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 42.7% ved en temperatur på 20 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Vaskerom - 5m²

Vaskerommet er modernisert med flis på flis i 2020.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1cm .

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med benkeplate og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger vender mot nabo leilighet og bad. Det er søkt i overflater inne på vaskerom uten avvik.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elbillader i garasje.

Elektrisk oppvarming:

Varmekabler i entre, stue/kjøkken og på bad.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.

Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift

om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske

anlegg og elektrisk kontroll.

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

[Gå til side](#)

Ingen avvik.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

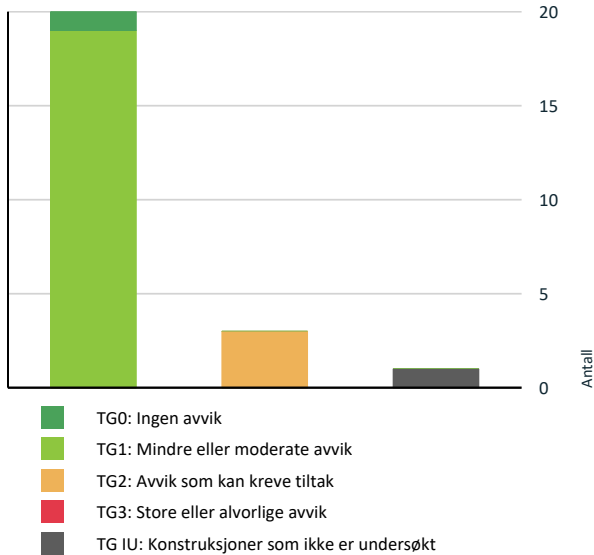
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - 5m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 1.Etasje > Bad - 5.7m2 > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - 5m2 > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - 5m2 > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2012

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

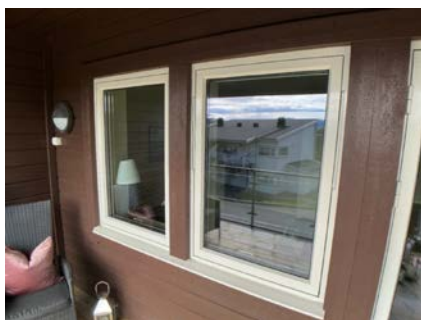
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner og utvendig fasade vedlikeholdes som felles prosjekt i sameiet.

UTVENDIG

TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass.



TO 1 Dører

Beskrivelse

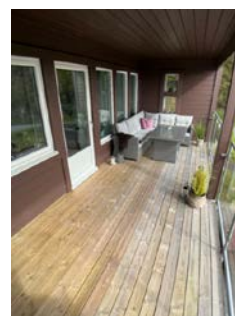
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre kledd med aluminiums beslag.



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 17.6m²



INNENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

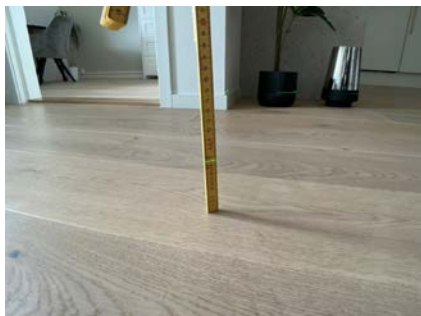
Innvendig er det gulv med fliser i gang, vaskerom og bad, parkett på øvrige rom. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD - 5.7M2

Generell

Beskrivelse

Badet er modernisert med flis på flis og ny innredning i 2020.



1. ETASJE > BAD - 5.7M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD - 5.7M2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5.

1. ETASJE > BAD - 5.7M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



1. ETASJE > BAD - 5.7M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegg.

1. ETASJE > BAD - 5.7M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD - 5.7M2

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i veggen ble målt til 42.7%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 42.7% ved en temperatur på 20 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig



1.ETASJE > VASKEROM - 5M2

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er modernisert med flis på flis i 2020.

1.ETASJE > VASKEROM - 5M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1.ETASJE > VASKEROM - 5M2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1cm .

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket

1.ETASJE > VASKEROM - 5M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.



1.ETASJE > VASKEROM - 5M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med benkeplate og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM - 5M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > VASKEROM - 5M2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger vender mot nabo leilighet og bad. Det er søkt i overflater inne på vaskerom uten avvik.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 33.5M2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 33.5M2

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elbillader i garasje.

Elektrisk oppvarming:
Varmekabler i entre, stue/kjøkken og på bad.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

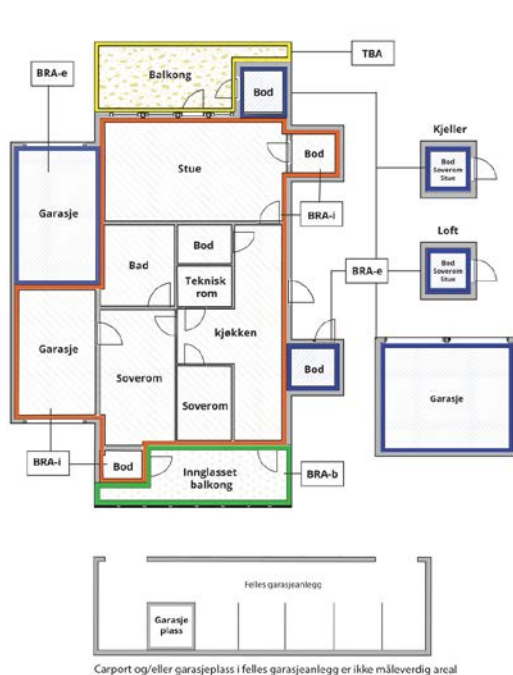
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	89			89	18
Underetasje		33		33	
SUM	89	33			18
SUM BRA	122				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang - 9.6m ² , stue/kjøkken - 33.5m ² , bad - 5.7m ² , vaskerom - 5m ² , soverom - 8.7m ² , soverom - 9.8m ² , soverom - 8m ² , bod - 2.9m ²		
Underetasje		Bod - 10.5m ² , garasje - 21.7m ²	

Kommentar

Carport oppmålt til 22m²

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Morten Andreassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	10	778		5		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stongafjellsbakken 18A

Hjemmelshaver

Andreassen Carina, Andreassen Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Stongafjellet i Askøy kommune, i et etablert boligområde med hovedsakelig eneboliger, rekkehus og leilighetsbebyggelse.

Det er kort avstand til dagligvarebutikk, skole, barnehage og øvrige servicetilbud. Kleppestø sentrum med butikker, kollektivterminal og hurtigbåtforbindelse til Bergen sentrum ligger innen kort kjøreavstand.

Området har gode kollektivforbindelser og enkel tilkomst til hovedveinettet mot Bergen og øvrige deler av Askøy. Adkomst via offentlig vei og interne boligveier i området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	15.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Morten Andreassen

Carina Andreassen

Boligen

Stongafjellsbakken 18A

5301 Kleppestø

4627-10/778/0/5

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: JM

Beskrivelse av arbeidet: Badet er fra byggeår.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser at badet er fra byggeår, men at det ble lagt nye fliser og installert nytt inventar i 2020. Egeninnsats (murer)

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Skjeggkre

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Nokas

Beskrivelse av arbeidet: Skadedyrfirma har utført tiltak mot skjeggkre med vellykket resultat i 2022.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Trinnlydsmålinger er noe over anbefalt verdi. Sameiet har en sak på dette ang. trinnlydsmatter.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Det er lagt nytt gulv på ett soverom. Lagt terrasse dekke på altan 2024.
Egeninnsats.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



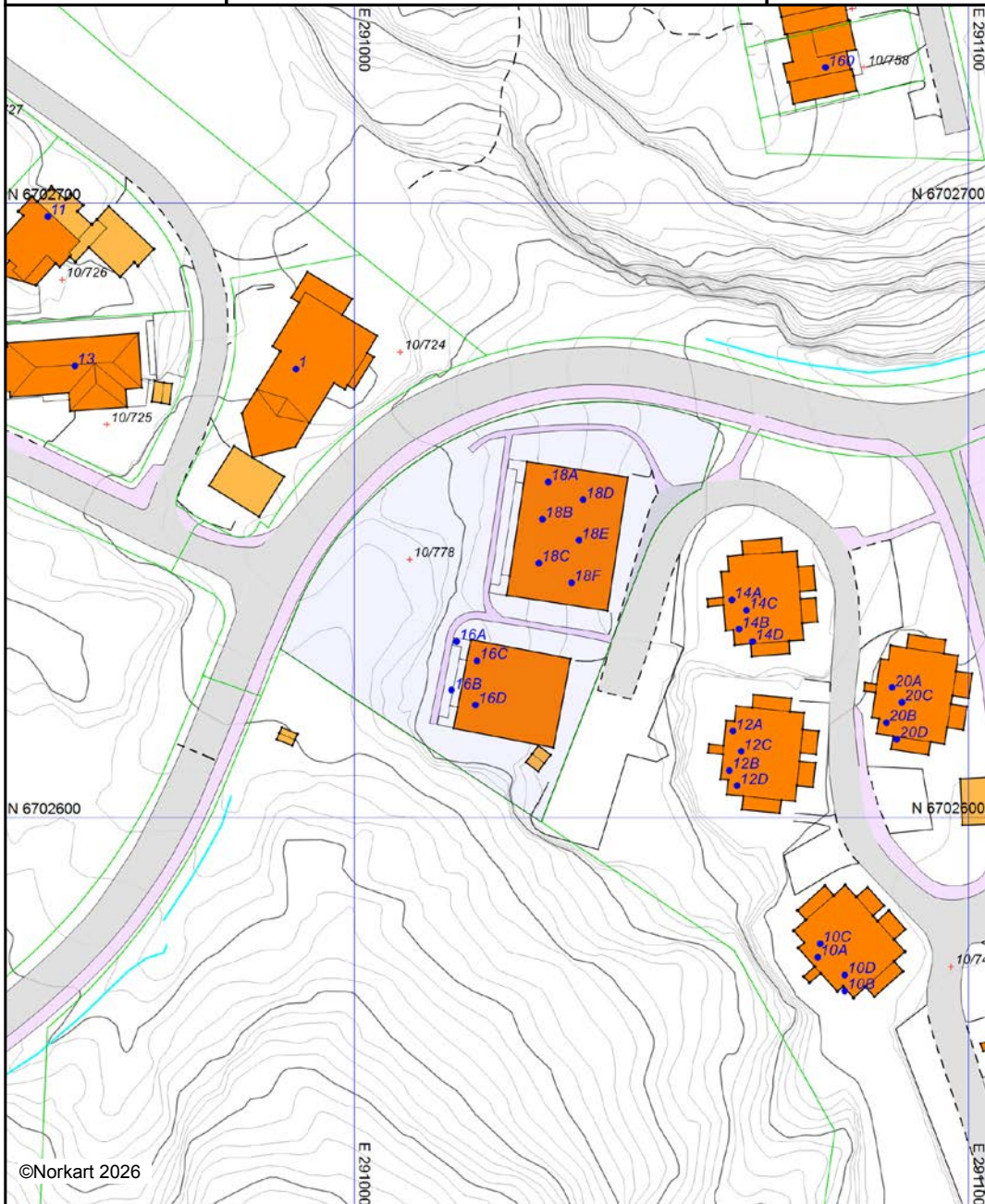
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 10/778/0/5
Adresse: Stongafjellsbakken 18A
Utskriftsdato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Abc Teksteiendom
- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense .lte. 13 cm

Matrikel Adresse

- Abc Tekstfor Vegadresse
- Vegadresse

TraktorvegSti

- Sti

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Gang/Sykelveg
- Vegdekkekant i tunnell
- Vegdekkekant
- Vegbom
- Veg

Høydeinformasjon

- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m
- Forsenkningkurve 1m

Innsjøer og vassdrag

- Veggroft åpen

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Takriss
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje



Askøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 10/778/0/5
Adresse: Stongafjellsbakken 18A
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000











































UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale planbaser og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Det tåes forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller eiendommen ikke er oppmålt. For å se originaler, se linker under planopplysninger. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</i>		Bygning
 Område for boliger med tilhørende anlegg		Takkant
 Konsentrert småhusbebyggelse		Bygningsdelelinje
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)</i>		Trapp inntil bygg, kant
 Kjøreveg		Veranda
 Gang-/sykkelveg		Bygningslinje
<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</i>		Taksprang
 Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)		Mønelinje
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)</i>		
 Friluftsområde (på land)		
 Frisiktsone ved veg		
 Bevaring av bygninger og anlegg		
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)</i>		
 Felles gangareal		
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</i>		
 Grense for restriksjonsområde		
 Grense for bevaringsområde		
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)</i>		
 Boligbebyggelse		
 Barnehage		
 Uteoppholdsarealer		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>		
 Veg		
 Kjøreveg		
 Fortau		
 Gang- og sykkelveg		
 Annen veggrunn, grøntareal		
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)</i>		
 Grønnstruktur kombinert med andre angitte		
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)</i>		
 Sikringsone - Frisikt		
 Støysone - Gul sone iht. T-1442		
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>		
 Sikringsonegrense		
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>		
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
 Planens begrensning		
 Faresonegrense		
 Formålsgrense		
 Byggegrense		
 Planlagt bebyggelse		
 Regulert senterlinje		
 Frisiktslinje		
 Målelinje/Avstandslinje		
Abc Påskrift feltnavn		
Abc Påskrift areal		
Abc Påskrift bredde		
Abc Påskrift radius		
Abc Påskrift kotehøyde		
Abc Påskrift plantilbehør		
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift		
<i>Matrikelkart</i>		
Abc Teksteiendom		
• Grunneiendom		
--- Hjelpelinje fiktiv		
--- Grense .lte. 13 cm		
<i>Matrikel Adresse</i>		
Abc Tekstfor Vegadresse		
• Vegadresse		
<i>Bygninger</i>		
 Taksprang Bunn		

JM Norge AS
Postboks 178

5847 BERGEN

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	11/1322-19	Anne-Grete Søraa	56 15 81 99	28399/12	GBNR A- 10/0778 6- MANN

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10, 1. ledd

Saken er behandlet som saksnr DS 1226/12 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 04.09.12 og 05.09.12, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 1. ledd, og forskrift om byggesak kap. 8.

adresse/ byggested: Stongafjellsbakken 18 a, b, c, d, e og f.	gnr.: 10	bnr.: 778	seksjonsnr.: 5, 6, 7, 8, 9 og 10	gårdsnavn: Strusshamm
---	--------------------	---------------------	--	---------------------------------

Tiltakets art	Leilighetsbygg m/6 leiligheter.
Ansvarlig søker	JM Norge AS.
Ansvarlig kontrollrende	JM Norge AS, Bergen Byggutvikling AS, Øksnes Maskin AS, Indrebø og Boge Betongarbeid AS og Miljø VVS AS.
Tiltaket er godkjent den 02.09.11 som sak DS 1200 og den 01.12.11 som sak DS 1605.	

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.

Eventuelle merknader:

Grunnet ferieavvikling er mottatt registreringskjema for VA ikke gjennomgått av Kommunalteknisk avdeling. Bygningsmyndighetene legger til grunn at tiltaket er utført i henhold til tillatelse. Dersom etterfølgende gjennomgang av mottatt registreringskjema skulle avdekke avvik/mangler vil dette bli fulgt opp på selvstendig grunnlag.

Klagerett jf. forvaltningslovens kap. VI:

Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Hordaland, av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal være skriftlig og begrunnet, og sendes kommunen. Det er anledning til å søke om å få utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Besøksadresse
Kundetorget, Kleppestø senter
KLEPPESTØ

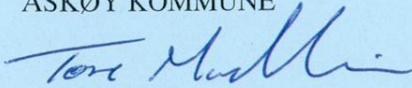
Telefon: 56 15 80 00
Telefaks: 56 15 83 90

E-post: postmottak@askoy.kommune.no


Bankkontonr. 6515.06.05509

ASKØY KOMMUNE

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE




for
Iris Bjørnseth
Seksjonsleder



Anne-Grete Søråa
rådgiver

Vedlegg: Melding om klagerett i forvaltningssak.

Kopi: Askøy brann- og redning v/Henrik Grindheim, .

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Besøksadresse
Kundetorget, Kleppestø senter
KLEPPESTØ

Telefon: 56 15 80 00
Telefaks: 56 15 83 90

E-post: postmottak@askoy.kommune.no

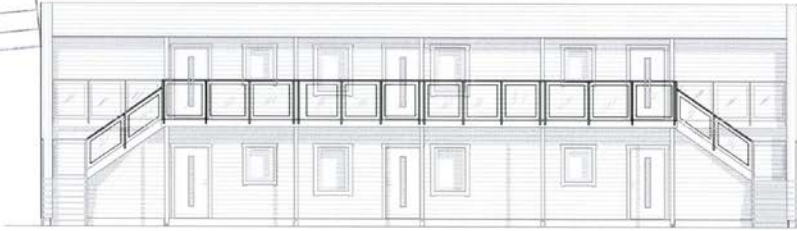
Bankkontonr. 6515.06.05509

Tabell*	Gruppe	Gebyr*	Enhet	Sats 2026
Vann og Avløp	Avløp	Midlertidig tilknytning	pr. m3	35.46
Vann og Avløp	Avløp	1700 Gebyr slamtømming (slam privat)	pr år	1084
Vann og Avløp	Avløp	3210 Avløp fastledd bolig	pr boenhet	4691
Vann og Avløp	Avløp	3220 Avløp fastledd fritidsbolig	pr bruksenhet	4691
Vann og Avløp	Avløp	3231 Fastledd Andre (Kategori 1) 0-300 m3	pr bruksenhet	4691
Vann og Avløp	Avløp	3232 Fastledd Andre (Kategori 2) 301-1000 m3	pr bruksenhet	14073
Vann og Avløp	Avløp	3233 Fastledd Andre (Kategori 3) 1001-3000 m3	pr bruksenhet	28146
Vann og Avløp	Avløp	3234 Fastledd Andre (Kategori 4) 3001-6000 m3	pr bruksenhet	56292
Vann og Avløp	Avløp	3235 Fastledd Andre (Kategori 5) 6001-20000 m3	pr bruksenhet	112584
Vann og Avløp	Avløp	3236 Fastledd Andre (Kategori 6) 20 001-50 000 m3	pr bruksenhet	234550
Vann og Avløp	Avløp	3237 Fastledd Andre (Kategori 7) 50 001-150 000 m3	pr bruksenhet	469100
Vann og Avløp	Avløp	3238 Fastledd Andre (Kategori 8) 150 001-500 000 m3	pr bruksenhet	703650
Vann og Avløp	Avløp	3239 Fastledd Andre (Kategori 9) 500 001-1 000 000 m3	pr bruksenhet	1407300
Vann og Avløp	Avløp	3310 Forbruk Stipulert (Bolig) - Bruksareal multipliseres med 1,2 for å få antall kubikk	pr. m3	35.46
Vann og Avløp	Avløp	3320 Forbruk Stipulert (Fritid) - Bruksareal multipliseres med 0,6 for å få antall kubikk	pr. m3	35.46
Vann og Avløp	Avløp	3330 Forbruk Stipulert (Andre) - Bruksareal multipliseres med 1,2 for å få antall kubikk	pr. m3	35.46
Vann og Avløp	Avløp	Gebyr ved målt forbruk (krever vannmåler) (pr. m3) i stedet for stipulert vannforbruk (vann inn = vann ut)	pr. m3	35.46
Vann og Avløp	Avløp	Tilknytningsgebyr	pr enhet	12000
Vann og Avløp	Vann	Midlertidig tilknytning	pr. m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	1038 Fastledd Andre (Kategori 8)	pr eiendom	0
Vann og Avløp	Vann	2210 Vann fastledd bolig	pr enhet	3410
Vann og Avløp	Vann	2220 Vann fastledd fritidsbolig	pr enhet	3410
Vann og Avløp	Vann	2231 Fastledd Andre (Kategori 1) 0-300 m3	pr bruksenhet	3410
Vann og Avløp	Vann	2232 Fastledd Andre (Kategori 2) 301-1000 m3	pr bruksenhet	10230
Vann og Avløp	Vann	2233 Fastledd Andre (Kategori 3) 1001-3000 m3	pr bruksenhet	20460
Vann og Avløp	Vann	2234 Fastledd Andre (Kategori 4) 3001-6000 m3	pr bruksenhet	40920
Vann og Avløp	Vann	2235 Fastledd Andre (Kategori 5) 6001-20000 m3	pr bruksenhet	81840
Vann og Avløp	Vann	2236 Fastledd Andre (Kategori 6) 20 001-50 000 m3	pr bruksenhet	170500
Vann og Avløp	Vann	2237 Fastledd Andre (Kategori 7) 50 001-150 000 m3	pr bruksenhet	341000
Vann og Avløp	Vann	2238 Fastledd Andre (Kategori 8) 150 001-500 000 m3	pr bruksenhet	511500
Vann og Avløp	Vann	2239 Fastledd Andre (Kategori 9) 500 001-1 000 000 m3	pr bruksenhet	1023000
Vann og Avløp	Vann	2310 Forbruk Stipulert (Bolig) - Bruksareal multipliseres med 1,2 for å få antall kubikk	pr. m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	2320 Forbruk Stipulert (Fritid) - Bruksareal multipliseres med 0,6 for å få antall kubikk	pr. m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	2330 Forbruk Stipulert (Andre) - Bruksareal multipliseres med 1,2 for å få antall kubikk	pr. m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	Eiendom med utvendig tappepunkt uten vannmåler - stipuleres til 20 m3 pr år	pr m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	Fastledd Andre (Kategori 9)	pr eiendom	0
Vann og Avløp	Vann	Gebyr ved målt forbruk (krever vannmåler) (pr. m3) i stedet for stipulert vannforbruk	pr. m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	Naust med innlagt vann uten vannmåler - stipuleres til 10 m3 pr år	pr m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	Tilknytningsgebyr	pr enhet	12000
Vann og Avløp	Vannmåler	Gebyr avlesning av vannmåler - ved manglende selvavlesning	pr. gang	1500
Vann og Avløp	Vannmåler	Leie av vannmåler, 20 mm	pr år	572
Vann og Avløp	Vannmåler	Leie av vannmåler, 40 mm	pr år	1292
Askøy brann og redning	Feiling	Tilsyn	pr. time	563
Askøy brann og redning	Feiling	Tilsynsavgift	pr. år	601

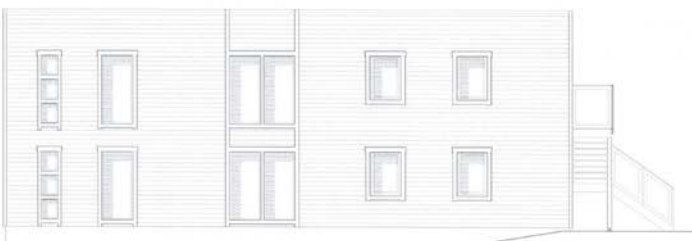
Mva kommer i tillegg

E5
 JM NORGE AS

ASKØY KOMMUNE
 DOKUMENTSENTER
 Utskrift: 10.10.2011
 Arkivkode: P



NORD-VEST FASADE



NORD-ØST FASADE

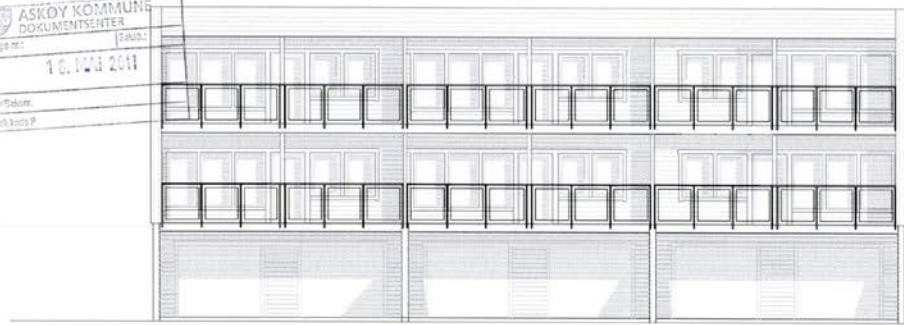
ODDREKT AVTALEDRUKNING
 DATO: _____
 SIGN: _____
 JM NORGE AS

REVISJON	BYGGTILBEHØR	BYGGTILBEHØR	BYGGTILBEHØR
1	1	1	1
2	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
6	6	6	6
7	7	7	7
8	8	8	8
9	9	9	9
10	10	10	10
11	11	11	11
12	12	12	12
13	13	13	13
14	14	14	14
15	15	15	15
16	16	16	16
17	17	17	17
18	18	18	18
19	19	19	19
20	20	20	20
21	21	21	21
22	22	22	22
23	23	23	23
24	24	24	24
25	25	25	25
26	26	26	26
27	27	27	27
28	28	28	28
29	29	29	29
30	30	30	30
31	31	31	31
32	32	32	32
33	33	33	33
34	34	34	34
35	35	35	35
36	36	36	36
37	37	37	37
38	38	38	38
39	39	39	39
40	40	40	40
41	41	41	41
42	42	42	42
43	43	43	43
44	44	44	44
45	45	45	45
46	46	46	46
47	47	47	47
48	48	48	48
49	49	49	49
50	50	50	50
51	51	51	51
52	52	52	52
53	53	53	53
54	54	54	54
55	55	55	55
56	56	56	56
57	57	57	57
58	58	58	58
59	59	59	59
60	60	60	60
61	61	61	61
62	62	62	62
63	63	63	63
64	64	64	64
65	65	65	65
66	66	66	66
67	67	67	67
68	68	68	68
69	69	69	69
70	70	70	70
71	71	71	71
72	72	72	72
73	73	73	73
74	74	74	74
75	75	75	75
76	76	76	76
77	77	77	77
78	78	78	78
79	79	79	79
80	80	80	80
81	81	81	81
82	82	82	82
83	83	83	83
84	84	84	84
85	85	85	85
86	86	86	86
87	87	87	87
88	88	88	88
89	89	89	89
90	90	90	90
91	91	91	91
92	92	92	92
93	93	93	93
94	94	94	94
95	95	95	95
96	96	96	96
97	97	97	97
98	98	98	98
99	99	99	99
100	100	100	100

