

Selveier tomannsbolig (vertikaldelt)  
 Storheia 50  
 5310 Hauglandshella



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

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

**Utført av:**

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 15/08/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:17, Bnr: 685
<b>Hjemmelshaver:</b>	Fabian Lindseth Mæland og Kristine Rosvold Bogen
<b>Seksjonsnr:</b>	9
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	8 911 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	Ikke fremvist
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	-
<b>Forsikringsforhold:</b>	-
<b>Ligningsverdi:</b>	Fastsettes av skatteetaten
<b>Byggeår:</b>	2022

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	14.08.2025
<b>Forutsetninger:</b>	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Fabian Lindseth Mæland og Kristine Rosvold Bogen
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Hjemmelshaver
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS 2

## OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, belegningsstein, murer, terrasse og plen.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukkl på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekramer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

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

**ANNET:**

Beliggenhet:

Eiendommen har beliggenhet på Askøy. I nærområdet finner man skole, barnehage og lekeplass. Det er kort avstand til Ravnanger med butikk og bensinstasjon. Fra eiendommen er det kort kjøre avstand til Kleppstø eller Askøy Senteret hvor man finner shoppingssenter, dagligvarebutikker, bensinstasjoner, fergekai og marina. Fra Kleppstø er det gode kollektivmuligheter med bussforbindelser til Sotra og Bergen Sentrum.

Takstobjektet:

Selveier tomannsbolig (vertikaldelt) over to plan.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 8,5m<sup>2</sup>.

Fra underetasjen er det utgang til terrasse på 77,7m<sup>2</sup>.

Oppvarming: Varmekabler i entré, boden og badet i 1.etasje, varmekabler i underetasjen, vedovn i stuen, balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringskapet er montert på vaskerommet og inneholder automatsikringer. Sikringskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

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

**DOKUMENTKONTROLL:**

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Entré, badene, vaskerommet og boden har flislagte gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

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

Tak: Malte flater.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Opplysninger fra hjemmelshaver, oppgraderingene er utført etter at boligen ble ferdigstilt:

- Lagt plen.
- Oppført terrasse i underetasjen.
- Oppført gjerde rundt tomten, forhøyet mot nabo. Opprinnelig var det nettinggjerde som nå er skiftet til spilegjerde.
- Lagt belegningsstein ved inngangspartiet.
- Montert skyvedør til garderobe.



**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

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

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Underetasje	76	0	0	78	76	0
1. Etasje	79	0	0	9	74	5
SUM BYGNING	155	0	0	87	150	5
SUM BRA	155					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Underetasje: Gang(12,7m<sup>2</sup>), bad(4,8m<sup>2</sup>), vaskerom(6,7m<sup>2</sup>), stue/soverom(15,7m<sup>2</sup>), soverom(11,1m<sup>2</sup>), soverom(10,8m<sup>2</sup>), soverom(10m<sup>2</sup>).

1. Etasje: Entré(6,1m<sup>2</sup>), bad(4m<sup>2</sup>), soverom(12,1m<sup>2</sup>), stue og kjøkken(51,3m<sup>2</sup>), bod(5m<sup>2</sup>).

**BRA-e:****MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglerne (NS3940) medregnes i totalarealet.

**GARASJE / UTHUS:**

**BYGGMESTER:**

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

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

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**


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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Mats Hansen**

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

15/08/2025



Mats Hansen

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Betonggulv direkte mot grunn.

Grunnmuren og fundamenter er oppført i betongkonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke oppdaget sprekker, riss eller avskallinger av betydning.

Grunnmuren fremstod med normal slitasje i henhold til alder.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning. Drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Hulltaking i rom under terreng:

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

#### Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

### TG 1 1.3 Terrengforhold

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Vær oppmerksom på:

Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens.

#### Merknader:

## 2. Yttervegger

### TG 1 2.1 Yttervegger

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

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

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner (isolert bindingsverk). Utvendig er veggene vindtettet. Innvendig er veggene påmontert aldringsbestandig plastfolie og platekledning.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold.

Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende trekledning.

#### **Merknader:**

### **3. Vinduer og ytterdører**

#### **TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Terrassedører med felt av isolerglass.

Dørene er fra byggeår.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

#### **Merknader:**

### **4. Tak**

#### **TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Takkonstruksjon er utført som flatkonstruksjon.

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

Vær oppmerksom på:

Boligen har flatkonstruksjon, øverste etasje har himling/tak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

#### **Merknader:**

#### **TG 1** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet takpapp til takteking.

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

Taktekingen er fra byggeår.

Pipe/ildsted:

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

**Merknader:****5. Loft****Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 8,5m<sup>2</sup>.

Fra underetasjen er det utgang til terrasse på 77,7m<sup>2</sup>.

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

**Merknader:****7. Våtrom****7.1 Våtrom****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingene på badene.

Det er benyttet malte flater på vegg og himlingsflatene på vaskerommet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

**Merknader:****TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvene.

Merknad/vurdering av avvik:

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

**Merknader:****TG 1** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

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

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

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

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder, sikringskap.

**Merknader:**

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 1 8.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum, ventilator.

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

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

**Merknader:**

## 9. Rom under terreng

### 10. VVS

#### TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.



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

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

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

---

**Merknader:****TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen OSO 194 liter.

**Merknader:****Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

**Merknader:****11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

---

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

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

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

#### Branntekniske forhold:

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

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

---

#### **Merknader:**

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

---

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

**TILLEGGSPPLYSNINGER:**

---

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

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

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

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

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

---

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m<sup>3</sup>. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup> (tiltaksgrense).

**TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:**

7.1.2 Våtrom Overflate gulv

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

# Egenerklæring

Storheia 50, 5310 HAUGLANDSHELLA

18 Aug 2025

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Storheia 50	Storheia 50	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 6714023

## Informasjon om selger

---

Selger

Bogen, Kristine Rosvold

Selger

Mæland, Fabian Lindseth

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
 Ja  Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---





- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja felleskostnadene reduseres til 500.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 95221457**

# Egenerklærings skjema

Name  
Mæland, Fabian Lindseth

Date  
2025-08-18

Name  
Bogen, Kristine Rosvold

Date  
2025-08-18

Identification  
 **bankID** Mæland, Fabian Lindseth

Identification  
 **bankID** Bogen, Kristine Rosvold



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

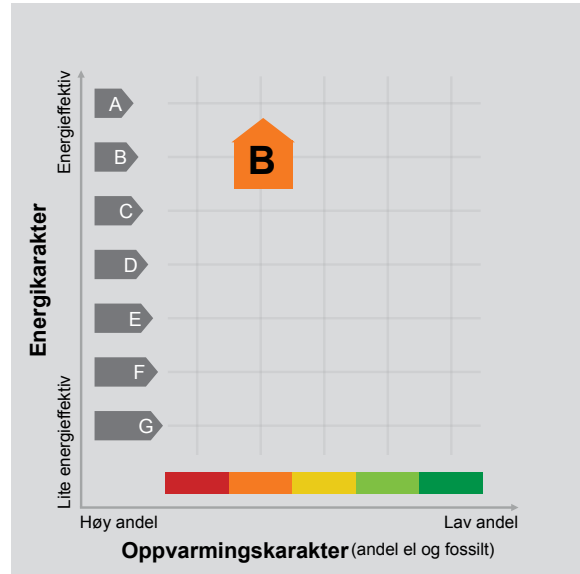
Mæland, Fabian Lindseth  
Bogen, Kristine Rosvold

18/08-2025  
16:56:57  
18/08-2025  
16:56:10

BANKID  
BANKID

# ENERGIATTEST

Adresse	Storheia 50
Postnummer	5310
Sted	HAUGLANDSHELLA
Kommunenavn	Askøy
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	685
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300856016
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-156365
Dato	18.08.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk 13 667 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

13 667 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved





---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.


**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innnetemperaturen
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig vertikal delt
<b>Byggeår</b>	2022
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	152
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Redusér innetemperatur

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

### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak utendørs

### **Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

# Storheia 50

Nabolaget Tveit/Kollefvåg - vurdert av 123 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Tveit skole Linje 495	8 min	0.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	29 min	24 km
Bergen Flesland	32 min	

## Skoler

Tveit skole (1-7 kl.) 310 elever, 17 klasser	1 min	0.2 km
Ravnanger ungdomsskole (8-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	5 min	2.6 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	14 min	9.8 km
Hop videregående skole 32 elever, 4 klasser	15 min	10.8 km

«Koselig på Tveit :-))»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100

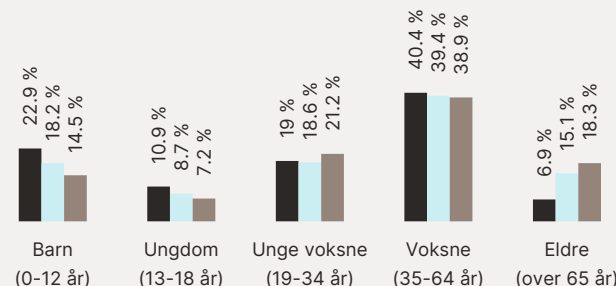


Naboskapet  
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene  
Bra 61/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager


Lykketrollet Fus barnehage (1-5 år) 82 barn	7 min	0.6 km
Tveit barnehage (0-5 år) 63 barn	9 min	0.7 km
Ravnanger barnehage (1-5 år) 37 barn	4 min	2.5 km

## Dagligvare


Meny Ravnanger Post i butikk, PostNord	3 min	2 km
Kiwi Storebotn	8 min	





## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 96/100



 Støynivået  
Lite støynivå 89/100



 Trafikk  
Lite trafikk 86/100

## Sport

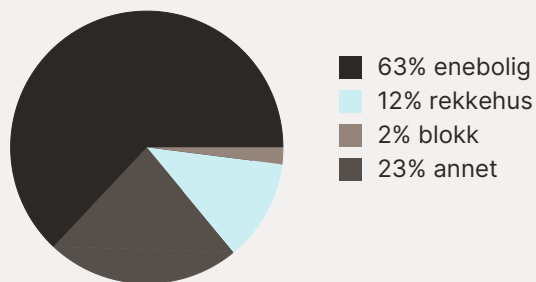
 Tveit skole 8 min   
Aktivitetshall, fotball 0.7 km