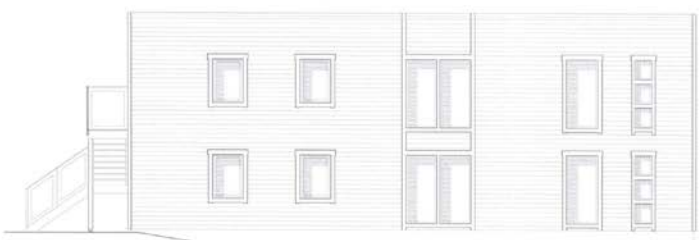
Tegningen er beskyttet i henhold til Lov om opphavsrett / The drawing is protected under copyright law. © JM NORGE AS

EG
JM NORGE AS

ASKØY KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
LAGE NR: 10.143 2011
A-Sektor
Arkitekt P



SYD-ØST FASADE



SYD-VEST FASADE

DOKKENT AVLEDDOKUMENT
DATO: _____
SEN: _____
AV NORGE AS

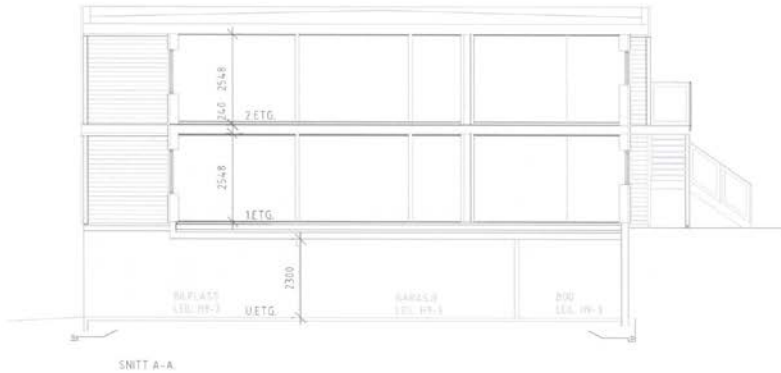
B	DETALJ	SYD-ØST - ÅRSBERG OG NETS-PLAN	OK
A	DETALJ	FASADE-ØSTING	OK
REV	DATA	ANN	SEN
BERGEN BYGGUTVIKLING AS			
PROSJEKT HJALTELIEN Trinn 2			
REINNS TYPE 6-FAMILIEHUS			
DATA:	2011.02.14	TEK. AF	KONTROLL
		E.K	-
H9 FASADER			
PROSJEKT NR.	TEKNERANGIV	SKALA	REV
104	H9-05	1:100	B

Tegningen er kun gyldig i forbindelse med opplysnings- og markedsføringsmateriale og ikke som byggeplan. Det er ikke tillatt å kopiere eller bruke i andre prosjekter uten tillatelse fra JM Norge AS.


ASKØY KOMMUNE
OKUMENTSENTER
 Utgitt m.: 1.0.2011 2011
 Av: Eirik
 Av: Kåre P

E4

 JM NORGE AS



SNITT A-A

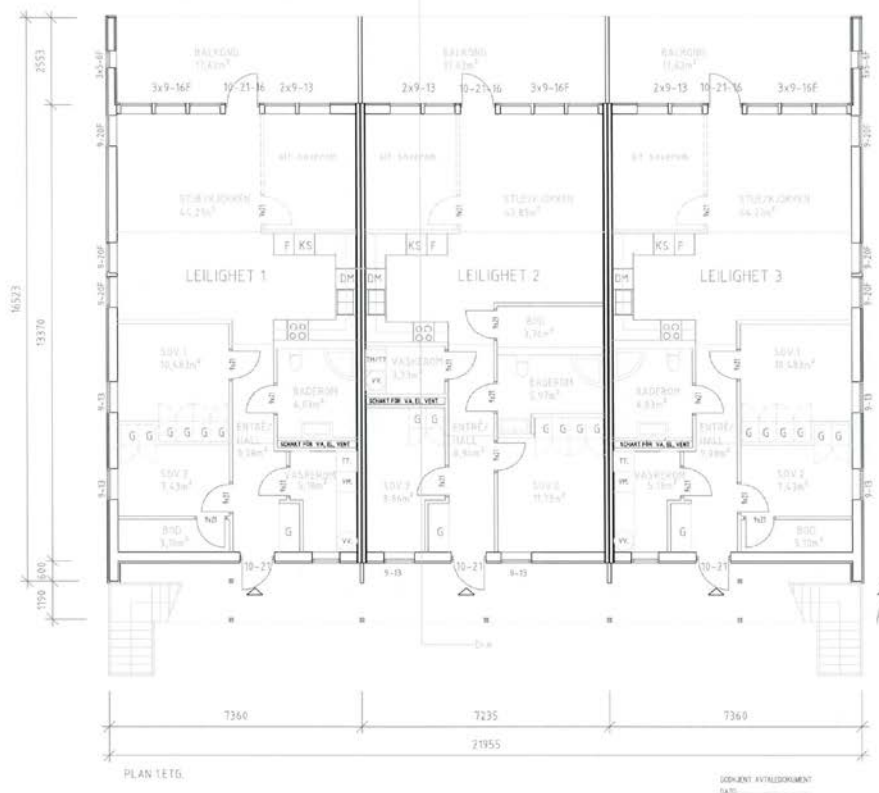
OKKENT AVTALDOKUMENT
 DATO: _____
 SIGN: _____
 JM NORGE AS

B	DETALJ	ETVEKSEL-BÅKING OG BETS PLAN	OK
A	DETALJ	PLANERING	OK
REV	DATO	ANK	SIG
BERGEN BYGGUTVIKLING AS			
PROSJEKT			
HJALTELIEN Trinn 2			
TEGNING TITTEL			
6-FAMILIEHUS			
DATO	TEK. ANK	KONTROLL	
2011.02.14	E.K	-	
H9 SNITT A-A			
PROSJEKT NR	TEGNERING NR	SKALA	REV
104	H9-03	1:100	B

Tegningen er utarbeidet i henhold til Lov om opplysnings- og arkivvesen (19. desember 1998) og Lov om arkivvesen (19. desember 1998).

E2
 JM NORGE AS

ASKØY KOMMUNE DOKUMENTSENTER	
Mappe nr.:	Billett nr.:
18.14.11.2011	
Til: Saknr.:	
Til: Saknr. P.:	



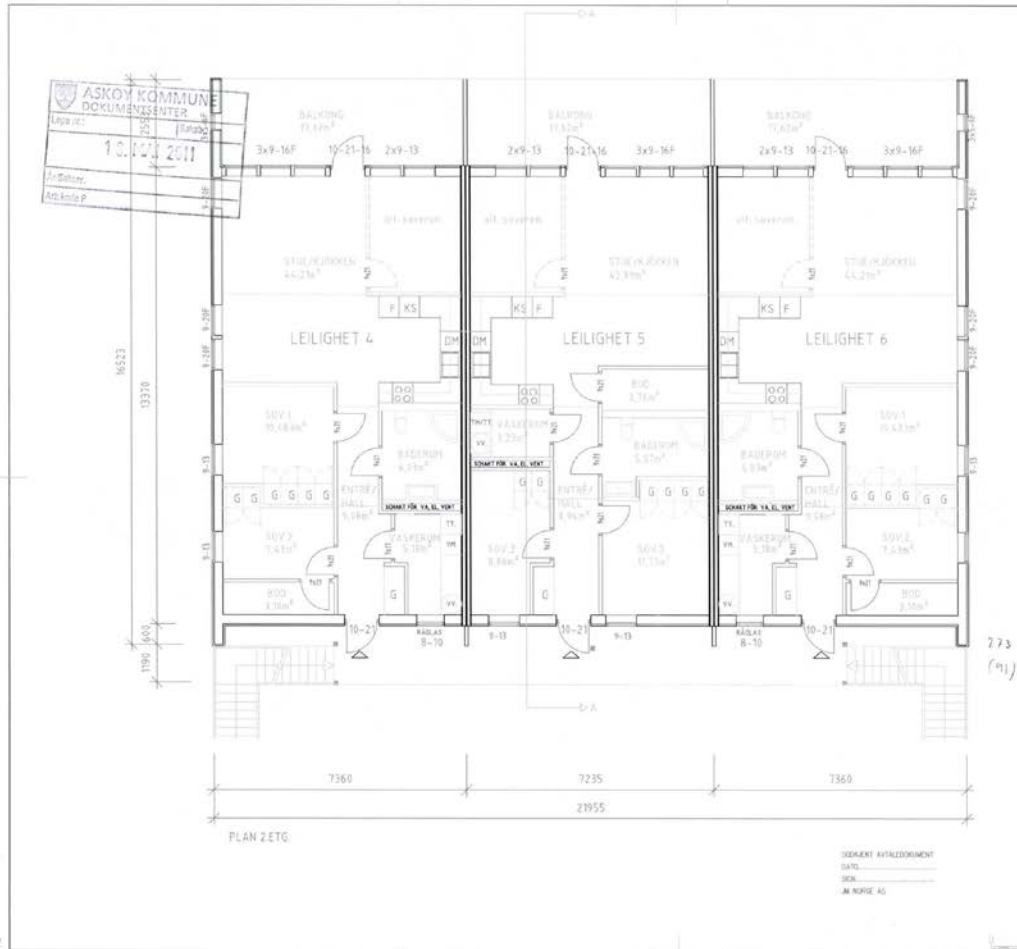
Tegningen er beskyttet i henhold til Lovens om opphavsrett i kunst og litteratur. Forbeholdt alle rettigheter. Eik Kretsforbund tillatelse A3

B	LETTING	STYRELSE AV BALKONG	OK
A	LETTING	PLANERING	OK
REV	DATE	AV	LOK
BERGEN BYGGUTVIKLING AS			
PROSJEKT HJALTELIEN Trinn 2			
BYGGING TITTEL PLAN 6-FAMILIEHUS			
DATE	2011.02.14	TEK. AV	OK
		E.K	-
H9 PLAN 1.ETG			
PROSJEKT NR.	104	TEKNIKKOMMUNIKASJON	H9-01
SKALA	1:100	REV	B

E3
 JMT NORGE AS

ASKOY KOMMUN
 DOKUMENTSENTER
 Utskrift: 10.02.2011
 Av: Sølvi
 Arkiv: P

Tegningen er beskyttet i henhold til Lov om opphavsrett / Merke- og forbrukerrett og får ikke kopieres, uten opphavsmann. (Erik Kristiansen ved tillatelse)