 Askøy Forum 4 min   
Aktivitetshall, friidrett 2.3 km

 Pro Padel Askøy 8 min 

 Storebotn Gym 9 min 

## Boligmasse







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

Sitat fra en lokalkjent

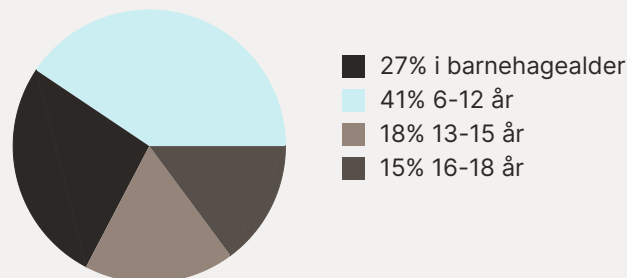


## Varer/Tjenester

 Ravnanger Senter 4 min 

 Ravnanger Apotek 3 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



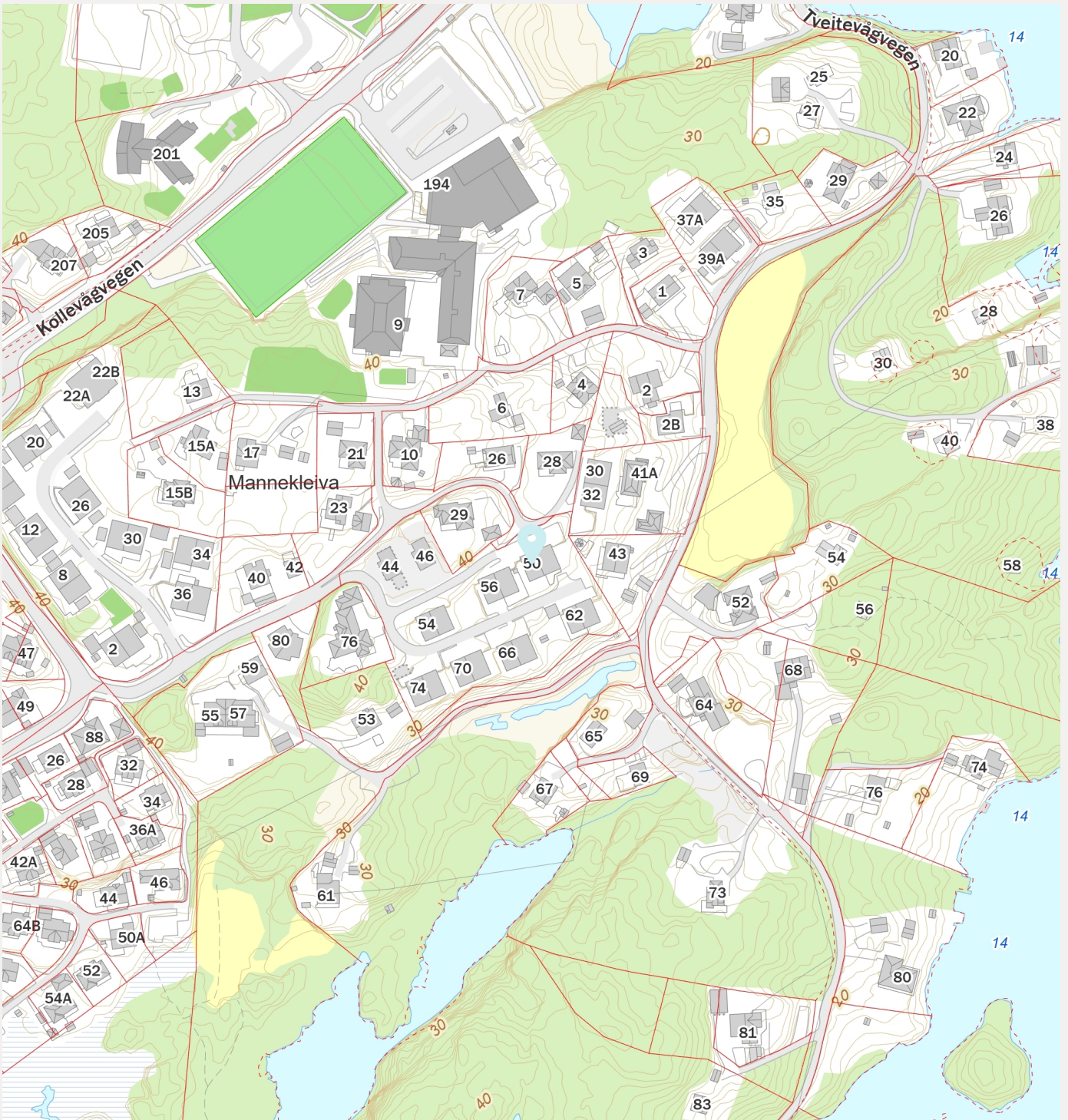
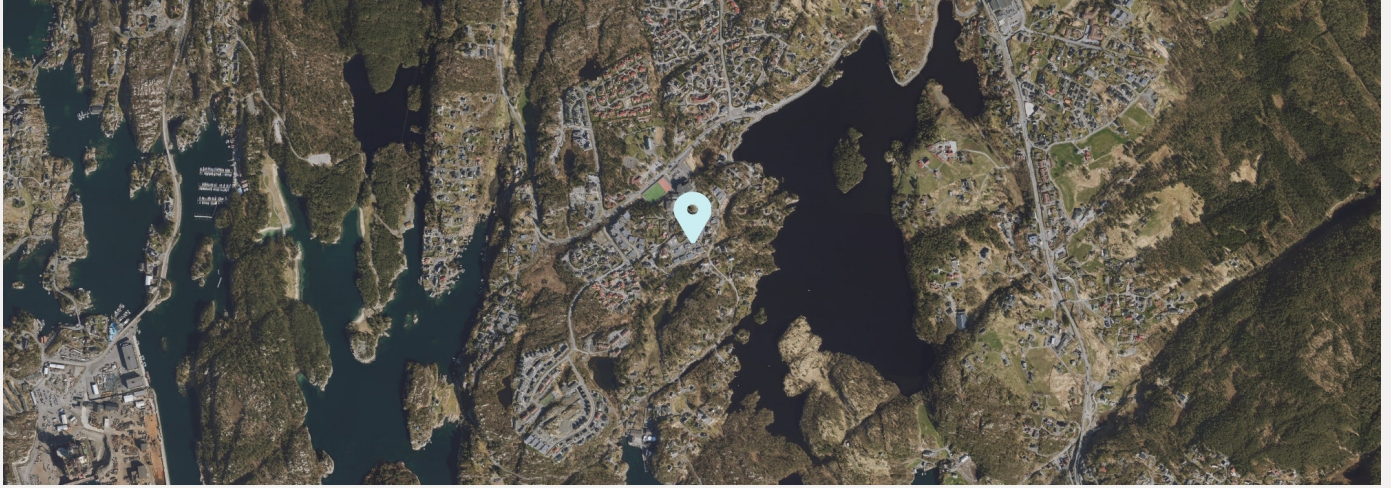
0% 46%