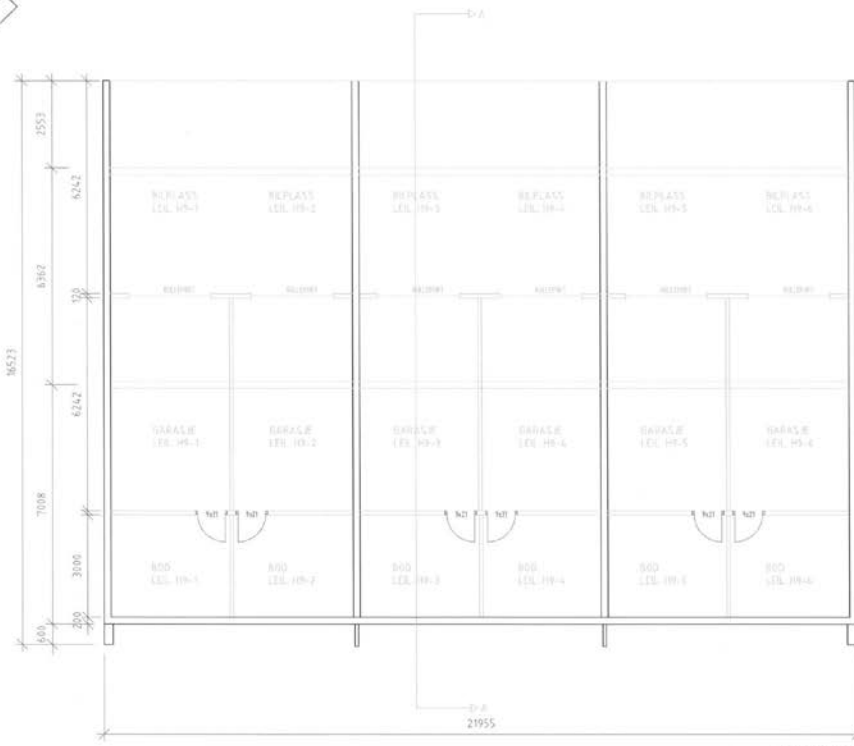


B	DETALJ	STUEDELSE AV BALKONG	OK
A	DETALJ	PLANERING	OK
REV.	DATE	AVK.	SKR.
BERGEN BYGGUTVIKLING AS			
PROSJEKT HJALTELIEN Trinn 2			
TEGNINGS TITTEL PLAN 6-FAMILIEHUS			
DATE:	2011.02.14	TEK. AV:	E.K
H9 PLAN 2.ETG			
PROSJEKT NR.	104	TEGNEROMNR.	H9-02
SKALA:	1:100	REV.	B

BY KONTROLT
 KOMMENTARER
 15.12.11 2011
 1.0000
 1/1/1000

E1
 JM NORGE AS

Tegningen er beskyttet i henhold til Lovens om opphavsrett / Næringsmiddel og opplysningsloven. Enhver kopi eller videre utbredelse er straffbart.



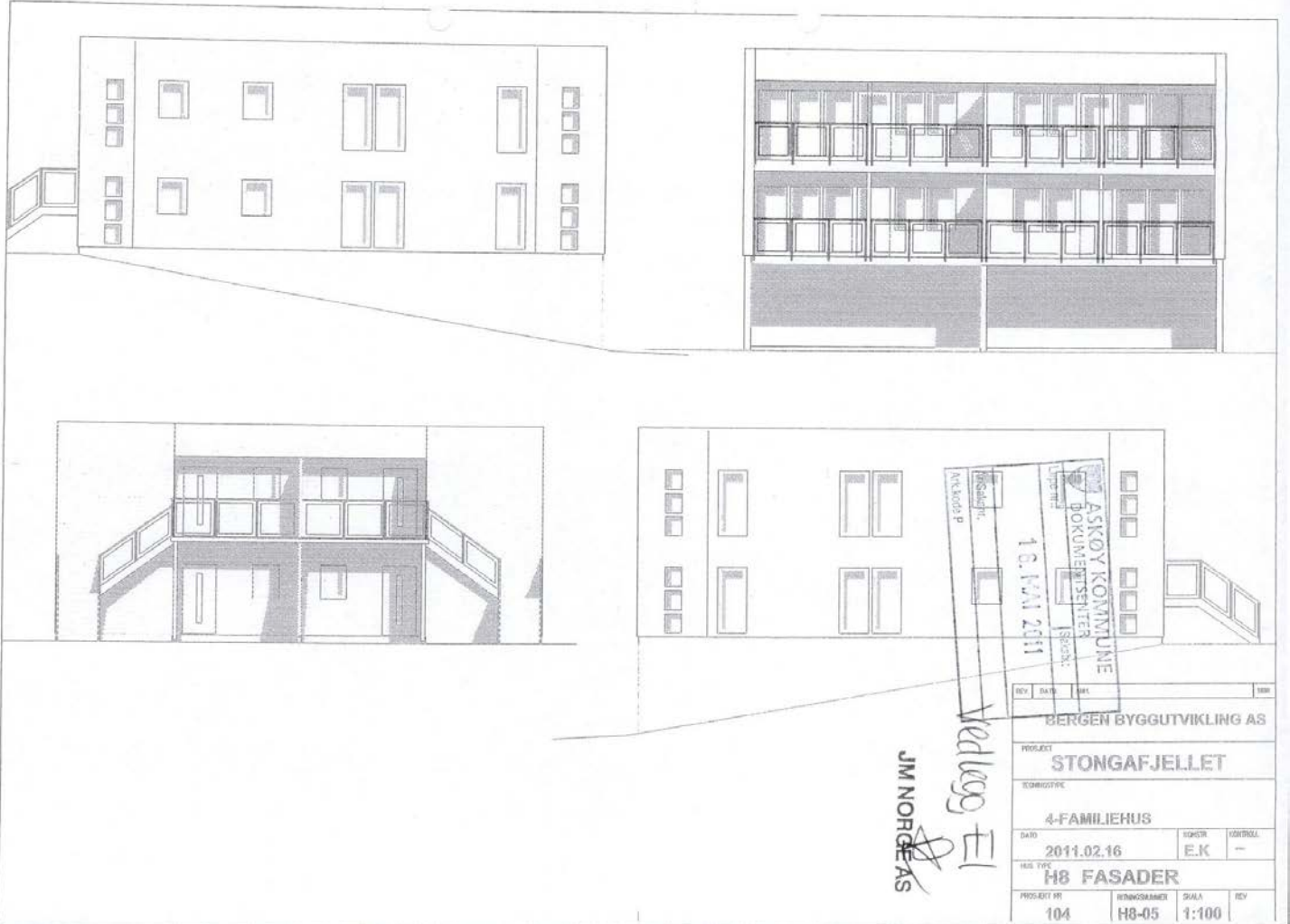
204
 (34)

BRUKERT AVTALEDOKUMENT
 DATO: _____
 SIGN: _____
 AV: NORGE AS

B	DETALJ	PLANERING	SK
A	DETALJ	PLANERING	SK
REV	DATE	AV	SK
BERGEN BYGGUTVIKLING AS			
PROSJEKT HJALTELIEN Trinn 2			
BRUKERT TITTEL PLAN 6-FAMILIEHUS			
DATE	2011.02.14	TEK. AV	SK
		E.K	-
H9 PLAN U.ETG			
PROSJEKT NO	104	TEGNINGSNO	H9-00
SKALA	1:100	REV	B

1:105

Tegningen er basert på et notat til Lovens an opplysnings / Høringsnotatene og for alle berørte i sin opplysning (Erik Kristoffersen) til dette

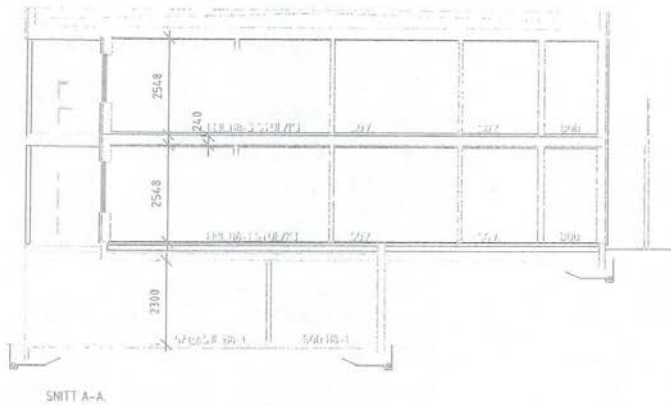


10. MAR 2011
 ASKØY KOMMUNE
 DOKUMENTSENTER
 10. MAR 2011

JM NORGE AS

REV	DATE	BYG	BYG
BERGEN BYGGUTVIKLING AS			
PROJECT			
STONGAFJELLET			
EIGNERT			
4-FAMILIEHUS			
DATE	2011.02.16	EGNET	CONTROL
		E.K	-
HUS TITTEL			
H8 FASADER			
PROSJEKT NR	104	BYGGNINGEN	SKALA
		H8-05	1:100
REV			

Tegningen er basert på innholdet i Loven om opplysningsloven og for alle søyter uten opplysningens Erh. Krøkerfjersund Helsehus

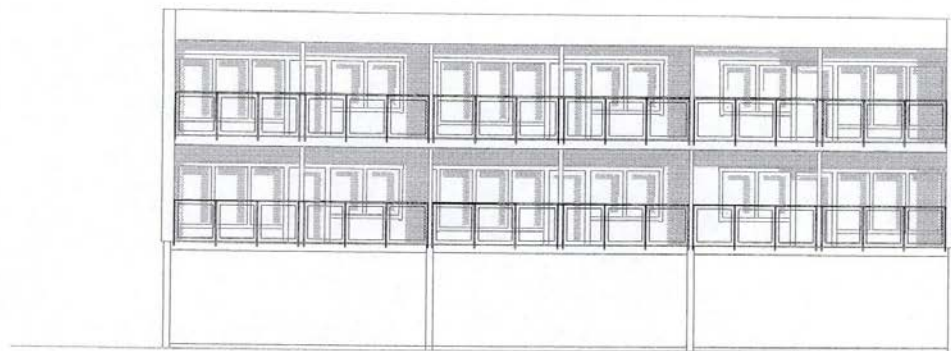


In-Sjef: _____
 Arkivkode: P _____
 Løp nr.: _____
10. JUN 2011
 Skydd: _____
ASKØY KOMMUNE
DOKUMENTSENTER

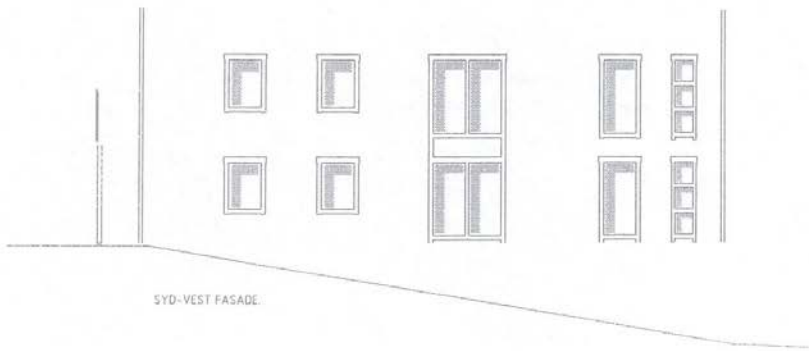
Vedlegg E2
 JM NORGE AS

REV	DATE	ANN	DR
BERGEN BYGGUTVIKLING AS			
PROSJEKT STONGAFJELLET			
EDRINGSUTTYPE 4-FAMILIEHUS			
DATE	2011.02.16	DRØYR	KONTROLL
		E.K	-
REV ISH H8 SNITT A-A			
PROSJEKT NR	104	DRØYR/KOMMUNE	SKALA
		H8-04	1:100
			REV

Tegninger er beskyttet i henhold til Lov om opphavsrett / husleisforordningen og får ikke benyttes uten opphavsrettens E.K. eller uttrykkelig tillatelse.



SYD-ØST FASADE



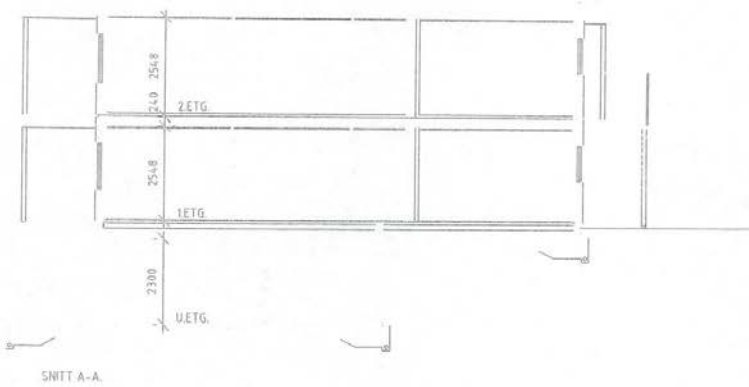
SYD-VEST FASADE



NO	UTGIVELSE	FAK	DR
REV	DATE	ANS	BR
BERGEN BYGGUTVIKLING AS PROJEKT STONGAFJELLET EGENHETS TYPE 6-FAMILIEHUS			
DATE	TEK. AV	CONTROL	
2011.02.14	E.K	-	
H9 FASADER H9-05 1:100			ØST-VEST FASADE SYD-VEST FASADE REV A

Vedlegg E4
 JM NORGE AS

Forhållende til byggherrens / bestillerens opplysningsgrad / Hurdets byggherrens og til de ulike brytningene i plan og opplysningsgrad. (E.K. / Stangafjellet) 10/11/11



ASKØY KOMMUNE
 DOKUMENTSENTER
 18. JAN 2011
 H. S. BENTZ
 H. S. BENTZ
 H. S. BENTZ

JM NORGE ASK
 Velleng F5

REV	DATE	BYGGING	PLANERING	DR
BERGEN BYGGUTVIKLING AS				
PROSJEKT STONGAFJELLET				
TEKNISSKISSE TITTEL 6-FAMILIEHUS				
DATE	2011.02.14	REV. AV	E.K.	KONTROLL
H9 SNITT A-A				
PROSJEKT NR.	104	TEKNISSKISSE	SKALA	REV.
		H9-03	1:100	A

**Husordensregler for
HJALTELIEN EIERSEKSJONSSAMEIE II
Stongafjellsbakken 16 og 18
Sist endret i årsmøte 10.06.2020**

INNHOLD:

- 1. GENERELT**
- 2. OVERDRAGELSE OG UMLEIE AV LEILIGHET**
- 3. SØPPEL**
- 4. PARABOLER, ANTENNER**
- 5. DYREHOLD**
- 6. BRUK AV LEILIGHETEN**
- 7. BRUK AV GARASJEPLASS**
- 8. FELLESAREALER**
- 9. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE**

1. GENERELT

- 1.1. Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.
- 1.2. Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres ved vedtak på årsmøte.
- 1.3. Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.
- 1.4. Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 38 i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.
- 1.5. Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig foringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 39.

2. OVERDRAGELSE OG UMLEIE AV LEILIGHET

- 2.1. Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.
- 2.2. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

3. SØPPEL

- 3.1. Sjøppeskuret er kun for husholdningsavfall og papp/papir.

3.2. Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelcontainer. Er alle containerne fulle, skal søppelet tas med til nærmeste ledige container. Papp og papir skal legges i papircontainerne i sammenbrettet stand. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

3.3. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

4. PARABOLER, ANTENNER

4.1. Den enkelte sameier kan ikke sette opp antenne(r) eller parabol(er) på eiendommens fasader eller fellesarealer uten at dette er skriftlig avtalt med styret. Antenner som settes opp i strid med sameiets regler og retningslinjer, kan fjernes omgående for eiers regning og risiko.

5. DYREHOLD

5.1. Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

6. BRUK AV LEILIGHETEN

6.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro mellom kl 2300 og 0700 både innendørs og utendørs. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet. Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.

6.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2100, og på lørdager mellom klokken 1000 og 1800. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

6.3. Grilling på balkongen/terrassen skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Vær særlig oppmerksom på brannfaren og ikke plasser grillen under brennbart tak eller inntil trevegg på balkongen/terrassen når det grilles. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innenfor rekkevidde når det grilles.

6.4. Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter, og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet.

6.5. Det må søkes styret om eventuelle fasadeendringer. Sameier har ansvar for egne moderniseringstiltak. De skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre andelseiere.

6.6. Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer, balkonger/terrasser slik at det er til sjenanse for øvrige beboere.

7. BRUK AV GARASJEPLASSER

7.1. Biler skal parkeres i egen garasje eller biloppstillingsplass under huset, evt på reserverte plasser merket «gjester» foran husene. Biloppstillingsplassene under husene holdes ryddig av bileier. Lagring av brannfarlig materiale er ikke tillatt i garasjen.

7.2. Oppsamling av skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Reservedekk/hagemøber/redskaper etc skal oppbevares i egen garasje.

7.3. Hensetting av biler, tilhengere, gjenstander etc utenfor eget parkeringsareal skal på forhånd avtales med styret. Biler, tilhengere, gjenstander etc vil bli fjernet uten varsel for eiers regning

dersom det ikke er gjort slik avtale med styret. Det skal kun parkeres på oppmerkede plasser. Plassen under huset er beregnet for én bil, i tillegg til bil i garasje.

8. FELLESAREALER

8.1. For å bidra til trivsel i boområdet plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte, inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

8.2. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående, skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

8.3. Det skal vises varsomhet ved flytting, og skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

8.4. Parkeringsplassene merket «gjester» kan brukes av gjester til beboere i sameiet og skal ikke brukes til oppbevaring av tilhengere, campingvogner, varebiler, uregistrerte biler og lignende.

8.5. Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse, og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

9. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

9.1. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds varsel til å rette opp de påklagede forhold.

9.2. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av huseiers husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.

**Vedtekter for
HJALTELIEN EIERSEKSJONSSAMEIE II
Sist endret i årsmøte 10.06.2020**

§1 Navn og formål

Sameiets navn er Hjalteien Eierseksjonssameie II med organisasjonsnummer 999 209 262. Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 10, bnr 778 i Askøy kommune.

§2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 10 eierseksjoner i eiendommen gnr 10 bnr. 778 i Askøy kommune fordelt på 2 bygninger. Bygning A har 4 seksjoner og bygning B har 6 seksjoner.

(I matrikkelen tinglyst som 4627-10/778/0/1-10)

4627-10/778/0/1	Boligseksjon 1 opprettet 03.10.2012	sameiebrøk 98/976	16A
4627-10/778/0/2	Boligseksjon 2 opprettet 03.10.2012	sameiebrøk 98/976	16B
4627-10/778/0/3	Boligseksjon 3 opprettet 03.10.2012	sameiebrøk 98/976	16C
4627-10/778/0/4	Boligseksjon 4 opprettet 03.10.2012	sameiebrøk 98/976	16D
4627-10/778/0/5	Boligseksjon 5 opprettet 03.10.2012	sameiebrøk 98/976	18A
4627-10/778/0/6	Boligseksjon 6 opprettet 03.10.2012	sameiebrøk 96/976	18B
4627-10/778/0/7	Boligseksjon 7 opprettet 03.10.2012	sameiebrøk 98/976	18C
4627-10/778/0/8	Boligseksjon 8 opprettet 03.10.2012	sameiebrøk 98/976	18D
4627-10/778/0/9	Boligseksjon 9 opprettet 03.10.2012	sameiebrøk 96/976	18E
4627-10/778/0/10	Boligseksjon 10 opprettet 03.10.2012	sameiebrøk 98/976	18F

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den eventuelt de bruksenheter, vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Balkonger/terrasser og private utearealer inngår i bruksenheterne.

Tilleggsdelene omfatter bodene og parkeringsplassene i garasjeanlegget.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse og som er tinglyst i matrikkelen. Åtte av seksjonene har sameiebrøk på 98/976, to seksjoner har sameiebrøk 96/976. I praksis og i alle fordelingssituasjoner oppfattes seksjonene som likeverdige og har en stemme hver.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører, vinduer, andre fellesrom og utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenheternes sikringsapparat, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

§3 Formål

Seksjonene kan kun benyttes til boligformål.

§4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksandel, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Oppsetting av markiser, parabolantennar o.l. kan kun skje etter forutgående samtykke fra styret.

§5 Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg eller utleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for utleie av tilleggsdel til seksjon. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§6 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

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

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Årsregnskap
3. Valg av styre
4. Budsjett for kommende år
5. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning og regnskap skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§7 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 6.

§8 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme. Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om **bl.a.:**

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i **sameiet**
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap, **eller** andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til **at** formålet for en eller flere bruksenheter **endres** fra boligformål til et annet formål
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §-20 annet ledd annet punktum,
- i) 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 fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- a. at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b. innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c. innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14 15.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen. Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§9 Styret

Sameiet skal ha et styre på **3** medlemmer og **inntil 2 varamedlemmer** som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret **kan** ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret er vedtaksført når minst **2/3** av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved

stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

§10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

§11 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette og endre ordensregler for sameiet med alminnelig flertall.

§12 Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Dessuten omfattes hele inngangsdøren til bruksenheten og både inn- og utsiden av bruksenhetens vinduer.

§13 Vedlikehold av fellesareal

Fellessarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§14 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf. § 19
- b) offentlige avgifter og gebyrer
- c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer, samt av parkeringsanlegget
- d) lys/oppvarming av fellesarealer
- e) kostnader med forretningsførsel og styrehonorarer

Sameierne betaler felleskostnader basert på budsjett og eventuelt fastsatt innbetaling til vedlikeholdsfond.

§ 15 Fordeling av felleskostnader

Eiendommens fellesutgifter fordeles i henhold til sameierbrøken. Slik det framgår av § 2 betaler alle sameierne det samme i felleskostnader, dvs 1/10 av de samlede felleskostnadene. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet.

§ 16 Elbillading

Lading av elbil i sameiets garasjer tillates bare via felles infrastruktur for lading. Ladebokser, tilkoblinger etc. skal leveres og monteres av firmaet som har ansvar for driften av infrastrukturen.

Installasjon og vedlikehold av ladebokser betales av den enkelte bruker. Styret skal informeres om alle tilkoblinger til anlegget.

Strømforbruket til ladeanlegget registreres og fordeles etter forbruk og betales av den enkelte bruker av.

Øvrige anleggs-, drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til ladeanlegget inngår felleskostnadene for sameiet.

§17 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den første virkedag hver måned innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

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

§18 Ansvar utad

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

§19 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§20 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameiere selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§21 Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning ble besluttet gjennomført, jfr. Eierseksjonsloven § 25.

§22 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

§23 Lov om eierseksjoner

Ved motstrid mellom bestemmelsene i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

14.12.2021 *Rettet en feilskrevet bokstav i §11.*

6. Styrehonorar

Enstemmig vedtatt at det blir som i 2025.
Kr. 5.000,- samlet. (styret fordeler internt)

7. Informasjon om oppfølging av saker/ vedtak fra årsmøtet 2025:

7 a - Lydforhold - trinnlyd mellom leiligheter i første og andre etasje

John Dvergsdal informerte. En konsulent har vært på gratis befaring med John tilsted. Konsulenten sa at det mest effektive vil være å legge en gummimatte under gulvet når en skal legge nytt gulv. Ønsker noen å legge nytt gulv vil sameiet dekke kostnaden av gulvmatten. Når noen vil bytte gulv, gi beskjed til styret.

7 b - Uteplass

Uteplassen er nå ferdig. De gamle benkene vil bli omgjort til blomsterkasser hvis mulig. Utemøbler - sjekke med Trigger, Askøy vgs. skole ved tømmerlinjen. Morten skal undersøke med noen han kjente til. Vi ønsker oss i første omgang to benker med ryggstøtte og et bord.

7 c - Utvendig vask av fasade/ vinduer endevegger.

John la frem et tilbud fra Algenmax AS, de utfører slike oppdrag, pris for vask av begge husene: kr. 178.000,-
Det tilbudet ble forkastet på møtet. Vi vil utføre oppgaven selv her i sameiet. Hver seksjon har selv ansvar for vask på balkong og utenfor inngangsdør.

8. Fellesutgifter/ dugnadskasse:

John informerte om fordeler ved opprettelse av en dugnadskasse i sameiet. Det ble en diskusjon om hvordan vi kan løse oppgaven.

Forslag 1:

John sitt forslag er at vi alle betaler inn kr 2000,- i året til en dugnadskasse som kan brukes til å betale for arbeid som utføres i sameiet. De som bor i sameiet, skal bli spurt først.

Forslag 2:

De som vil bidra til felles vedlikehold vil ikke motta faktura fra sameiet på dugnad. Dette gjelder Morten Andreassen, Trond Eek-Larsen og Janniche W. Ekeland. Alle andre i sameiet vil motta faktura på kr. 2.000,-.