 Tveit/Kollefvåg  
 Askøy  
 Norge

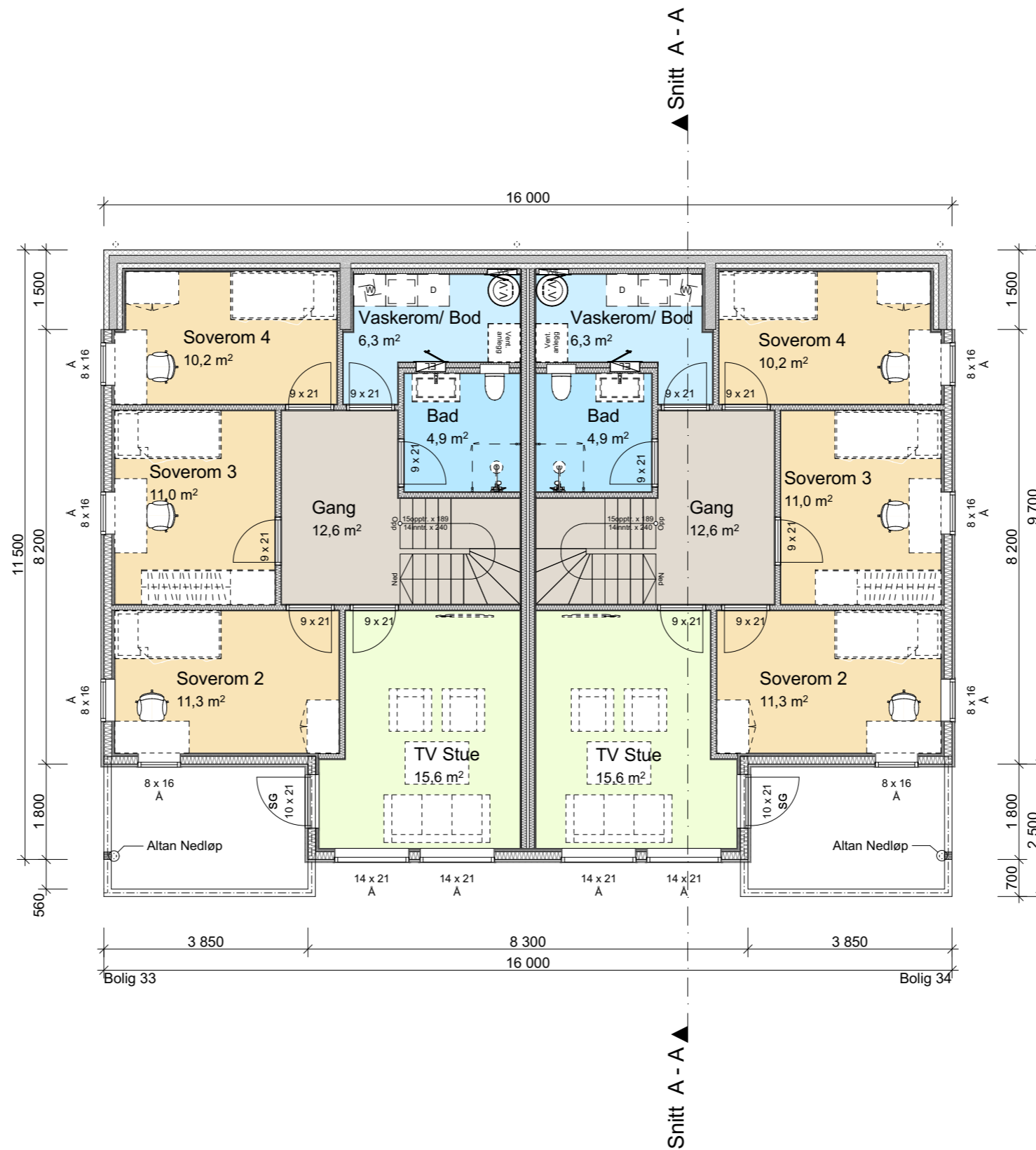
## Sivilstand

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










1:100

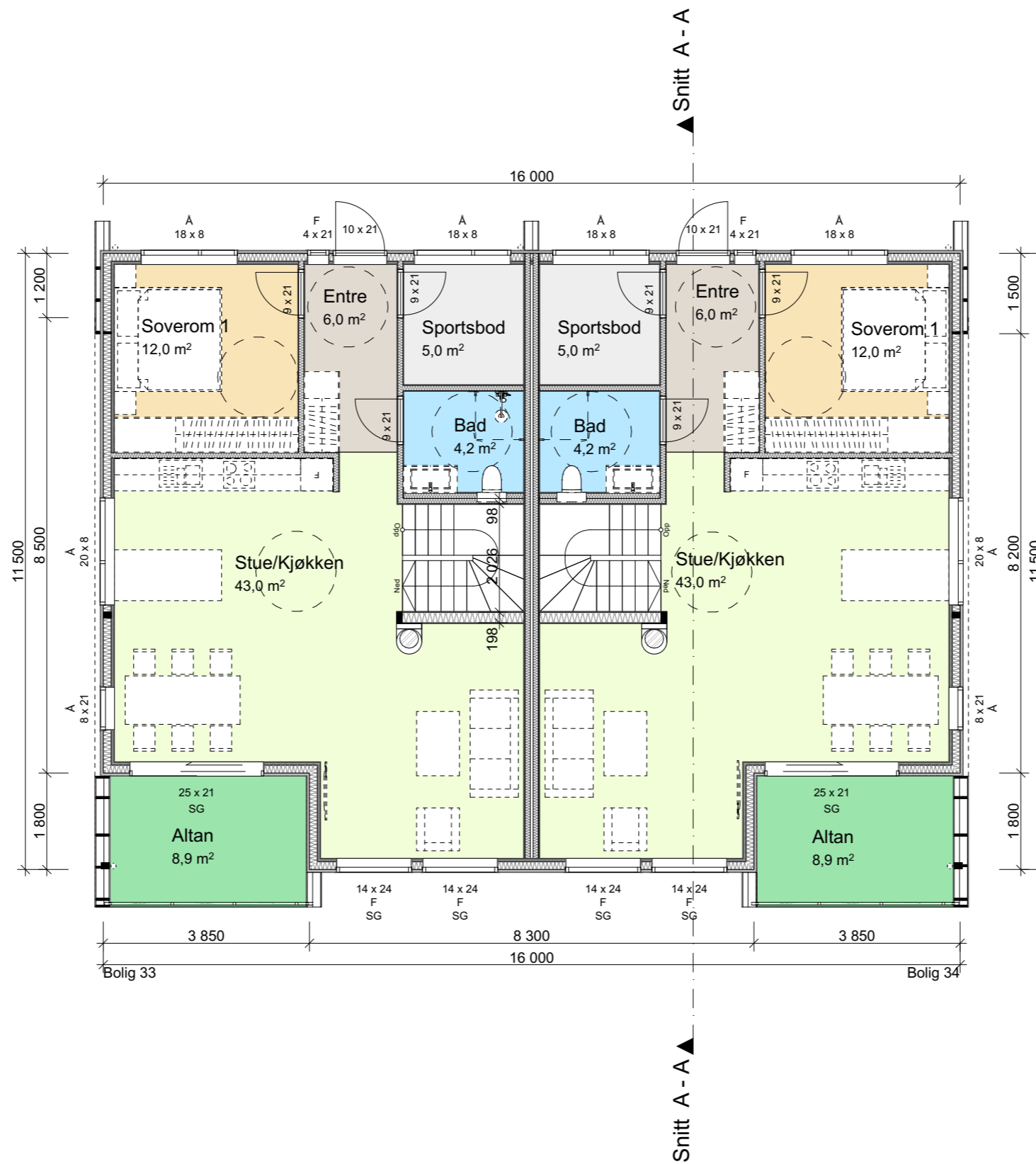
1. ETASJE

SØKNADSTEGNING

Revisjons Dato: 10.03.2021

 ravnanger HUS	<b>Prosjekt :</b> NR. 33 - 34	. .
	<b>Byggherre:</b> RAVNANGERHUS AS	Tomt nr. :
	<b>Byggadresse:</b> Tveit	Bnr. :
	<b>Postboks:</b> Hauglandshella	Tegnings nr : 200
	<b>Prosjektansvarlig:</b> Edvard Ravnanger	Dato: 12.07.2019
Gjeldene lov beskytter Ravnanger HUS eiendomsrett til denne tegning. Tegningen eller dens innhold kan ikke uten vår skriftlige tillatelse bekjentgjøres, kopieres eller på annet sett uberettiget benyttes.		<b>Prosjekt id:</b> 19-1003 <b>Tegning vedr :</b> 1. ETASJE (Bolig 33 - 34) Kontrollert: E.R Tegner: Ø.H Målestokk: 1:100

ARK: A3



1:100

2. ETASJE

BYA	
Bolig	183,52
	183,52 m <sup>2</sup>
BRA	
1. Etasje Leilighet 1	75,45
1. Etasje Leilighet 2	75,45
2. Etasje Leilighet 1	73,23
2. Etasje Leilighet 2	73,23
	297,36 m <sup>2</sup>
ÅPNE AREALER	
U/ Altan Bolig 1	6,16
U/ Altan Bolig 2	6,16
	12,32 m <sup>2</sup>

SØKNADSTEGNING



Prosjekt : **NR. 33 - 34**  
 Byggherre: **RAVNANGERHUS AS**  
 Byggeadresse: **Tveit**  
 Postboks: **Hauglandshella**  
 Prosjektansvarlig: **Edvard Ravnanger**

Revisjons Dato: 10.03.2021

Tomt nr. .	Prosjekt id: <b>19-1003</b>
Gnr. .	Bnr. .
Tegnings nr : 201	
Dato: 12.07.2019	Tegning vedr : <b>2. ETASJE (Bolig 33 - 34)</b>
Kontrollert: <b>E.R</b>	
Tegner: <b>Ø.H</b>	Målestokk: 1:1, 1:100

Gjeldene lov beskytter Ravnanger HUS eiendomsrett til denne tegning. Tegningen eller dens innhold kan ikke uten vår skriftlige tillatelse bekjentgjøres, kopieres eller på annet sett uberettiget benyttes.

ARK: A3

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00042177	18.08.2025	bbdacd20-da98-4b36-9 6c8-ed2ba27736b5

---

## Om dokumentet

### Ident

2022/891752/200

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

## Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613654792  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 964338442  
 Navn ASKØY KOMMUNE

Adresse Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 918940251  
 Navn RAVNANGER GRUPPEN AS

Bruksenhe Postboks 147, 5327 HAUGLANDSHELLA

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 4627  
 Gnr 17  
 Bnr 685

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
4627	17	685	0	1	180 / 2880	Boligseksjon	Nei	Nei
4627	17	685	0	2	180 / 2880	Boligseksjon	Nei	Nei
4627	17	685	0	3	249 / 2880	Boligseksjon	Nei	Nei
4627	17	685	0	4	249 / 2880	Boligseksjon	Nei	Nei
4627	17	685	0	5	137 / 2880	Boligseksjon	Nei	Nei
4627	17	685	0	6	137 / 2880	Boligseksjon	Nei	Nei
4627	17	685	0	7	148 / 2880	Boligseksjon	Nei	Nei
4627	17	685	0	8	148 / 2880	Boligseksjon	Nei	Nei
4627	17	685	0	9	148 / 2880	Boligseksjon	Nei	Nei
4627	17	685	0	10	148 / 2880	Boligseksjon	Nei	Nei
4627	17	685	0	11	134 / 2880	Boligseksjon	Nei	Nei
4627	17	685	0	12	134 / 2880	Boligseksjon	Nei	Nei
4627	17	685	0	13	148 / 2880	Boligseksjon	Nei	Nei
4627	17	685	0	14	148 / 2880	Boligseksjon	Nei	Nei
4627	17	685	0	15	148 / 2880	Boligseksjon	Nei	Nei
4627	17	685	0	16	148 / 2880	Boligseksjon	Nei	Nei
4627	17	685	0	17	148 / 2880	Boligseksjon	Nei	Nei
4627	17	685	0	18	148 / 2880	Boligseksjon	Nei	Nei



Doknr: 891752 Tinglyst: 15.08.2022  
 STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

27.07.2022 14:00

Side 1 av 2



Melding til tinglysing

27.07.2022 14:00

Side 2 av 2



## Søknad om seksjonering

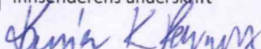
Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn <b>ASKØY</b>	Kommunens adresse <b>KLAMPAVIKVN.1 5300 KLEPPESTØ</b>	Kontaktperson <b>KIRSTI SOLEMSLIE</b>

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn <b>Ravnanger Gruppen AS</b>	Fødselsnr./Org.nr. <b>918 940 251</b>	E-postadresse <b>karianne@ravnangerhus.no</b>	
Adresse <b>Postboks 147</b>	Postnummer <b>5310</b>	Poststed <b>Hauglandshella</b>	Telefonnummer <b>90757028</b>

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. <b>4627</b>	Kommunens navn <b>Askøy</b>	Gårdsnr. <b>17</b>	Bruksnr. <b>685</b>	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
<b>918 940 251</b>	<b>Ravnanger Gruppen AS</b>	<b>1/1</b>

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	180		13	B	148		25				37				49			
2	B	180		14	B	148		26				38				50			
3	B	249		15	B	148		27				39				51			
4	B	249		16	B	148		28				40				52			
5	B	137		17	B	148		29				41				53			
6	B	137		18	B	148		30				42				54			
7	B	148		19				31				43				55			
8	B	148		20				32				44				56			
9	B	148		21				33				45				57			
10	B	148		22				34				46				58			
11	B	134		23				35				47				59			
12	B	134		24				36				48				60			
Sum tellere: 2880				Nevner = 2880															

Dato <b>06.05.2022</b>	Innsenderens underskrift 
---------------------------	---



**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

**7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom  
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,  
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig



Dato  
06.05.2022

Inngiverens underskrift

*Karin Klumpp*

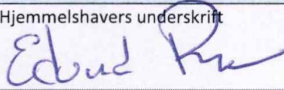
**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

- Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

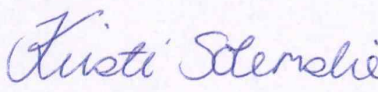

**10. Underskrifter**

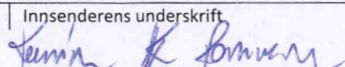
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Askøy 06.05.2022		Ravnanger Gruppen AS v/Edvard Ravnanger
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

**11. Kommunens saksbehandling**

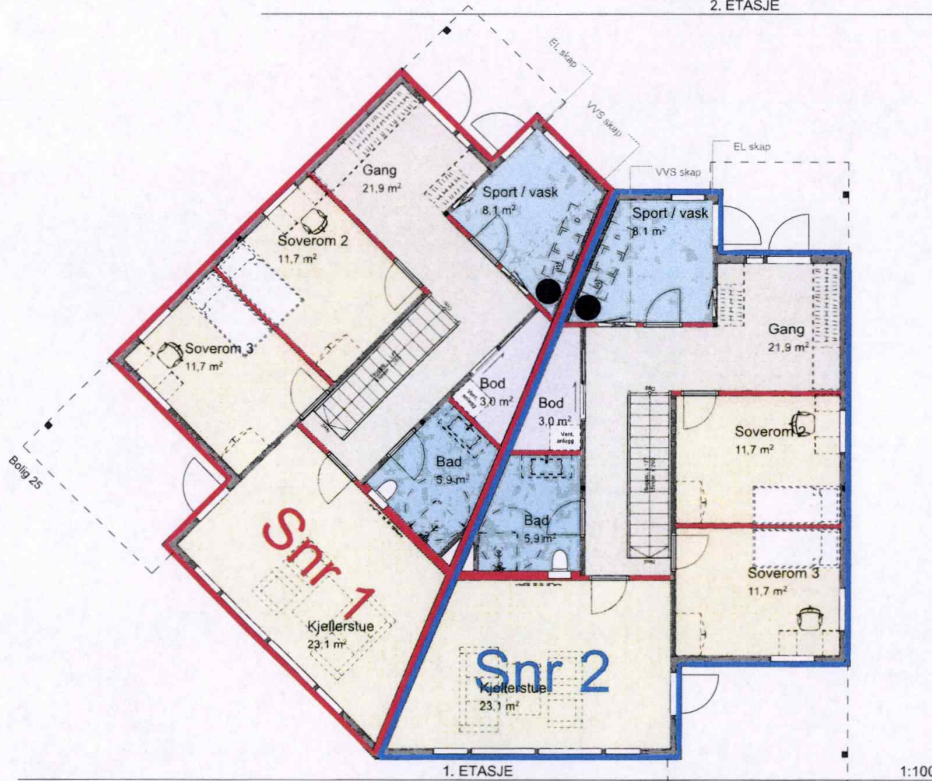
- a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4627	ASKØY	17	685	
Dato	Underskrift	Stempel		
13.07.22		Askøy kommune Plan og bygg Klampavikv. 1, 5300 Kleppestø 		

Dato	Innsenderens underskrift
06.05.2022	





SØKNADSTEGNING



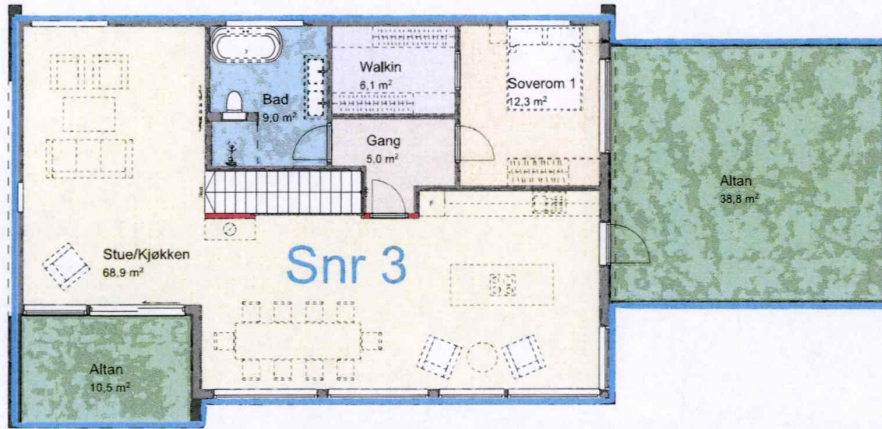
Prosjekt: TOMANNSBOLIG 25 - 26  
 Byggherre: RAVNANGERHUS AS  
 Byggeadresse: Tveit  
 Postboks: Hauglandshella  
 Prosjektansvarlig: Edvard Ravnanger

Gyldene lov beskytter Ravnanger HUS eiendomsrett til denne tegning. Tegningen eller dens innhold kan ikke uten vår skriftlige tillatelse bekvemt gøres, kopieres eller på annet sett uberettiget benyttes.

Tomt nr.:		Prosjekt id: 19-1003	
Gnr.:	Bnr.:	Tegnings nr.:	
Dato: 11.09.2019		Tegning vedr.: SEKSJONSTEGNINGER (Bolig 25-26)	
Kontrollert: E.R		Målestokk: 1:100	
Tegner: Ø.H			

Revisjons Dato: 11.09.2019

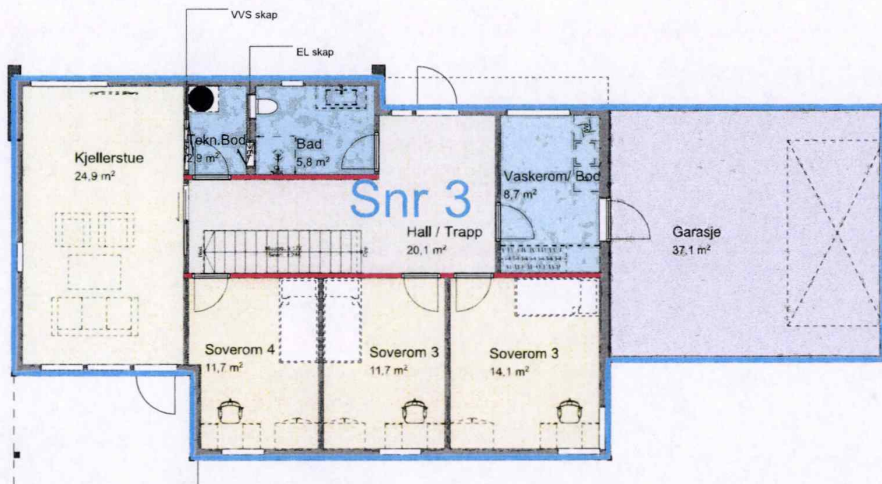
ARK: A3



Bolig 27

2. ETASJE

1:100



Bolig 27

1. ETASJE

1:100

SØKNADSTEGNING

Revisjons Dato: 06.01.2022



Prosjekt: Bolig 27 ENEBOLIG M/GARASJE

Byggherra: RAVNANGERHUS AS

Byggeadresse: Tveit

Postboks: Hauglandshella

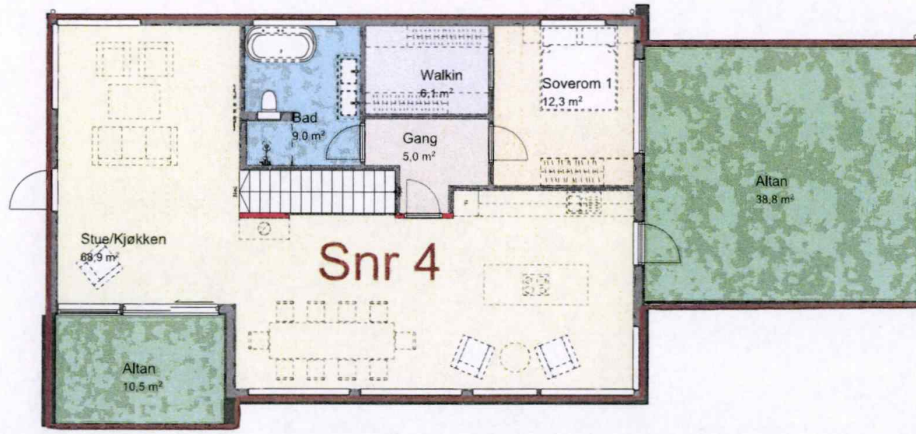
Prosjektansvarlig: Edvard Ravnanger

Gjeldene lov beskytter Ravnanger HUS eiendomsrett til denne tegning. Tegningen eller dens innhold kan ikke uten vår skriftlige tillatelse bekjæntgøres, kopieres eller på annet sett ubestrikket benyttes.

Tomt nr.:		Prosjekt id: 19-1003	
Gnr.:	Bnr.:	Tegnings nr.:	
Dato: 07.09.2019		Tegning vedr.:	
Kontrollert: E.R		SEKSJONSTEGNINGER (Bolig 27)	
Tegner: Ø.H		Målestokk: 1:100	