De som utfører vedlikehold iht. utarbeidet vedlikeholdsplan, vil motta godtgjørelse for arbeid avtalt med styret.

Styret har fastsatt en timerate på kr. 250,- pr. arbeidede time.

Det ble foretatt en avstemming over forslagene, forslag 2 fikk flest stemmer.

8a – Vedlikeholdsplan (etterskrift etter møtet)

Styret utarbeider vedlikeholdsplan over hva som skal/må gjøres i sameiet. Denne vil foreligge ila juni.

Uavhengig av vedlikeholdsplan er det avtalt at Trond og Morten starter med fasadevask i uke 20.

9. Vaktmestertjeneste:

Ikke aktuelt nå.

10. Dørlister rundt ytterdører:

Fugemasse rundt vinduene, fås hos John, hver enhet må sørge for å behandle sin egen ytterdør, John er behjelpelig med veiledning.

Trond nevnte at Aasebø sag har pakker med lister til slike dører vi har, han undersøker dette; pris og evt. bestille,
Selve døren må også behandles/vedlikeholdes med f.eks. bilvoks for å holde seg.

11. Kameraer

Ringeklokke med kamera er ok.

12. Veranda, sotet folie.

Vil komme på ca kr 8000,- for folie og ca 7700,- for arbeid med å montere folien. Det vil bli sendt ut bilder av verandaene hvordan det vil se ut, Janniche ordner dette.

13. Vask av biler i vinterhalvåret

Vask av biler i vinterhalvåret må vurderes nøye ihht. været, spesielt i forhold til å unngå å lage is. Vask må kun foregå på plassen utenfor 18 plassen i vinterhalvåret.

14. Maling av tak balkong (hvit).

Dette må vi komme tilbake til, farge må bli: Bomull matt hvis vi blir enige om å skifte farge i taket.

Årsmøte 2026



15. Innkomne forslag

Vaktmestertjeneste, dette ble avslått. John tok kontakt med firma, de møtte ikke opp.

16. Eventuelt

Vi må vaske terrassene våre selv, ansvar også utenfor døren vår.
Trinnlyd i sameiet, sette av kr 40 000,- hvert år til skifte av gulv? Evt. at alle gulv i 2. etg. blir byttet ut i løpet av 8 år. Sameiet kan dekke en viss sum. Dette vil bli diskutert på et styremøte og så vil det bli kalt inn til et ekstraordinært årsmøte.

17. Godkjenning av møtoreferat:

Anne Karin Silseth

Anne Karin Silseth
Stongafjellsbakken 18c

Morten Andreassen

Morten Andreassen
Stongafjellsbakken 18a

30.05.2026
Referent: Torill Brurås

Årsmøte 2026



Hjaltelien Eierseksjonssameie II

Dato: 27.04.26. Kl.18.00-21.00

Sted: Hjaltelien 18F

Til stede:

Fysisk i møte:

Wenche Steffensen 16 d, Carina og Morten Andreassen 18 a, John Dvergsdal 18 b, Anne Karin Silseth 18 c, Torill Brurås 16 c, Trond Eek-Larsen 18 d, Mona Ellingsen 16 a, Ingrid Bakke og Svein Steine 18 f.

Teams:

Janniche Wentzel Ekeland 18e

Forfall:

Margunn og Wilhelm Nordøy 16 d, Stedfortreder: Datter: Hilde Nordøy.

Saksliste:

Styreleder John Dvergsdal ønsket velkommen til møtet.

1. Valg av møteleder, referent og representanter for signering av protokoll.

Møteleder: John Dvergsdal

Referent: Torill Brurås

Signering av protokoll: Anne Karin Silseth og Morten Andreassen.

2. Godkjenning av innkalling

Innkallingen ble enstemmig godkjent.

3. Styrets årsberetning for 2025

Årsberetningen for 2024 ble gjennomgått av John Dvergsdal, den ble enstemmig vedtatt.

4. Gjennomgang av regnskap for 2025

Regnskap ble gjennomgått formann og regnskapsfører John Dvergsdal. Regnskapet ble enstemmig godkjent.

5. Godkjenning av budsjett for 2026

Regnskapet ble gjennomgått av regnskapsfører John Dvergsdal. Budsjettet ble enstemmig godkjent.

HJALTELIEN EIERSEKSJONSSAMLING II - ÅRSREGNSKAP 2025

Brukskonto 3633.35.95162

Inntekter	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept.	Oktober	November	Desember	Totalt pr. post
Fellesinntekter (husleie)	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	19 500,00	14 500,00	26 000,00	18 000,00	16 000,00	26 000,00	240 000,00
Ref- ladeutg.		-5 838,00				7 242,00	8 006,00	2 887,00	5 083,00	4 377,00			21 757,00
Kundeutbytte bank for 2024				744,00									744,00
Sum inntekter	20 000,00	14 162,00	20 000,00	20 744,00	20 000,00	27 242,00	27 506,00	17 387,00	31 083,00	22 377,00	16 000,00	26 000,00	262 501,00
Utgifter													
Forsikringer		29 933,00											29 933,00
Brøyting og salting		14 927,50		3 595,00								5 348,75	23 871,25
Plenklipping										10 937,50			10 937,50
Uteareal og redskaper		9 999,00			10 784,00	4 698,60	3 294,00		709,90		1 941,00		31 426,50
Strøm - fellesabonnement	2 988,17	2 770,30	2 982,70	2 355,09	2 313,54	3 026,80	2 295,10	2 355,81	2 539,20	2 144,46	3 326,80	5 092,67	34 190,64
Strøm - fellesabonnement m/Hjaltelien I			1 124,93										1 124,93
Driftkostnader, data ladeanlegg	1 401,25					668,75	133,75	133,75	133,75	133,75		267,50	2 872,50
Fellesabonnement Altibox TV	1 017,50		1 017,50	2 035,00		1 017,50	1 057,62	1 017,50	1 017,50	3 914,70		1 017,60	13 112,42
Vedlikehold bygninger					1 909,54	1 779,50							3 689,04
Adm. Diverse (inkl. honorarer/regnskapsføring til styret)		29 740,90	324,50					1 004,00					31 069,40
Bankgebyrer	20,50	4,50	63,00	13,00	9,50	13,00	13,00	14,50	9,50	13,00	14,00	3,00	190,50
Sum utgifter	5 427,42	87 375,20	5 512,63	7 998,09	15 016,58	11 204,15	6 793,47	4 525,56	4 409,85	17 143,41	5 281,80	11 729,52	182 417,68
OVERSKUDD													80 083,32

Saldo pr. 01.01 kr 58 459,90

Saldo pr. 31.12 kr 28 888,31

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601316357
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 964338442
 Navn ASKØY KOMMUNE
 Adresse Postboks 323, 5323 KLEPPESTØ

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 829350122
 Navn JM NORGE AS
 Bruksenhet Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1247
 Gnr 10
 Bnr 778

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1247	10	778	0	1	98 / 976	Boligseksjon	Ja	Nei
1247	10	778	0	2	98 / 976	Boligseksjon	Ja	Nei
1247	10	778	0	3	98 / 976	Boligseksjon	Ja	Nei
1247	10	778	0	4	98 / 976	Boligseksjon	Ja	Nei
1247	10	778	0	5	98 / 976	Boligseksjon	Ja	Nei
1247	10	778	0	6	96 / 976	Boligseksjon	Ja	Nei
1247	10	778	0	7	98 / 976	Boligseksjon	Ja	Nei
1247	10	778	0	8	98 / 976	Boligseksjon	Ja	Nei
1247	10	778	0	9	96 / 976	Boligseksjon	Ja	Nei
1247	10	778	0	10	98 / 976	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 816883 Tinglyst: 03.10.2012
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring om **oppdeling i eierseksjoner** **reseksjonering**

Askøy kommune Postboks 323 5323 KLËPPESTØ Org. nr. 964 338 442	Plass for tinglyingsstempel
---	-----------------------------

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1247	ASKØY	10	778		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
829350122	JM NORGE AS	1/1

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	B	98	B	13				25				37				49			
2	B	98	B	14				26				38				50			
3	B	98	B	15				27				39				51			
4	B	98	B	16				28				40				52			
5	B	98	B	17				29				41				53			
6	B	96	B	18				30				42				54			
7	B	98	B	19				31				43				55			
8	B	98	B	20				32				44				56			
9	B	96	B	21				33				45				57			
10	B	98	B	22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:								976	= nevner:		976								

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
------	-------------------------

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

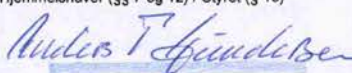
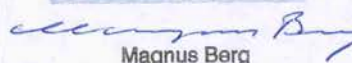
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato Bærum 09.05.12	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)  ANDERS T. GUNDERSEN  Magnus Berg	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
---------------------------------	--	--

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
10	778
Festenr.	Snr.
Kommune	
Dato	Stempel og underskrift
10.09.2012	Olav Sestøl
	

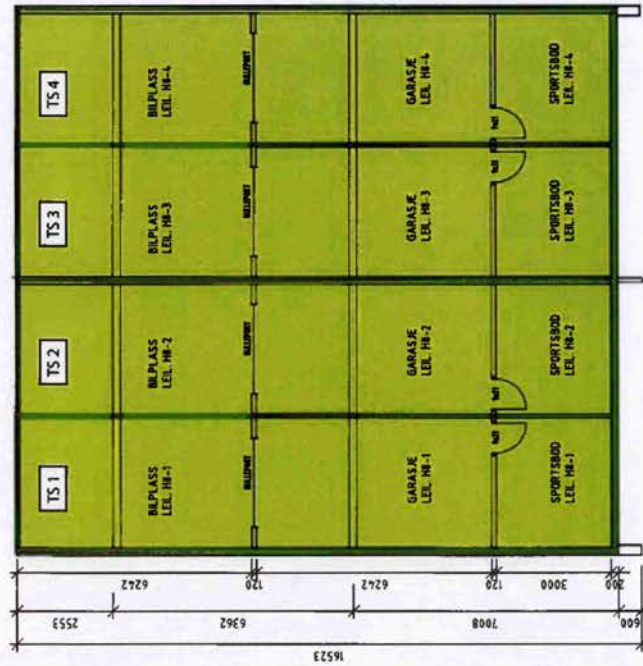
Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift

Vedlegg til seksjoneringsbegjæring Hjalteien 2 - Eierseksjonssameie



Stongafjellsbakken 16

Snr 3	Snr 4
Snr 1	Snr 2
Garasje / bod	

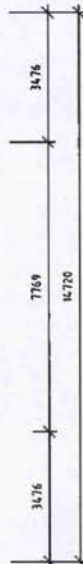
Tilleggsareal



P130061 - Hjalteien 2
 Vedlegg til vedtekter

Stongafjellsbakken 16 - U. etasje

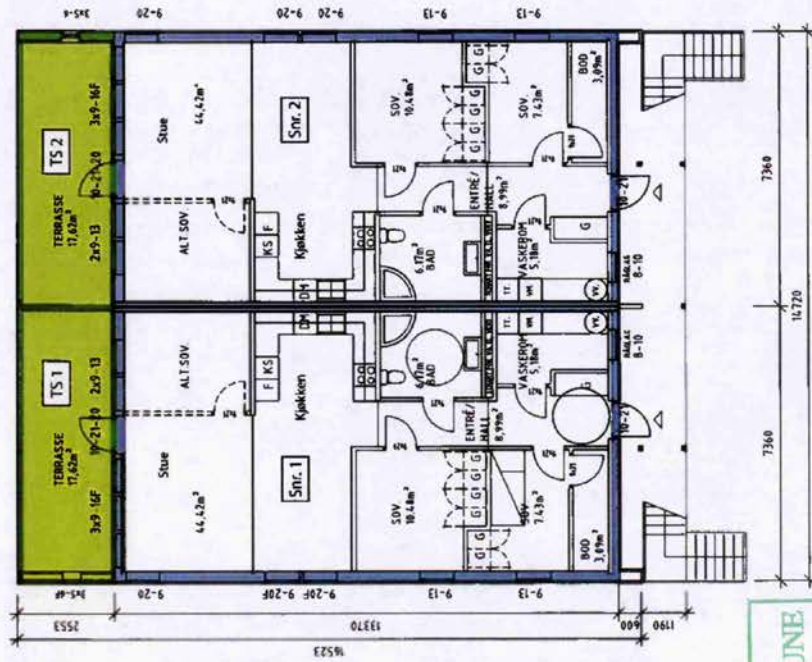
Gnr 10 Bnr 778 i Askøy kommune



ASKØY KOMMUNE
 Arealbruk

10.09.2012.

Vedlegg til seksjoneringsbegjæring Hjaltelien 2 - Eierseksjonssameie



Stongafjellsbakken 16

Snr 3	Snr 4
Snr 1	Snr 2
Garasje / bod	

Hoveddel
 Tilleggsareal



P130061 - Hjaltelien 2
 Seksjoneringsstegninger

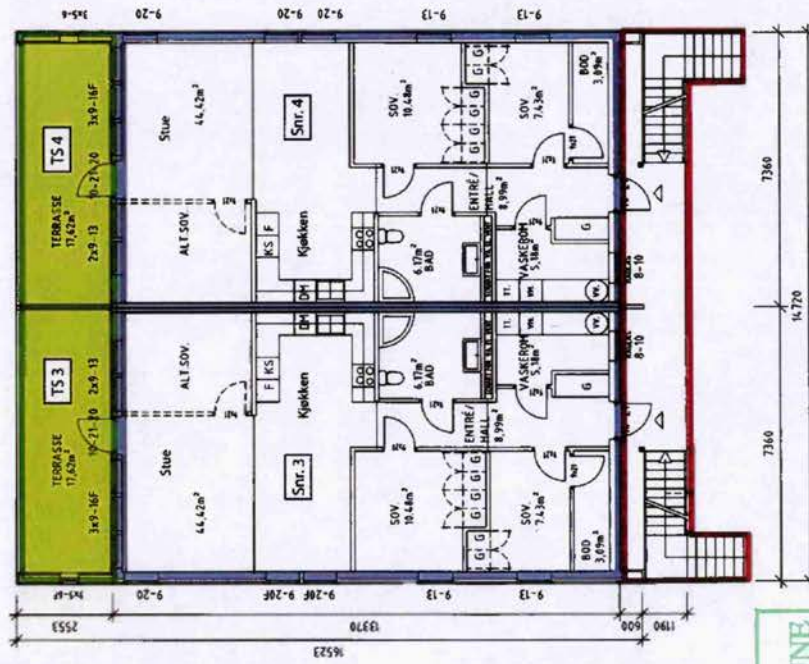
Stongafjellsbakken 16 - 1. etasje

Gnr 10 Bnr.778 i Askøy kommune

ASKØY KOMMUNE
 Arealbruk

10.09.2012

Vedlegg til seksjoneringsbegjæring Hjalteilen 2 - Eierseksjonssameie



Stongafjellsbakken 16

Snr 3	Snr 4
Snr 1	Snr 2
Garasje / bod	

- Hoveddel
- Tilleggsareal
- Fellesareal



P.130061 - Hjalteilen 2
 Seksjoneringstegninger

Stongafjellsbakken 16 - 2. etasje

Gnr 10 Bnr 778 i Askøy kommune

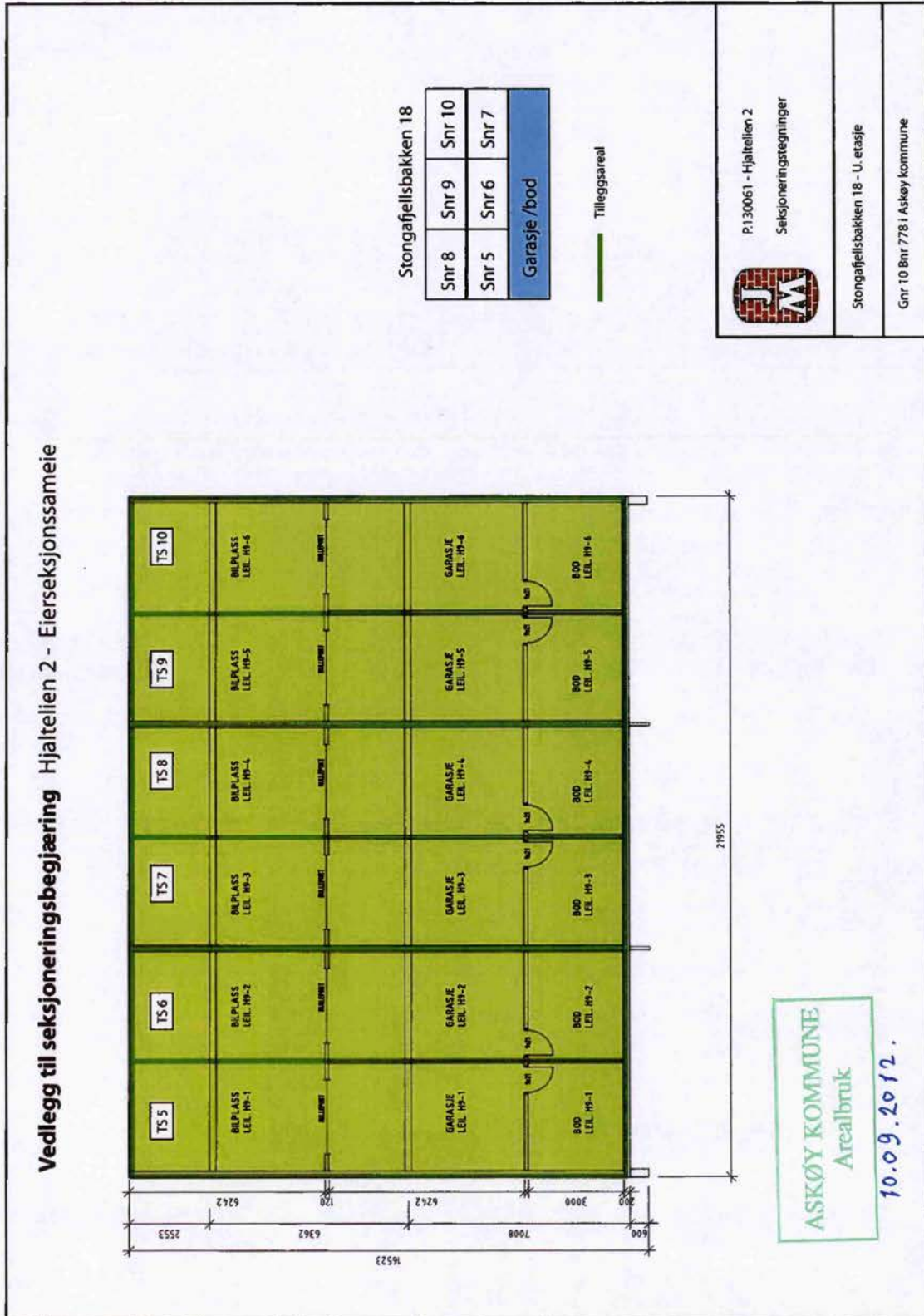
ASKØY KOMMUNE
 Arealbruk

10.09.2012

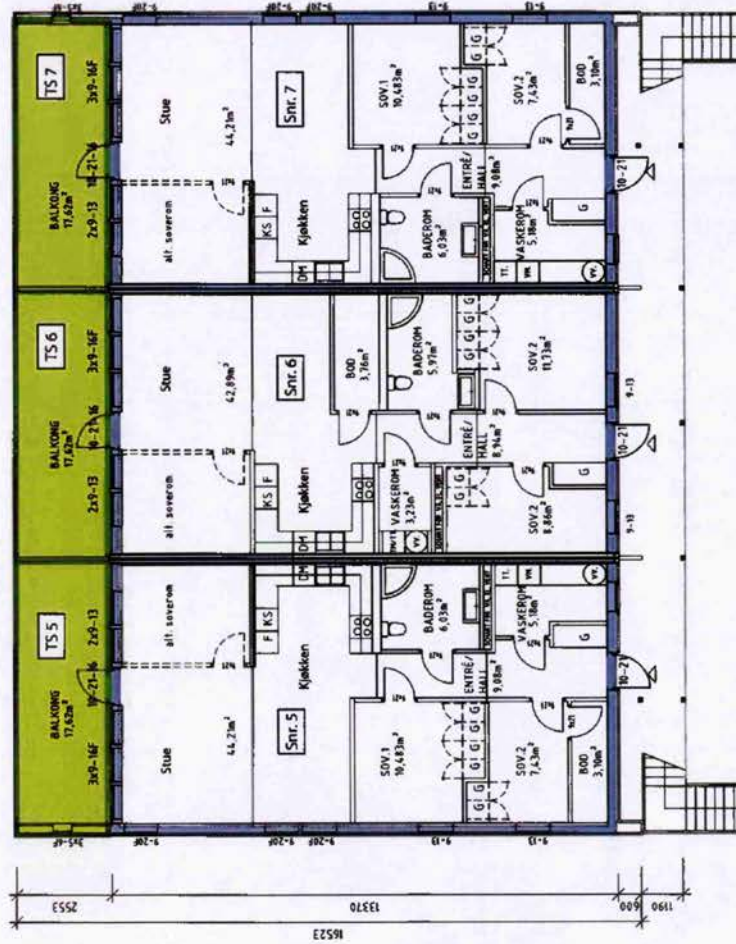
98

98

PLAN 2/12/10



Vedlegg til seksjoneringsbegjæring Hjalteien 2 - Eierseksjonssameie



Stongafjellsbakken 18

Snr 8	Snr 9	Snr 10
Snr 5	Snr 6	Snr 7
Garasje / bod		



P130061 - Hjalteien 2
 Seksjoneringstegninger

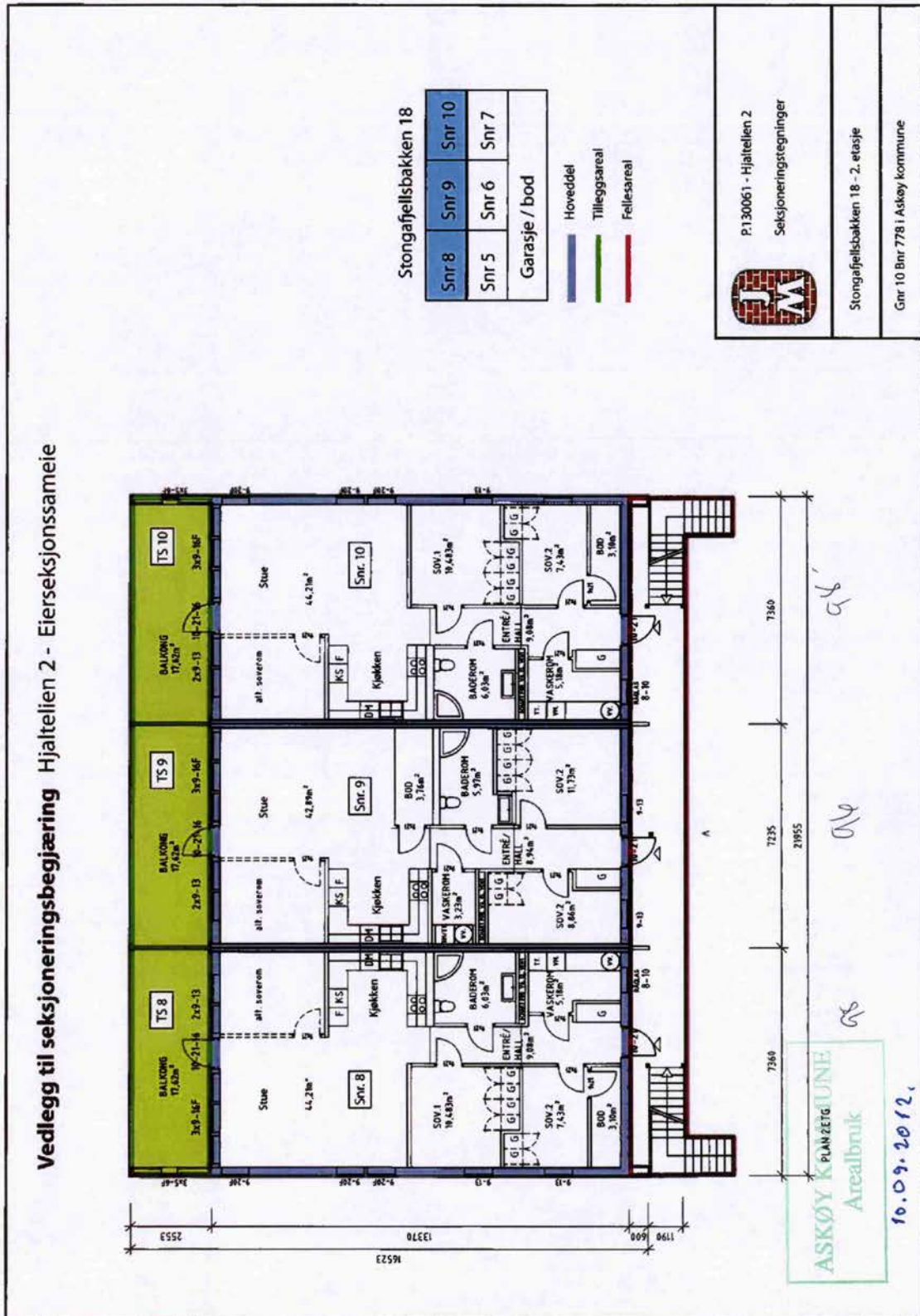
Stongafjellsbakken 18 - 1. etasje

Gnr 10 Bnr 778 | Askøy kommune

ASKØY KOMMUNE
 Arealbruk

10.09.2012.