ARK: A3

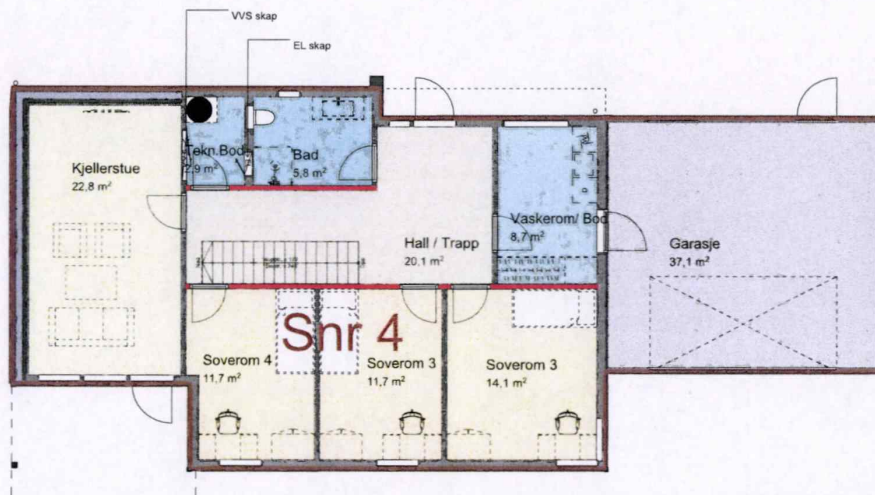




Bolig 28

2. ETASJE

1:100



Bolig 28

1. ETASJE

1:100

SØKNADSTEGNING

Revisjons Dato: 06.01.2022

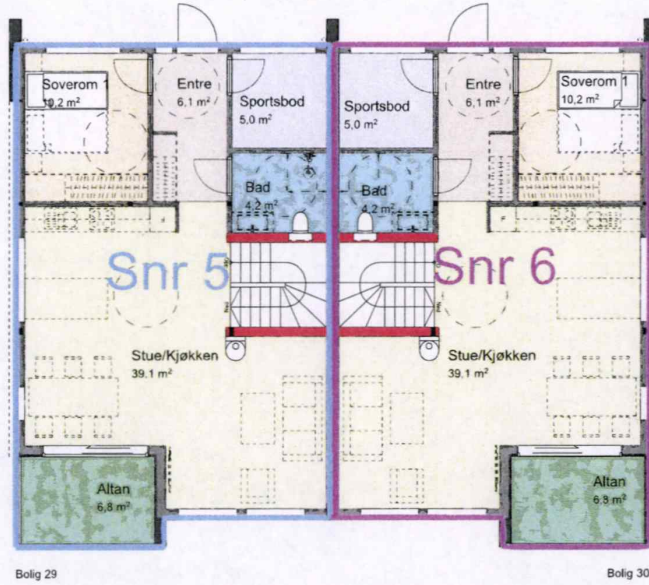


Prosjekt : Bolig 28 ENEBOLIG M/GARASJE  
 Byggherre : RAVNANGERHUS AS  
 Byggeadresse : Tveit  
 Postboks : Hauglandshella  
 Prosjektansvarlig : Edvard Ravnanger

Tomt nr. :		Prosjekt id: 19-1003	
Gnr. :	Bnr. :	Tegnings nr. :	
Dato: 07.09.2019		Tegning vedr : SEKSJONSTEGNINGER (Bolig 28)	
Kontrollert: E.R		Tegner: Ø.H	
		Målestokk: 1:100	

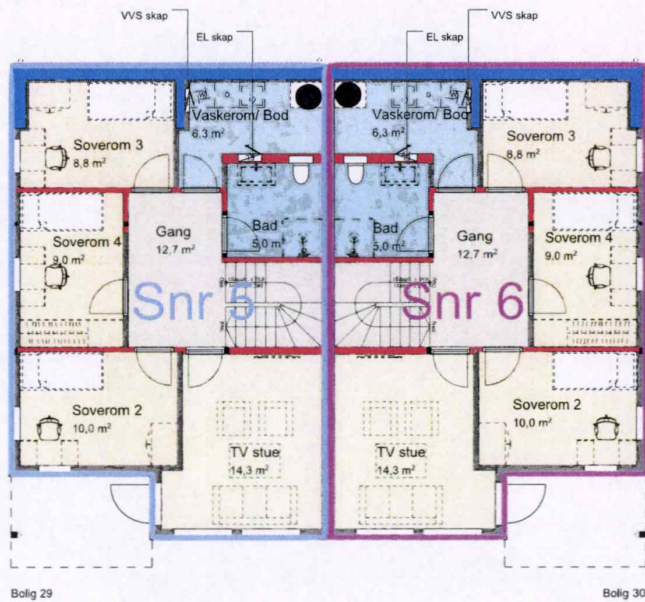
Gjeldene lov beskytter Ravnanger HUS eiendomsrett til denne tegning. Tegningen eller dens innhold kan ikke uten vår skriftlige tillatelse bekjempes, kopieres eller på annet sett uberettiget benyttes.

ARK: A3



2. ETASJE

1:100



1. ETASJE

1:100

SØKNADSTEGNING

Revisjons Dato: 04.02.2022



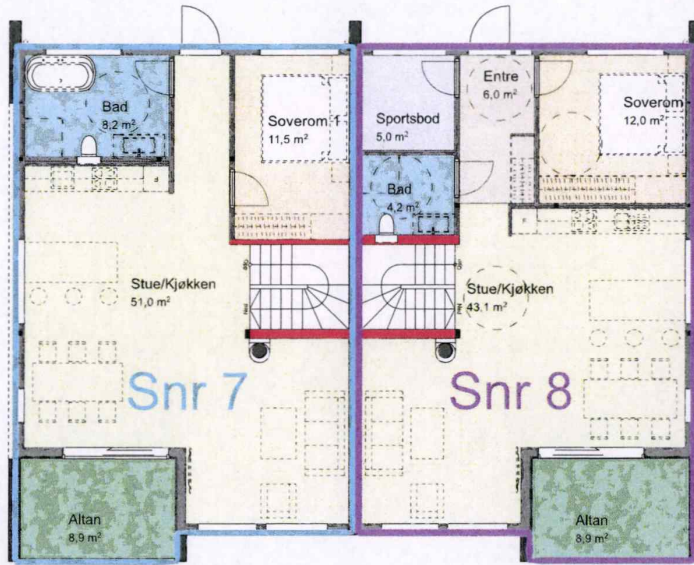
Prosjekt: NR. 29 - 30  
 Byggherre: RAVNANGERHUS AS  
 Byggeadresse: Tveit  
 Postboks: Hauglandshella  
 Prosjektansvarlig: Edvard Ravnanger

Gjeldene lov beskytter Ravnanger HUS eiendomsrett til denne tegning. Tegningen eller dens innhold kan ikke uten vår skriftlige tillatelse bekjentgjøres, kopieres eller på annet sett uberettiget benyttes.

Tegning nr.:		Prosjekt id: 19-1003
Gnr.:	Bnr.:	Tegnings nr.:
Dato: 12.07.2019		Tegning vedr.: SEKSJONSTEGNINGER (29 - 30)
Kontrollert: E.R		Tegner: Ø.H
Målestokk: 1:100		

ARK: A3



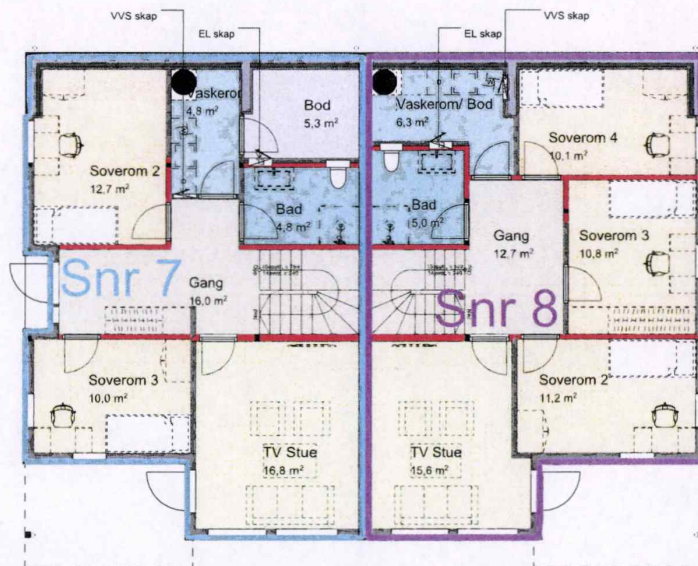


Bolig 31

Bolig 32

2. ETASJE

1:100



Bolig 31

Bolig 32

1. ETASJE

1:100

SØKNADSTEGNING

Revisjons Dato: 04.02.2022

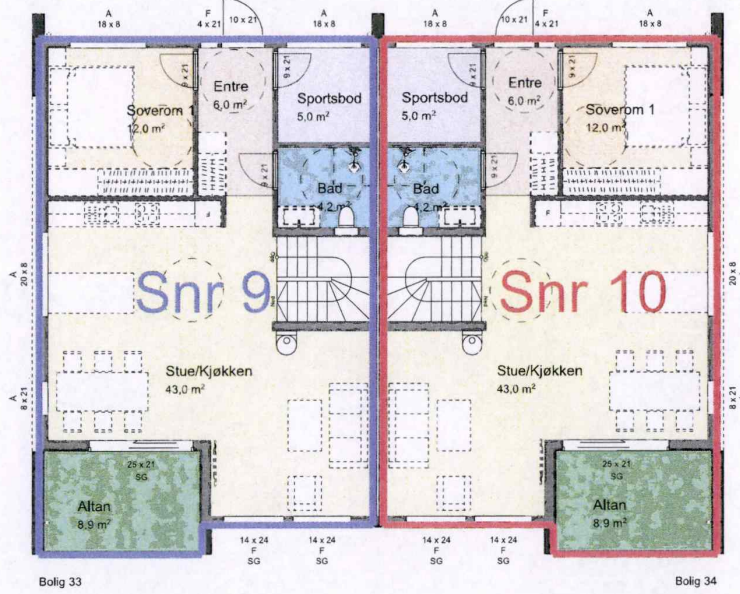


Prosjekt: NR. 31 - 32  
 Byggherre: RAVNANGERHUS AS  
 Byggsadresse: Tveit  
 Postboks: Hauglandshella  
 Prosjektansvarlig: Edvard Ravnanger

Tømt nr.:		Prosjekt id: 19-1003	
Gnr.:	Bnr.:	Tegnings nr.:	
Dato: 12.07.2019		Tegning vedr.: SEKSJONSTEGNINGER (Bolig 31 - 32)	
Kontrollert: E.R		Målestokk: 1:100	
Tegner: Ø.H			

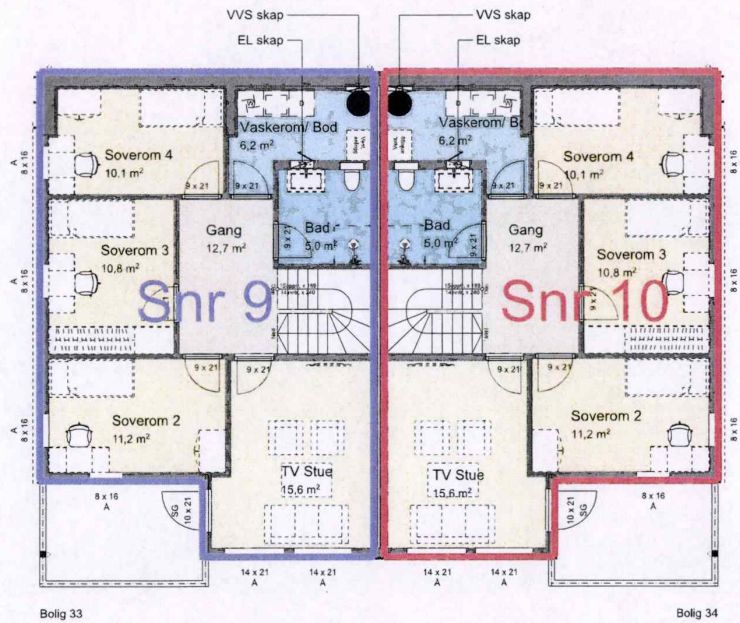
Gjeldene lov beskytter Ravnanger HUS eiendomsrett til denne tegning. Tegningen eller dens innhold kan ikke uten vår skriftlige tillatelse benyttes, kopieres eller på annet sett uberettiget benyttes.

ARK: A3



1:100

2. ETASJE



1:100

1. ETASJE

SØKNADSTEGNING

Revisions Dato: 21.03.2022



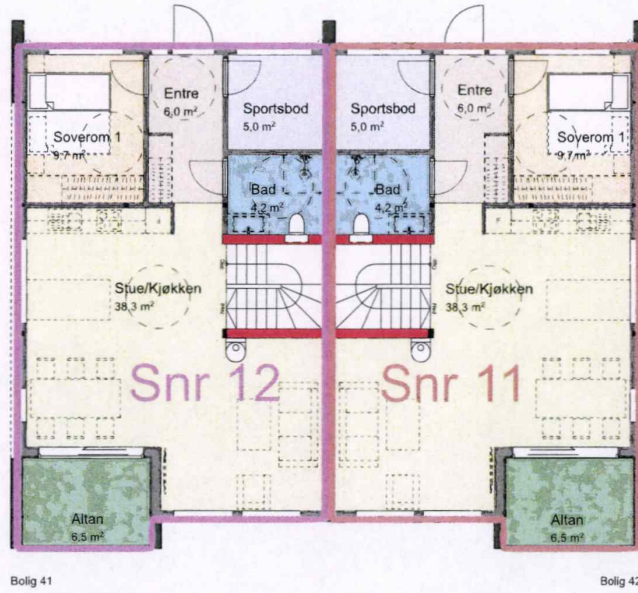
Prosjekt: NR. 33 - 34  
Byggherre: RAVNANGERHUS AS  
Byggeadresse: Tveit  
Postboks: Hauglandshella  
Prosjektansvarlig: Edvard Ravnanger

Tomt nr.:		Prosjekt id: 19-1003	
Gnr.:	Bnr.:	Tegnings nr.:	
Dato: 12.07.2019		Tegning vedr: SEKSJONSTEGNINGER (Bolig 33 - 34)	
Kontrollert: E.R		Tegner: Ø.H	
		Målestokk: 1:100	

Gjeldene lov beskytter Ravnanger HUS eiendomsrett til denne tegning. Tegningen eller dens innhold kan ikke uten vår skriftlige tillatelse bekjentgjøres, kopieres eller på annet sett uberettiget benyttes.

ARK: A3





2. ETASJE

1:100



1. ETASJE

1:100

SØKNADSTEGNING

Revisjons Dato: 04.02.2022

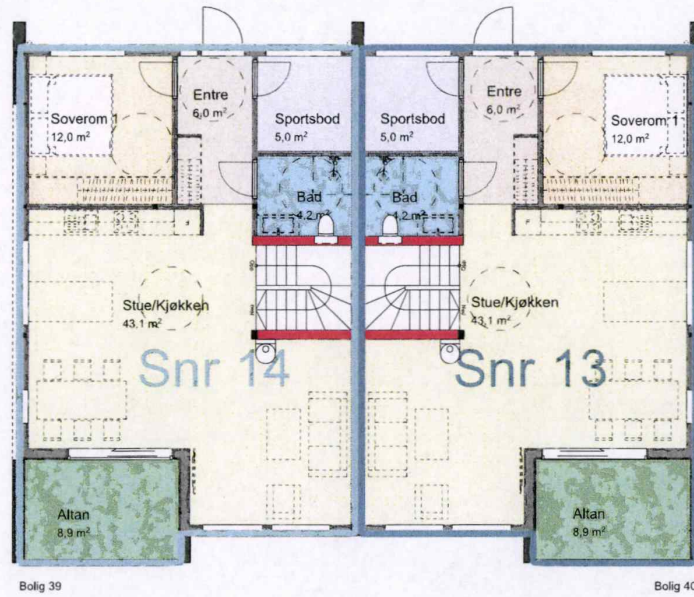


Prosjekt: NR. 41 - 42  
 Byggherre: RAVNANGERHUS AS  
 Byggeadresse: Tveit  
 Postboks: Hauglandshella  
 Prosjektansvarlig: Edvard Ravnanger

Tomt nr.:		Prosjekt id: 19-1003	
Gnr.:	Bnr.:	Tegnings nr.:	
Dato: 12.07.2019		Tegning vedr:	
Kontrollert: E.R		SEKSJONSTEGNINGER (Bolg 41 - 42)	
Tegner: Ø.H		Målestokk: 1:100	

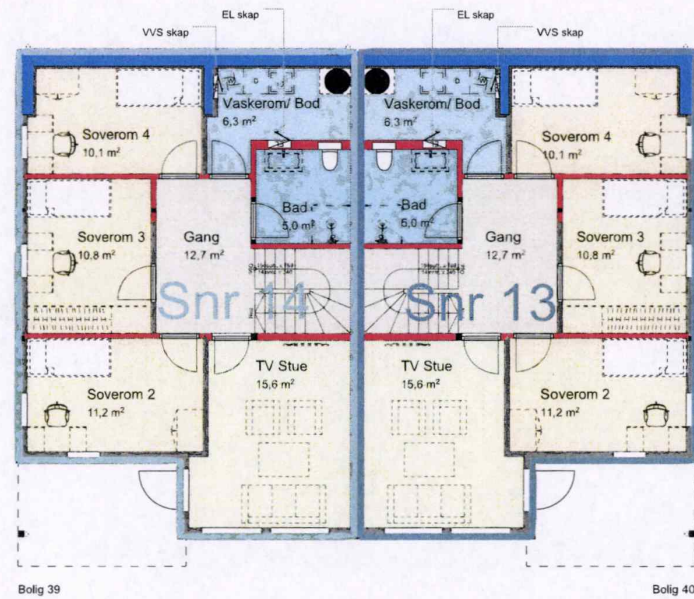
Gjeldene lov beskytter Ravnanger HUS eiendomsrett til denne tegning. Tegningen eller dens innhold kan ikke uten vår skriftlige tillatelse bekjempes, kopieres eller på annet sett ubereitlig benyttes.

ARK: A3



2. ETASJE

1:100



1. ETASJE

1:100

SØKNADSTEGNING

Revisjons Dato: 04.02.2022



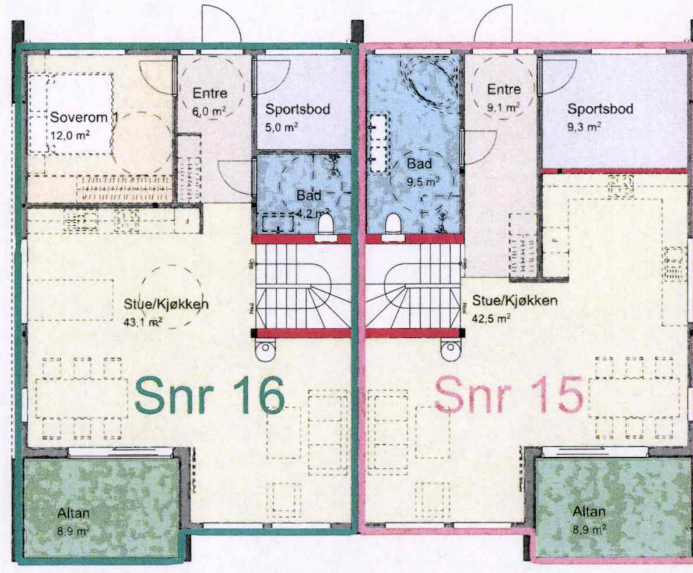
Prosjekt: NR. 39 - 40  
Byggherre: RAVNANGERHUS AS  
Byggeadresse: Tveit  
Postboks: Hauglandshella  
Prosjektansvarlig: Edvard Ravnanger

Tatt nr.:		Prosjekt id: 19-1003	
Gnr.:	Bnr.:	Tegnings nr.:	
Dato: 12.07.2019		Tegning navn:	
Kontrollert: E.R		SEKSJONS TEGNINGER (Bolig 39 - 40)	
Tegner: B.H		Målestokk: 1:100	

Gjeldene lov beslytter Ravnanger HUS eiendomsrett til denne tegning. Tegningen eller dens innhold kan ikke uten vår skriftlige tillatelse bekvemliges, kopieres eller på annet sett uberettiget benyttes.

ARK: A3



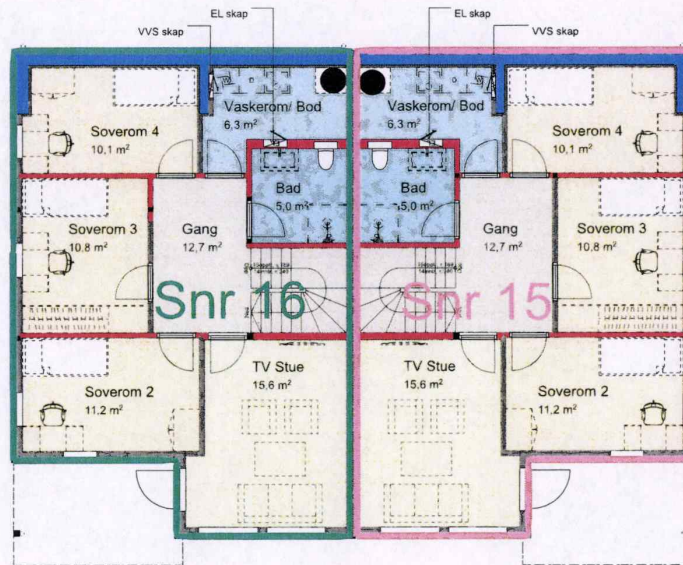


Bolig 37

Bolig 38

2. ETASJE

1:100



Bolig 37


Bolig 38

1. ETASJE

1:100

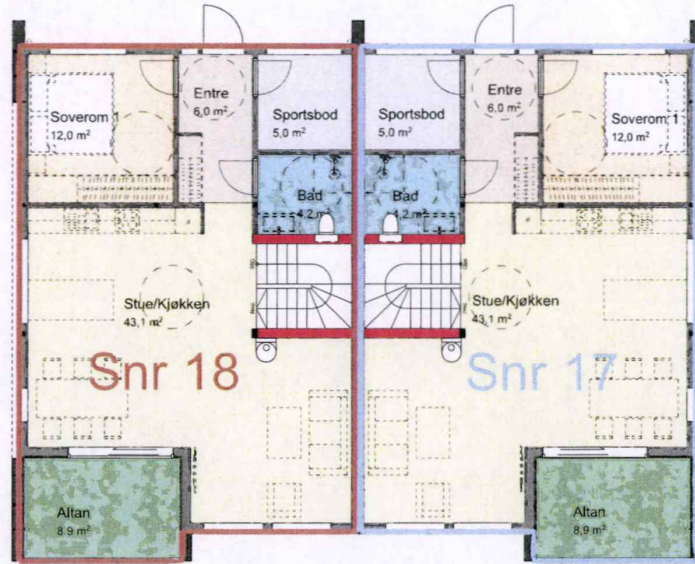
SØKNADSTEGNING

Revisjons Dato: 01.02.2022

 <p>ravnanger HUS</p>	Prosjekt : NR. 37 - 38		
	Byggherre : RAWNANGERHUS AS		
	Byggeadresse : Tveit		
	Postboks : Hauglandshella		
	Prosjektansvarlig : Edvard Ravnanger		
		Tomt nr. :	Prosjekt id : 19-1003
		Gnr. :	Bnr. :
		Tegnings nr. :	
		Tegning vedr. : SEKSJONSTEGNINGER (Bolig 37 - 38)	
		Date: 12.07.2019	
		Kontrollert: E.R	
		Tegner: Ø.H	
		Målestokk: 1:100	

Gjeldene lov beslytter Ravnanger HUS eiendomsrett til denne tegning. Tegningen eller dens innhold kan ikke uten vår skriftlige tillatelse benyttes, kopieres eller på annet sett urettmessig benyttes.

ARK: A3

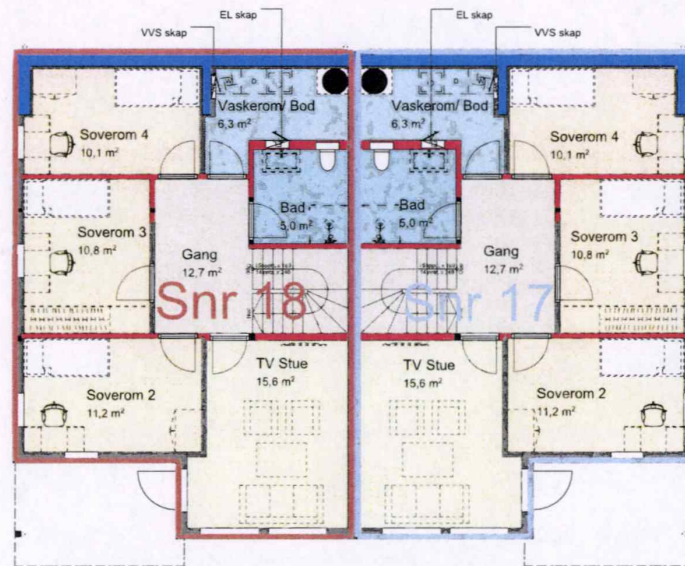


Bolig 35

Bolig 36

2. ETASJE

1:100



Bolig 35

Bolig 36

1. ETASJE

1:100

SØKNADSTEGNING

Revisjons Dato: 04.02.2022



Prosjekt: NR. 35 - 36  
Byggherre: RAVNANGERHUS AS  
Byggeadresse: Tveit  
Postboks: Hauglandshella  
Prosjektansvarlig: Edvard Ravnanger

Tomt nr.:		Prosjekt id: 19-1003	
Gnr.:	Bnr.:	Tegnings nr.:	
Dato: 12.07.2019		Tegning vedr.: SEKSJONSTEGNINGER (Bolig 35 - 36)	
Kontrollert: E.R		Målestokk: 1:100	
Tegner: Ø.H			

Gjeldene lov bestemmer Ravnanger HUS eiendomsrett til denne tegning.  
Tegningen eller dens innhold kan ikke uten vår skriftlige tillatelse besjerges, kopieres eller på annet sett ulovlig benyttes.

ARK: A3





**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**SAMEIET STORHEIA II**  
**Org.nr. 931 375 458**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Sist endret 28.04.25.

**1. Navn**

**1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sameiet Storheia II (Sameiet). Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.8.2022

**1-2 Hva sameiet omfatter**

Sameiet består av 18 boligseksjoner på eiendommen gnr. 17, bnr. 685 i Askøy kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

**1-3 Seksjonseiers rettslige disposisjonsrett**

Med de begrensningene som følger av disse vedtekter, sameieforholdet og eierseksjonsloven har sameierne full rettslig råderett over sin bruksenhet. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine bruksenheter. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i Sameiet.

Ethvert salg eller bortleie av bruksenhet skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Ved eierskifte innbetales et eierskiftegebyr

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

**1-4 Vedtektsfestet bruksrett**

Det kan vedtektsfestes at seksjonseierne skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene i inntil 30 år. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten skal vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil årsmøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre, men ikke i mer enn 30 år.

Det vedtektsfestes at seksjonene har enerett til bruk av fellesareal, begrenset av de fargede «grenselinjene» på kartet (vedlegg 1)

Seksjonseier har vedlikeholdsplikt til alene for den del av fellesarealet hvor det er vedtektsfestet bruksrett.

## **2. Vedlikehold**

### **2.1 Sameiernes vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.
- (6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig ovenfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.
- (7) Seksjonseierne har ansvar for maling av egen bolig.

### **2.2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

- (1) Sameiet skal holde felles bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.
- (2) Felles rør, felles lekeplass, tilkomstvei, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner, skal sameiet holde vedlike.

## **3. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **3-1 Felleskostnader**

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av

midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

### **3-2 Panterett for sameiernes forpliktelse**

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

### **3-3 Hefelsesform**

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

## **4. Pålegg om salg og fravikelse- Mislighold**

### **4-1 Mislighold**

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling v felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **4-2 Pålegg om salg**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **4-3 Fravikelse**

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

## **5. Styret og dets vedtak**

### **5-1 Styret – sammensetning**

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-3 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **5-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i



årsmøtet. Styret har rett til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

- (2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styrelederen skal sørge for at styret, så langt som det er mulig, behandler saker som omhandler sameiet.
- (4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **5-3 Styrets vedtak**

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

### **5-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

## **6. Årsmøtet**

### **6-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### **6-2 Tidspunkt for årsmøtet**

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **6-3 Varsel om og innkalling til årsmøte**

- (1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

#### **6-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen

- Behandle styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer
- Evt. honorar til styret
- Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 44 tredje ledd. Innkallingen kan sendes elektronisk til de sameierne som har elektronisk adresse.

#### **6-5 Møteledelse og protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

#### **6-6 Stemmerett og fullmakt**

- (1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
- (2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### **6-7 Vedtak på årsmøtet**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning
- (4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
  - a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,
  - b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
  - c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
  - d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
  - e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
  - f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,

- g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) Endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

## **7. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern**

### **7-1 Ugildhet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

### **7-2 Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **8. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.

### **Sameiet Storheia II**

Vedlegg 1 – Kart som viser areal der enkeltseksjonene er gitt eksklusiv bruksrett



# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET STORHEIA II

Utgave 01/2024

Vedtatt på årsmøte 24.04.2024

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

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

## 1. Beboelse

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

## 2. Støy

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

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles de andre beboerne i god tid. Eventuelle innvendinger eller tilbakemeldinger fra beboere i sameiet ved slike anledninger skal hensyntas.

## 3. Forsikring

Seksjonseierne er pliktig til å forsikre sin egen bolig.

## 4. Fellesområder og fasade

Fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Seksjonseiere skal opptre ansvarlig med ild og varme på fellesområdene.

Seksjonseiere oppfordres til å holde det rent og ryddig på fellesarealene

Endringer eller tiltak som har vesentlig betydning for sameiets helhetspreg eks. fasade og/eller utearealer skal søkes om til styret.

## 5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets fellesarealer er det båndtvang hele året.

## 7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan medføre sanksjoner.

Henvendelser til styret i anledning brudd på ordensregler skal være skriftlig via e-post.

## **6. Endring av husordensreglene**

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 1028

SAMEIET STORHEIA II

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET STORHEIA II

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 20:00, Hanøy skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Vedtektsendring
9. Justering av felleskostnader
10. Sosial komite
11. Sak til årsmøte 28.4-5
12. Midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene ved pumpehuset
13. Speil
14. Fellesområde

Med vennlig hilsen,

**Styret i SAMEIET STORHEIA II**



Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Cathrine Watnedal foreslås som møteleder.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen foreslås Cathrine Watnedal. Som protokollvitner foreslås Siren Elise Thime Torsvik og Ørjan Karlsen.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1028 Årsregnskap 2024 signert.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at styrehonoraret forblir likt som det har vært, og at godtgjørelsen settes til 10000 kr, der summen fordeles på følgende måte:

Styreleder: 5000 kr.

Regnskapsfører: 3000 kr.

Styremedlemmer: 1000 kr.

Styrets innstilling

Styrehonorar settes til 10000 kroner.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 10000 kr.

---

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Siren Elise Thime Torsvik

Siren har vært varamedlem i 2 år, og i tillegg tatt på seg rollen som regnskapsansvarlig. Hun har god innsikt i styrets arbeid.

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

---

Sak 8

### **Vedtektssendring**

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår at det legges til følgende punkt i vedtektene:

Seksjonseierne har ansvar for maling av egen bolig.

**Styrets innstilling**

Seksjonseierne har ansvar for maling av egen bolig.

**Forslag til vedtak**

Seksjonseierne har ansvar for maling av egen bolig.

---

Sak 9

## Justering av felleskostnader

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dersom sameiet ikke skal benytte seg av OBOS sine tjenester, kan fellesutgiftene reduseres. OBOS sine tjenester koster minimum 30000 kroner i året. Styret foreslår å avslutte samarbeidet med OBOS, og nedjustere fellesutgiftene til 500 kr. i måneden.

**Forslag til vedtak 1**

Felleskostnadene nedjusteres til 500 kr. i måneden

**Forslag til vedtak 2**

Felleskostnadene beholdes slik de er, 750 kr. i måneden

---

Sak 10

## Sosial komite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ingen har meldt sin interesse for å sitte i en sosial komite. Årsmøtet avgjør om sameiet skal ha en sosial komite. Dersom det blir bestemt at sameiet skal ha en sosial komite, velges det 2-3 representanter på årsmøtet.

**Forslag til vedtak 1**

Sameiet skal ha en sosial komite.

**Forslag til vedtak 2**

Sameiet skal ikke ha en sosial komite.

---

Sak 11

## Sak til årsmøte 28.4-5

Forslag fremmet av:

Ronny Hovland

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Foreslår å kjøpe inn stillas til felles bruk.

### Styrets innstilling

Styrets menig om denne saken er at det må undersøkes hva et slikt innkjøp vil koste, for deretter å gjøre en vurdering av om det er rom til et slikt innkjøp i henhold til sameiets budsjett. Det vil få konsekvenser for fellesutgiftene dersom sameiet velger å gå til innkjøp av et felles stillas. Det bør også foreligge et forslag til hvordan man skal fordele bruken av et stillas, det vil antakelig være større etterspørsel etter stillaset i perioder av året. Styrets innstilling at det ikke kjøpes inn felles stillas.

### Forslag til vedtak 1

Stillas kjøpes inn til felles bruk.

### Forslag til vedtak 2

Stillas kjøpes ikke inn til felles bruk.

---

Sak 12

## Midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene ved pumpehuset

Forslag fremmet av:

Marius Solstrand Salamonsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til vedtaksendring - Vedtektsfestet bruksrett

Foreslår at Storheia 62, seksjon 12 gis midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene ved pumpehuset. Se vedlagt skisse. Rødt skravert område.

### Forslag til vedtak

Storheia 62, seksjon 12 gis midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene ved pumpehuset.

## Vedlegg

2. IMG\_20250408\_193320.jpg

---

Sak 13

## Speil

Forslag fremmet av:

Marianne Raunholm Kirkebø

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sette opp et speil i svingen opp bakken til sameiet.

Forslag til vedtak

Kjøpe inn speil og sette opp.

---

Sak 14

## Fellesområde

Forslag fremmet av:

Frode Thornquist

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Denne jorden som ble tippet her på fellesområde må vedkommende fjerne så vi kan få en fin uteplass

Forslag til vedtak

Grave det opp igjen

## Vedlegg

3. image.jpg

---

# Styrets årsrapport

## Innledning

De siste to årene har styret bestått av styreleder Cathrine Watnedal, styremedlemmer Ørjan Karlsen og Marius Haugland Ravnanger og varamedlem Siren Elise Thime Torsvik.

## Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte i april 2024, har styret hatt 7 styremøter. Det ble gjennomført et møte i mai, et møte i juni, to møter i september, et møte i februar, et regnskapsmøte i mars og et styremøte i april.

Styret har siden forrige årsmøte fortsatt arbeidet med etablering av rutiner, og behandling av saker meldt fra beboere. Det er sett på muligheter for opparbeiding og utbedring av fellesarealene i sameiet. Styret har bedt utekomiteen se på muligheter for opparbeiding og utbedring av fellesarealer, med hovedvekt på lekeplassen. Det har kommet inn flere gode forslag! Styret har bestemt at det forventes med videre arbeid til alle enhetene i sameiet er solgt og overlevert. Utekomiteen jobber likevel med å sende inn søknader om tilskudd, slik at sameiet kan planlegge utbedring av lekeplassområdet.

Styret oppfordrer alle beboere til å komme med innspill og spørsmål på Vibbo!

Sameiet har avtale med NIRO-gruppen om snømåking. Vi håper beboerne er fornøyd med det arbeidet som gjøres av leverandøren, og oppfordrer også her til å kontakte styret på Vibbo dersom det er noe som skal tas opp med leverandør.

## Økonomisk oversikt

Sameiet har i 2024 hatt en positiv egenkapital og god likviditet. Styret har derfor sett på muligheten for å redusere felleskostnadene for den enkelte sameier. OBOS tar et høyt honorar i forhold til hvilke tjenester vi mottar, og vi har derfor vurdert å avslutte samarbeidet. Vi har undersøkt IT-kostnader dersom regnskapet tas av styret, eller av intern forretningsfører.

**SAMEIET STORHEIA II**  
**ORG.NR. 931 375 458, KUNDENR. 1028**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>			
Innkrevde felleskostnader	2	107 165	60 571
Andre inntekter	3	12 000	33 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>119 165</b>	<b>93 571</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>			
Personalkostnader	4	-1 410	0
Styrehonorar	5	-10 000	0
Forretningsførerhonorar		-32 250	-17 864
Konsulenthonorar	6	-5 000	0
Andre driftskostnader	7	-38 027	-14 410
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-86 687</b>	<b>-32 273</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>32 479</b>	<b>61 298</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>			
Finansinntekter	8	399	173
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>399</b>	<b>173</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>32 878</b>	<b>61 471</b>
Overføringer:			
Til opptjent egenkapital		32 878	61 471



**SAMEIET STORHEIA II**  
**ORG.NR. 931 375 458, KUNDENR. 1028**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	775
Driftskonto OBOS-banken		96 618	66 283
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>96 618</b>	<b>67 058</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>96 618</b>	<b>67 058</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		94 348	61 471
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>94 348</b>	<b>61 471</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 270	0
Leverandørgjeld		0	5 587
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 270</b>	<b>5 587</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>96 618</b>	<b>67 058</b>
<hr/>			
Pantstillelse Garantiansvar		0	0
		0	0
Askøy, 26.03.2025 Styret i Sameiet Storheia II			
Cathrine Ingrid Watnedal /s/	Ørjan Karlsen /s/	Marius H. Ravnanger /s/	

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKS KONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	107 165
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>107 165</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Startkapital	12 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>12 000</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 410</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 10 000.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 000</b>

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-35 573
Andre fremmede tjenester	-290
Bank- og kortgebyr	-2 164
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-38 027</b>

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	399
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>399</b>

Vedlegg 2 til sak 12. Midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene ved pumpehuset







Vedlegg 3 til sak 14. Fellesområde



## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 1028 Selskapsnavn: SAMEIET STORHEIA II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

# Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET STORHEIA II

Organisasjonsnummer: 931375458

Møtet ble avholdt 28. april kl. 20:00, Hanøy skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Cathrine Watnedal foreslås som møteleder.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen foreslås Cathrine Watnedal. Som protokollvitner foreslås Siren Elise Thime Torsvik og Ørjan Karlsen.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Styret foreslår at styrehonoraret forblir likt som det har vært, og at godtgjørelsen settes til 10000 kr, der summen fordeles på følgende måte:

Styreleder: 5000 kr.

Regnskapsfører: 3000 kr.

Styremedlemmer: 1000 kr.

Styrets innstilling

Styrehonorar settes til 10000 kroner.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 10000 kr.

✓ Vedtatt.

## 7. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:

Siren Elise Thime Torsvik

Følgende stilte til valg:

Siren Elise Thime Torsvik

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Ronny Hovland

Thomas Nilsen

Følgende stilte til valg:

Ronny Hovland

Thomas Nilsen

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Frode Thornquist

Følgende stilte til valg:  
Frøde Thörnquist

## 8. Vedtektsendring

Fremmet av: Styret

Styret foreslår at det legges til følgende punkt i vedtektene:

Seksjonseierne har ansvar for maling av egen bolig.

### Styrets innstilling

Seksjonseierne har ansvar for maling av egen bolig.

#### Forslag til vedtak:

Seksjonseierne har ansvar for maling av egen bolig.

✓ Vedtatt.

## 9. Justering av felleskostnader

Fremmet av: Styret

Dersom sameiet ikke skal benytte seg av OBOS sine tjenester, kan fellesutgiftene reduseres. OBOS sine tjenester koster minimum 30000 kroner i året. Styret foreslår å avslutte samarbeidet med OBOS, og nedjustere fellesutgiftene til 500 kr. i måneden.

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

Felleskostnadene nedjusteres til 500 kr. i måneden

✓ Forslaget ble vedtatt

#### Forslag til vedtak 2:

Felleskostnadene beholdes slik de er, 750 kr. i måneden

✗ Ikke vedtatt.

## 10. Sosial komite

Ingen har meldt sin interesse for å sitte i en sosial komite. Årsmøtet avgjør om sameiet skal ha en sosial komite. Dersom det blir bestemt at sameiet skal ha en sosial komite, velges det 2-3 representanter på årsmøtet.

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

Sameiet skal ha en sosial komite.

✗ Ikke vedtatt.

#### Forslag til vedtak 2:

Sameiet skal ikke ha en sosial komite.



✓ Forslaget ble vedtatt

## 11. Sak til årsmøte 28.4-5

Fremmet av: Ronny Hovland

Foreslår å kjøpe inn stillas til felles bruk.

### Styrets innstilling

Styrets menig om denne saken er at det må undersøkes hva et slikt innkjøp vil koste, for deretter å gjøre en vurdering av om det er rom til et slikt innkjøp i henhold til sameiets budsjett. Det vil få konsekvenser for fellesutgiftene dersom sameiet velger å gå til innkjøp av et felles stillas. Det bør også foreligge et forslag til hvordan man skal fordele bruken av et stillas, det vil antakelig være større etterspørsel etter stillaset i perioder av året. Styrets innstilling at det ikke kjøpes inn felles stillas.

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

Stillas kjøpes inn til felles bruk.

✗ Ikke vedtatt.

#### Forslag til vedtak 2:

Stillas kjøpes ikke inn til felles bruk.

✓ Forslaget ble vedtatt

## 12. Midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene ved pumpehuset

Fremmet av: Marius Solstrand Salamonsen

Forslag til vedtaksendring - Vedtektsfestet bruksrett

Foreslår at Storheia 62, seksjon 12 gis midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene ved pumpehuset. Se vedlagt skisse. Rødt skravert område.

#### Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

## 13. Speil

Fremmet av: Marianne Raunholm Kirkebø

Sette opp et speil i svingen opp bakken til sameiet.

#### Forslag til vedtak:

Kjøpe inn speil og sette opp.

✓ Vedtatt.

## 14. Fellesområde

Fremmet av: Frode Thornquist

Denne jorden som ble tippet her på fellesområde må vedkommende fjerne så vi kan få en fin uteplass

Forslag til vedtak:

Grave det opp igjen

✓ Vedtatt.

Signatur

Cathrine Wabudal  
Styremedlem

Suran E.T. Torsvik  
Protokollvitne

Øjan  
Protokollvitne