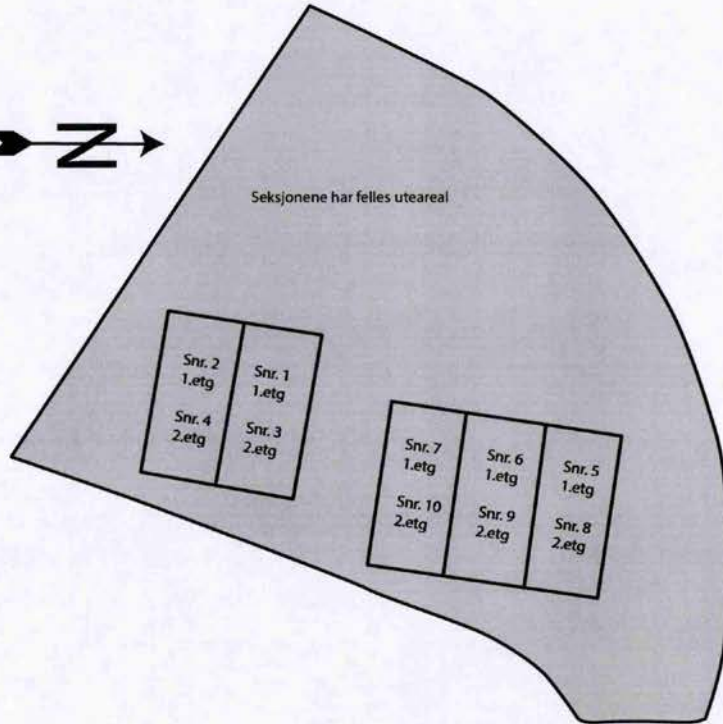
Handwritten notes: 'G4' and 'G4' with arrows pointing to specific dimensions on the plan.



Seksjonering av Gnr 10 Bnr 778 - Askøy kommune



Seksjonene har felles uteareal



ASKØY KOMMUNE
Arealbruk

10.09.2012.



P.130061 - Hjaltelien 2
Seksjoneringstegninger

Seksjonering av Gnr 10 Bnr 778 - Askøy kommune

Gnr 10 Bnr 778 i Askøy kommune

Nabolagsprofil

Stongafjellsbakken 18A - Nabolaget Skarholmen/Stongafjellet - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Stongafjellsbakken Linje 493	3 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 15.1 km
Bergen Flesland	21 min

Skoler

Strusshamn skole (1-7 kl.) 342 elever, 17 klasser	17 min 1.4 km
Kleppestø ungdomsskole (8-10 kl.) 619 elever, 45 klasser	8 min 3.3 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	8 min 3.4 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	11 min 7.8 km

Ladepunkt for el-bil

Kleppestø	17 min
-----------	--------

«Trivelig plass med nærhet til sjø, skoler og butikker»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

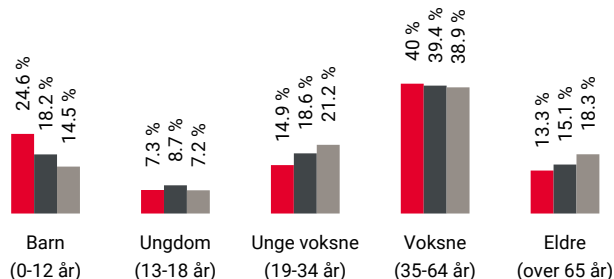
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skarholmen/Stongafjellet	1 436	579
Askøy	24 793	9 939
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Stongafjellet barnehage (1-5 år) 113 barn	6 min 0.6 km
Ø Kleppe barnehage (1-5 år) 16 barn	17 min 1.3 km
Strusshamn barnehage (1-5 år) 53 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Strusshamn Post i butikk, PostNord	16 min 1.3 km
Coop Extra Holmedalen	17 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Gateparkering

Lett 89/100

Sport

	Holmedalen ballbane Ballspill	17 min	1.1 km
	Strusshamn skole Aktivitetshall, ballspill	17 min	1.4 km
	Family Sports Club Askøy	17 min	
	MOVA Kleppestø	7 min	

Boligmasse



51% enebolig
20% rekkehus
19% blokk
10% annet

«Usikt, sol, stillhet, nærhet til by og sentrum, etablert.»

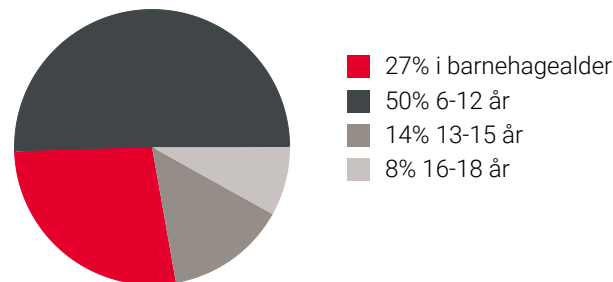
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Strusshamn Senter	16 min
	Strusshamn Apotek	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

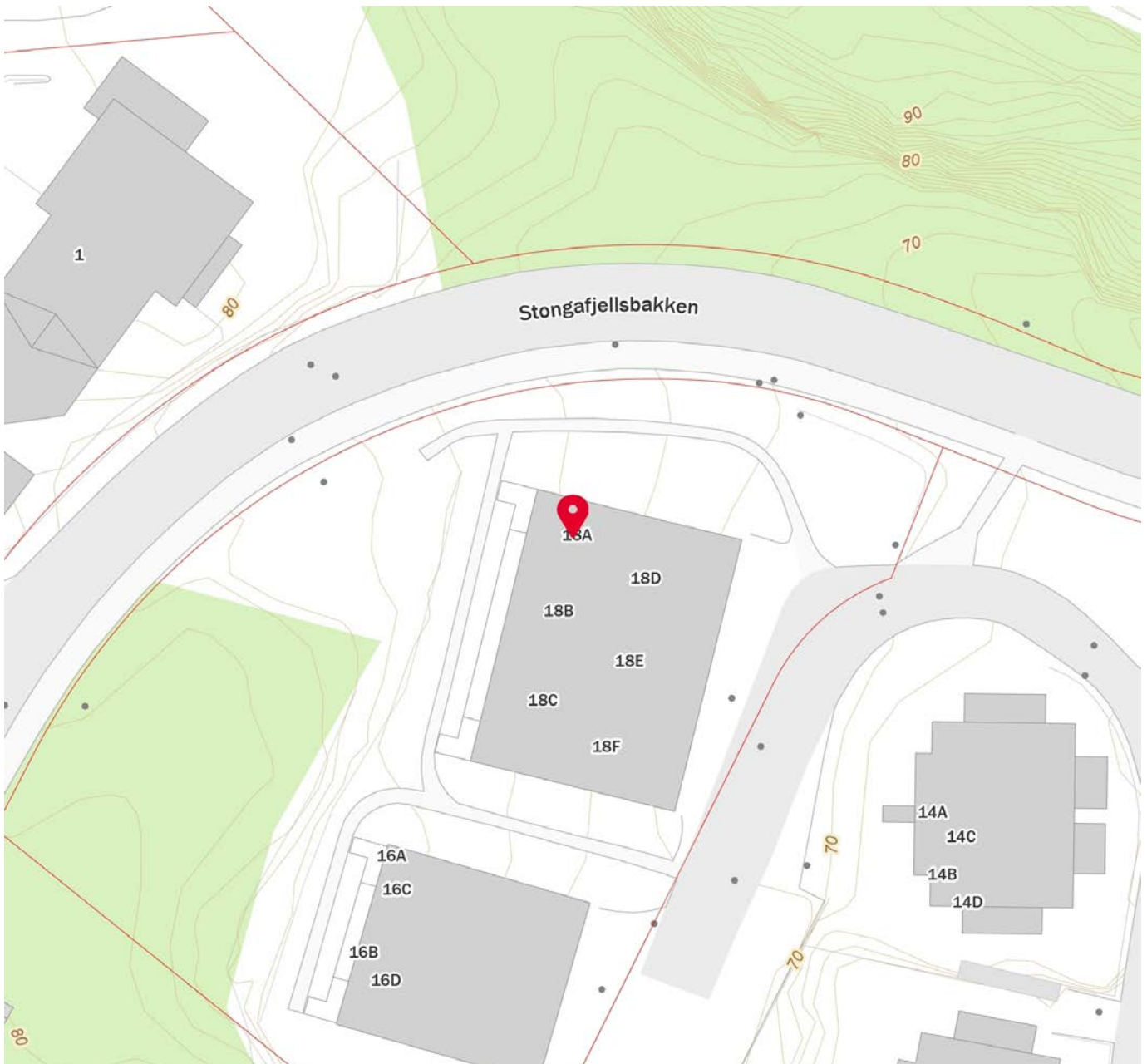
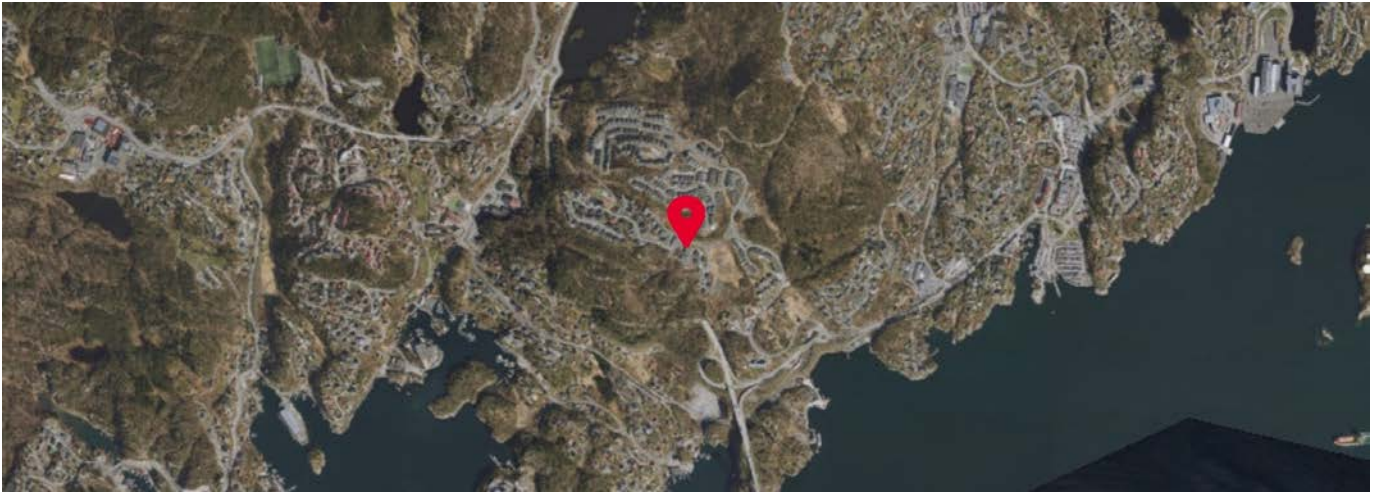


0% 43%

Skarholmen/Stongafjellet
Askøy
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Stongafjellsbakken 18A
5301 KLEPPESTØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Oppdragsnummer:

Telefon: 930 21 497
E-post: Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre