EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier Rekkehus
Tjørnhaugen 146
5154 Bønes

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 08.10.2026

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:20, Bnr: 1186
Hjemmelshaver:	Chris Terje Grøvlen og Randi Irene Aasheim
Tomt:	194 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1986
Fnr:	-

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	08.10.2026
Forutsetninger (hindringer):	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Chris Terje Grøvlen og Randi Irene Aasheim
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:
Tomten er opparbeidet med trapper, murer, plen og noe beplantning.

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

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.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1986 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Deler av konstruksjonsmåten har en oppbygning som erfaringsmessig har høyere skadefrekvens enn moderne byggemetoder.

ANNET:
Beliggenhet:
Boligen ligger sentralt til på Bønes. Fra boligen er det kort avstand til Fyllingsdalen og Oasen senter. Her finner man alt det man måtte ønske av servicetilbud; legesenter, dagligvareforretninger, apotek, tannlege, treningssenter og vinmonopol m.m. Til Bergen sentrum tar det cirka 10 minutter med bil. Ellers er det gode bussforbindelser. I nærområdet finnes det flere turmuligheter.

Takstobjektet:
Selveier rekkehus over to plan.
Fra stuen er det utgang til terrasse på 21,4m².
Tilhørende boligen er det en frittstående bod på 5,1m².

Oppvarming: Varmekabler i entré, badet og soverommene i 1.etasje, vedovn i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i entré og inneholder automat- og skrusikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

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

DOKUMENTKONTROLL:
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte håndverkertjenester.
Det foreligger ikke FDV og annen relevant dokumentasjon.
Det foreligger ikke samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

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

Vegger: Badet har fliser og malte flater, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Kjøkkeninnredningen ble montert i 2011.
- Malt overflater i 2011.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	54	0	0	0
2. Etasje	56	0	0	21
SUM BYGNING	110	0	0	21
SUM BRA	110			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje i fellesrekke	0	15	0	0
Frittstående bod	0	5	0	0
SUM BYGNING	0	20	0	0
SUM BRA	20			

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

1. Etasje: Entré(2,2m²), gang(10,2m²), bad(5,4m²), vaskerom(4,3m²), soverom(8m²), soverom(12,3m²), soverom(8,6m²).

2. Etasje: Gang(8,3m²), soverom(8,5m²), stue(24m²), kjøkken(10,5m²), bod(3m²).

BRA-e:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

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

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

12/10/2026



Mats Hansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

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

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

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Hulltaking i rom under terreng:
Det er 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. Ved inspeksjon viser det seg at det er benyttet plastfolie på veggene som vender ut mot terreng. Plastfolie på isolasjon er bare aktuelt der mer enn halve veggen er over terreng. Plastfolien vil ellers hindre uttørking av veggen. Som følge av feil oppbygging må veggene under terreng holdes under oppsyn, forholdet øker risikoen for kodens/fukt i konstruksjonen.

Merknad/vurdering av avvik:
Gulv mot grunn og grunnmurene stammer i sin helhet fra byggeår og har dermed passert 40 år. Risikoen ved eldre grunnmurer er blant annet manglende fuktsikring, materialtretthet og setningsskader som oppstår over tid. Gulv mot grunn og grunnmurene er oppført etter eldre forskrifter og mangler de tekniske løsningene som kreves i dag og oppfyller ikke gjeldende standarder og krav. Forhold med grunnmurer og rom under terreng må ses i sammenheng med punkt om drenering. På bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte betraktes grunnmurer og gulv mot grunn som risikokonstruksjoner med økt fare for at skader plutselig kan oppstå.

Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid og høyere skadefrekvens enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Dreneringen stammer fra byggeår og har passert 40 år. Dreneringen er utført etter eldre forskrifter og mangler de tekniske løsningene som kreves i dag og oppfyller ikke gjeldende standarder og krav, manglende tekniske løsninger og alder på dreneringen utgjør en risiko for at svekkelser har eller kan plutselig oppstå.

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.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig langs hele grunnmuren. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene. Det er ikke påvist utvendig isolering av murene som ligger under terreng, mangelfull isolering øker risikoen for at kondens kan oppstå på innsiden av murene (i rom under terreng). Veggen under terreng må holdes under oppsyn. For utbedring må drenering skiftes ut og tiltak må iverksettes rundt grunnmuren som vender mot terreng.

På bakgrunn av alder (1986) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i kjelleren samt på drenering, betraktes disse og kjelleren i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng). Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren/skrånende terreng mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger rundt grunnmurene og fuktinnsig i underetasjen.

Merknader:

TG iu 1.4 Støttemurer

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

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

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

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

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

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

Det er benyttet liggende trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.

Stedvis er det redusert lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil kunne skade kledningsbordene og bakveggen (ytterkledning får ikke tilstrekkelig opptørk som kan resultere i råteskader).

Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Forholdet må holdes under oppsyn.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Altandør med felt av isolerglass, fra 2011.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknad/vurdering av avvik:
Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Det må påregnes utskiftning av enkelte vinduer.

Det er påvist utvendig slitasje/malingsflass på karmene, vedlikehold/utskiftning må påregnes.
Det er påvist slitasje på pakninger, vedlikehold/utskiftninger må påregnes.
Det er påvist større skjevheter/skader på karmene til vinduer på kjøkkenet, utskiftning må påregnes.

Det er påvist punkterte vindusruter, utskiftning av punkterte vindusruter må påregnes.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

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

Vær oppmerksom på:
Boligen har saltakskonstruksjon, deler av øverste etasje har skråtak/himling som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

Merknad/vurdering av avvik:
Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.

Ved utskiftning av taktekkingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekkingen skiftes ut.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet aluminiumsplater til taktekking.

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

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

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko.

På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking og beslag som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert.

Merknader:

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Fra stuen er det utgang til terrasse på 21,4m².

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.

Merknad/vurdering av avvik:
Terrassekonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Eldre terrassekonstruksjoner utgjør en risiko for at skader oppstår (råte/sprekker/riss og tilsvarende). Jevnlig ettersyn/vedlikehold må påregnes.

Det er påvist større skjevheter i terrassen og svikt i enkelte terrassebord. Forholdet kan være tegn på underdimensjoneringer på bjelker, underliggende bæringer og fundamenteringer. Ytterligere undersøkelser anbefales. For utbedring må det iverksettes tiltak (utskiftning av terrassebord og oppgradering av bjelker).

Det er påvist råteskader i bjelken som ligger på undersiden av terrassen, utskiftning av bjelken må påregnes.

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,90m. Dagens krav er på 1 meter.

Merknader:

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

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

Merknad/vurdering av avvik:
Det anbefales å få utført kontroll av pipen. Pipen av denne typen har svakhet ved at isolasjonen i piperøret kan synke sammen, forholdet øker risikoen for at skader kan oppstå.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG iu 8.1 Etasjeskillere

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

Merknader:

9. Rom under terreng

10. Våtrom

10.1 Bad

TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist riss/sprekker i enkelte av veggfugene i våtsone, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for at skader kan oppstå og kan indikere bakenforliggende skader.

Merknader:

TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet.

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

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).
Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100). Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

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

Merknader:

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det er benyttet sluk av eldre dato. Badekaret er fuget fast, dette forhindrer tilkomst til sluket (tilkomst til sluk er viktig for kontroll og rengjøring).

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot yttervegger. 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 inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, innfliset badekar.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre sluk/tettesjikt og utgjør dermed en risiko. Det anbefales oppgradering av våtrommet.

Merknader:

10.2 Vaskerom

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet malte flater på veggene og malte flater i himlingen på vaskerommet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 3 10.2.2 Overflate gulv

Det er benyttet gulvbelegg på vaskerommet.

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

Det er påvist at vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).
Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Merknader:

TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er benyttet sluk av eldre dato.

Hulltaking:
Som følge av våtrommets alder/tilstand er det ikke gjennomført hulltaking. Oppgraderinger bør påregnes. 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.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre sluk/tettesjikt og utgjør dermed en risiko. Det anbefales oppgradering av våtrommet.

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, ett av overskapene har glassfront, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet kitchenboard, stål oppvaskkum, ventilator (kullfilter).

- Opplegg for vaskemaskin

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.

Merknad/vurdering av avvik:
I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget. Vær oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater andre ventilatorer enn kullfilterventilator. Ventilator med kullfilter gir ikke avtrekksventilasjon, kun rensing av avtrekk fra steking/koking. Kullfilter må rengjøres/skiftes.

Se eget pkt. for innvendige vann- og avløpsrør.

Merknader:

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

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

Merknader:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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 kobberrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid kobberrør: 25-50 år.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Vannforsyningsrør og sluk/avløpsrør er av eldre dato.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for skader, lekkasjer og kondens. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Skader på vann- og avløpsrør/sluk resulterer ofte i lekkasjer/fuktskader. Lekkasjer/fuktskader kan ofte ligge skjult i veggkonstruksjoner og etasjeskiller over lang tid før det blir oppdaget, følgelig kan omfanget av skadene være omfattende.

Merknader:

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er plassert på badet og er av typen Høiax 200 liter.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Merknader:

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Garasje i felles garasjerekke. Tilstandsgrader og beskrivelser tildelt boligen vil være tilsvarende for garasjen.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i entré og inneholder automat- og skrusikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

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

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

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

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

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

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

Skrusikringer er å betrakte som eldre installasjoner, utskiftning bør påregnes.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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

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

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er etter byggeårs krav/forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens krav/forskrifter som er betydelig strengere og bygget vil derfor ikke tilfredsstille/innfri dagens krav/forskrifter med tanke på brannsikkerhet.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Gulv mot grunn og grunnmurene stammer i sin helhet fra byggeår og har dermed passert 40 år. Risikoen ved eldre grunnmurer er blant annet manglende fuktsikring, materialtretthet og setningsskader som oppstår over tid. Gulv mot grunn og grunnmurene er oppført etter eldre forskrifter og mangler de tekniske løsningene som kreves i dag og oppfyller ikke gjeldende standarder og krav. Forhold med grunnmurer og rom under terreng må ses i sammenheng med punkt om drenering. På bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte betraktes grunnmurer og gulv mot grunn som risikokonstruksjoner med økt fare for at skader plutselig kan oppstå. Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid og høyere skadefrekvens enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.
1.3	Drenering
	Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig langs hele grunnmuren. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene. Det er ikke påvist utvendig isolering av murene som ligger under terreng, mangelfull isolering øker risikoen for at kondens kan oppstå på innsiden av murene (i rom under terreng). Veggen under terreng må holdes under oppsyn. For utbedring må drenering skiftes ut og tiltak må iverksettes rundt grunnmuren som vender mot terreng. På bakgrunn av alder (1986) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i kjelleren samt på drenering, betraktes disse og kjelleren i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens. Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng). Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren/skrånende terreng mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger rundt grunnmurene og fuktinnsig i underetasjen.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko. Stedvis er det redusert lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil kunne skade kledningsbordene og bakveggen (ytterkledning får ikke tilstrekkelig opptørk som kan resultere i råteskader). Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Forholdet må holdes under oppsyn.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte. Ved utskiftning av taktekkingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekkingen skiftes ut.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko. På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking og beslag som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen.

©mstr.no

7.1	Piper og ildsteder
	Det anbefales å få utført kontroll av pipen. Pipen av denne typen har svakhet ved at isolasjonen i piperøret kan synke sammen, forholdet øker risikoen for at skader kan oppstå.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget. Vær oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater andre ventilatorer enn kullfilterventilator. Ventilator med kullfilter gir ikke avtrekksventilasjon, kun rensing av avtrekk fra steking/koking. Kullfilter må rengjøres/skiftes. Se eget pkt. for innvendige vann- og avløpsrør.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid. Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for skader, lekkasjer og kondens. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid. Skader på vann- og avløpsrør/sluk resulterer ofte i lekkasjer/fuktskader. Lekkasjer/fuktskader kan ofte ligge skjult i veggkonstruksjoner og etasjeskiller over lang tid før det blir oppdaget, følgelig kan omfanget av skadene være omfattende.
13.2	Varmtvannsbereder
	Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrader og beskrivelser tildelt boligen vil være tilsvarende for garasjen.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov. Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Det må påregnes utskiftning av enkelte vinduer. Det er påvist utvendig slitasje/malingsflass på karmene, vedlikehold/utskiftning må påregnes. Det er påvist slitasje på pakninger, vedlikehold/utskiftninger må påregnes. Det er påvist større skjevheter/skader på karmene til vinduer på kjøkkenet, utskiftning må påregnes. Det er påvist punkterte vindusruter, utskiftning av punkterte vindusruter må påregnes.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Terrassekonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Eldre terrassekonstruksjoner utgjør en risiko for at skader oppstår (råte/sprekker/riss og tilsvarende). Jevnlig ettersyn/vedlikehold må påregnes. Det er påvist større skjevheter i terrassen og svikt i enkelte terrassebord. Forholdet kan være tegn på underdimensjoneringer på bjelker, underliggende bæringer og fundamenteringer. Ytterligere undersøkelser anbefales. For utbedring må det iverksettes tiltak (utskiftning av terrassebord og oppgradering av bjelker). Det er påvist råteskader i bjelken som ligger på undersiden av terrassen, utskiftning av bjelken må påregnes. Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,90m. Dagens krav er på 1 meter.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er påvist riss/sprekker i enkelte av veggfugene i våtsone, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for at skader kan oppstå og kan indikere bakenforliggende skader.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.2	Bad Overflate gulv

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm). Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100). Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner. Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre sluk/tettesjikt og utgjør dermed en risiko. Det anbefales oppgradering av våtrommet.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov. Det er påvist at vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm). Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100). Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre sluk/tettesjikt og utgjør dermed en risiko. Det anbefales oppgradering av våtrommet.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Egenerklæring

Tjørnhaugen 146, 5154 BØNES

23 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tjørnhaugen 146	Tjørnhaugen 146	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2011

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Bodd her i 15 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Jbf Forsikring AS-54

Informasjon om selger

Selger

Grøvlen, Chris Terje

Selger

Aasheim, Randi Irene

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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Beiset fasaden

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv feilen eller endringen

Stålpipen som står i alle 24 husene i dette området har isolasjon mellomlag, her kan det være mulighet for at isolasjonen kan synke litt lavere ned i pipen. Det presiseres at det ikke er fyringsforbud og ikke til fare. Det foreligger rimelig tilbud fra kompetente fagpersoner (kan sees på forespørsel). Vi har ikke brukt peisovn og pipe noe særlig, da det er et varmt hus med varmekabler og elektrisitet. Ny eier har videre muligheten til å oppgradere å flytte pipen til hjørnet i en og samme prosess om ønskelig.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre for en tid tilbake. Ble fjernet med tilpasset utstyr.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2021 med noe forhøyet verdi. Tiltak iverksatt og ferdigstilt (søk og les Radon Bønes)

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Fantastisk beliggenhet, nært ALT, utsikt, funksjonalitet, ekstra utebod og garasje, samt stor gjesteparkering. Selvsagt også område med hage bak huset for skygge, trampoline, basseng eller lekestativ. Videre meget gode hus for utbygg og påbygg/utvidelse. Ingen innsyn til terrassen. Tegninger for utvidelse, påbygg og nytt større kjøkken foreligger og kan sees ved forespørsel

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 25827651

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Randi Irene Aasheim	**2026-10-24**	**Chris Terje Grøvlen**	**2026-10-23**

Identification

bankID Randi Irene Aasheim

Identification

bankID Chris Terje Grøvlen

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Tjørnhaugen 146, 5154 BØNES**	
Dato for energimerking **22.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372950**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **23639645**
Gårdsnummer **20**	Bruksnummer **1186**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **240,45**

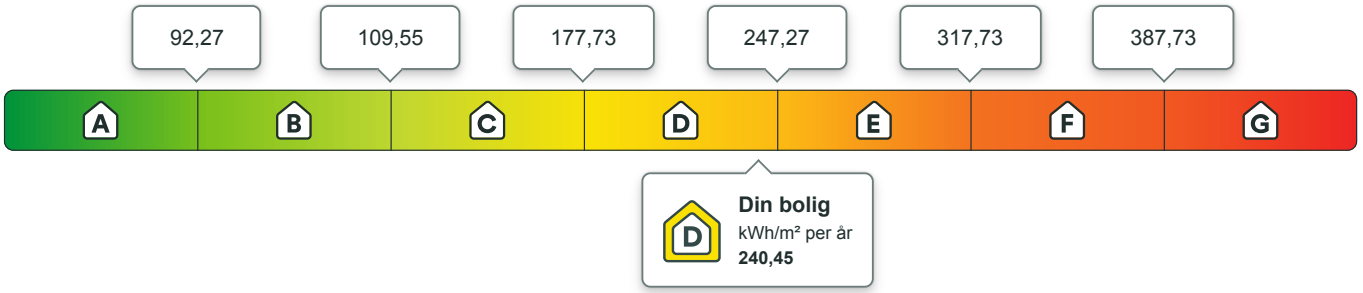
Tjørnhaugen 146, 5154 BØNES

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
25 285,06	**229,86**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tjørnhaugen 146, 5154 BØNES

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Tjørnhaugen 146, 5154 BØNES

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 6: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 9: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

VEDTEKTER

PARA. 1
Lagets navn er Tjørnhaugen Huseierlag II. Forretningskontoret er i Bergen.

PARA. 2
Tjørnhaugen Huseierlag II er et andelslag med begrenset ansvar med 76 likestilte andelseiere. Andelseierne har ikke personlig ansvar overfor tredjemann for lagets forpliktelser. De svarer kun for det beløp som er innbetalt om andelskapital.

PARA. 3
Formålet er å forestå opparbeidelse og drift av lagets eiendom gnr. 20, bnr. 968, som er fellesareal for andelseierne.

PARA. 4
Alle huseiere til boliger reist i Tjørnhaugen byggetrinn II og III har rett og plikt til å være medlem av andelslaget. Andelene innenfor området. Hver andel er på kr. 500,-.

PARA. 5
Andelseierne er bundet av de beslutninger som treffes av lagets generalforsamling og styre når beslutninger som treffes av lagets generalforsamling og styre når beslutningene ligger innenfor det som er lagets formål. Alle viktige avgjørelser fattes av generalforsamling.

PARA. 6
Styret består av fem medlemmer med to vararepresentanter valgt av andelseierne og blant andelseierne eller deres husstandsmedlemmer. Styrets medlemmer velges av generalforsamling for to år om gangen.

Etter ett år fratrer ett styremedlem ved loddtrekning.

Styrets leder velges med særskilt valg hvert år.

Styret er beslutningsdyktig når minst tre medlemmer og/eller vararepresentanter er tilstede.

Alle andelseiere er forpliktet til å motta valg til styret, men har rett til å nekte gjenvalg for like lang tid som de har fungert som styremedlemmer.

Laget forpliktes ved underskrifter av styrets leder og ett styremedlem. Har styrets leder forfall eller er inhabil, representeres legets underskrift av tre styremedlemmer eller to styremedlemmer og en vararepresentant.

PARA.7
Lagets regnskap skal revideres. Revisor velges av generalforsamlingen.

PARA. 8
Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av mai måned etter skriftlig innkallelse som sendes alle andelseiere hvis adresse er kjent, senest to uker før generalforsamlingen skal avholdes.
Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, må være styret i hende innen 1.april.

Ekstraordinær generalforsamling innkalles når styret eller minst tre andelseiere skriftlig forlanger det. Det innkalles på samme måte som for ordinær generalforsamling.

Bare de saker som er nevnt i innkallelsen, kan behandles på generalforsamlingen. Innkomne forslag skal vedlegges møteinnkallingen.

PARA. 9
På ordinær generalforsamling skal behandles:

1. Årsberetning, regnskap med revisjon
2. Styrets med varamedlemmers godtgjørelse.
3. Budsjett og fastsettelse av kontingent.
4. Valg av styre med varamedlemmer og revisor.
5. Andre saker som uttrykkelig er nevnt i innkallelsen.

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Andelseierne kan møte ved fullmektig. Husstandsmedlem som møter for en andelseier trenger ikke skriftlig fullmakt. Ingen kan møte med fullmakt fra mer enn en.

Valg og ordinære beslutninger fattes med alminnelig flertall på generalforsamlingen. Ved stemmelikhet har møtelederen dobbeltstemme. Personavstemninger skal skje skriftlig hvis noen forlanger det.

PARA. 10
Andelseierne skal betale en årlig kontingent som fastsettes av generalforsamlingen, og delta ellers i nødvendig finansiering av lagets oppgaver. Generalforsamlingen kan med vanlig flertall beslutte at et nærmere bestemt beløp oppad begrenset til to ganger årets kontingent, skal betales av andelseierne nå dette er nødvendig for å dekke ekstraordinære utgifter til tiltak innenfor formålets ramme. Generalforsamlingen kan videre med ¾ av de avgitte stemmer vedta at det skal opptas lån og at lagets eiendom skal pantsettes eller selges, samt pålegge andelseierne forpliktelser ut over de beløp som er nevnt ovenfor.

PARA. 11
Forfalt kontingent som sendes til inkasso fordi selger har unnlatt å betale er en sak mellom selger og kjøper. Huseierlaget må kunne forutsette at selger ved salg av eiendommen enten har betalt fortalt kontingent, eller inngår avtale med kjøper om at denne skal betale dette.

PARA. 12
Generalforsamlingen bestemmer årlig avsetting til vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet skal ikke benyttes til det ordinære vedlikeholdet av lagets fellesarealer. Fremtidige større oppdrag/vedlikehold skal bestemmes etter ordinær eller ekstraordinær generalforsamling dersom midlene skal tas av vedlikeholdsfondet.

PARA. 13
Endringer i disse vedtekter kan bare vedtas på en generalforsamling med 2/3 av de avgitte stemmer.
Så lenge noen av andelseiernes eiendommer er stillet som sikkerhet for lån fra Den Norske Stats Husbank, kan laget ikke besluttes oppløst, selge eiendommer eller endre vedtektene uten samtykke fra Husbanken.

Til medlemmene

TJØRNHAUGEN HUSEIERLAG II Tjornhaugen2@gmail.com **Til sted: 18 beboere**	REFERAT FRA GENERALFORSAMLING 2026
Torsdag12. mars 2026, kl. 19.00	Sted: Bønes IL klubbhus, Fjellsdalen

SAKSLISTE
SAK 1 – Valg av møteleder og person til å underskrive referat
SAK 2 – Årsberetning
SAK 3 – Valg av styremedlemmer
SAK 4 – Regnskap 2025
SAK 5 – Budsjett og forslag til kontingent for år 2026
SAK 6 – Frekvens på faktura fra Huseierlaget
SAK 7 – Bod som er bygget delvis inne på fellesarealet
Sak 8 – Innkomne forslag

Sak 1 Valg av møteleder og beboer til å underskrive referat sammen med møteleder.

Møteleder: **Tom Nielsen**

Representant til å underskrive referat i tillegg til møteleder: **Atle Nygård Bønesskogen 282**

Sak 2 Årsberetning for 2025

Det ble innkalt til ordinær generalforsamling dato 11.03.25 i Bønes Il sitt klubbhus.

Styret:
Tom Nielsen, Bsk. 234 (leder)
Thomas Fossgård, Tjh. 192
Even Stølen, BS. 324
Atle Nygård, Bsk. 282
Anne Marit Soltveit Pettersen, Tjh

Vararepresentanter:

Regnskapsfører og revisor
Ann Jorunn Hammer (regnskapsfører), Kathrine Drivenes (Revisor), Tjørnhaugen 180.

Styremøter
Det har vært avholdt 6 styremøter, noen av møtene har vært rene arbeidsmøter i forbindelse med dugnader.

Dugnad
Det har vært avholdt to dugnader – høst og vår. Vårdugnaden ble gjennomført på to ettermiddager. Høstdugnaden ble gjennomført en lørdag. Hovedaktiviteter er rydding og vedlikehold av fellesarealer

Skadedyrkontroll

Avtale med Anticimex fortsetter. Oppdatert utstyr for bekjempelse av skadedyr er satt ut.

Diverse

Det har blitt asfaltert på snuplass i Bønesskogen, samt litt flikking ved nedre garasje anlegg i Bønesskogen. Stormen Amy forårsaket en del skader på trær i skogen, men vi fikk inn en proff skogrydder bare timer etter at vinden løyet. Han saget ned de trærne som var skadet, samt ryddet opp ellers. Noe opprydning må gjøres på vårdugnaden i 2026.

Eksisterende avtale om brøyting og strøing er forlenget.

Huseierlaget er over 40 år og det merkes rundt omkring. Styret har ansvar for å forvalte felleseiendom, herunder fellesboder. Den enkelte huseier har ansvar for vedlikehold av sitt hus, bod og garasje. Det trengs oppgraderinger rundt omkring, så håper det kan dannes egne dugnadsgrupper som for eksempel beiser og vedlikeholder garasjene i sin rekke, i samme farge på vegger og dører (de som har beisede dører). Dette er gjort med flotte resultater i nabolaget.

La 2026 bli et år vi oppgraderer omgivelsene.

Vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

Sak 3 Valg av styremedlemmer

Det er ønskelig med representanter både fra Tjørnhaugen og fra Bønesskogen.

Forslag til nye styremedlemmer:

Thomas Fossgård, Even Stølen og Anne Marit Pettersen forsetter som styremedlemmer.

Atle Nygård trer ut av styret. Tom Nielsen fratrer som styreleder, men kan bidra som styremedlem eller vararepresentant med hovedfokus på ladeanlegg og strøm.

Nye medlemmer som har meldt seg:

Vilde Ingebrigtsen, Bønesskogen 246

Hjalti T Sveinsson, Tjørnhaugen 166

Arnt Lund, Tjørnhaugen 182

Det trengs også minst en ny vararepresentant da tidligere representant er flyttet.

Forslag til representanter:

Revisor: Kathrine Drivenes

Vedtak: Vilde Ingebrigtsen og Arnt Lund blir nye styremedlemmer, valgt for 2 år. Atle Nygård og Tom Nielsen går ut av styret. Hjalti Sveinsson og Tom Nielsen blir nye varamedlemmer.

Kathrine Drivenes velges som revisor ett år til.

Resultatrapport

Tjørnhaugen huseierlag II
912159701

Regnskapsår: 01.01.2025 - 31.12.2025

Gjelder periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

	Periode	Akkumulert
Driftsinntekter		
3915 Kontigent	501 600,00	501 600,00
3950 Avregning dugnad	1 120,00	1 120,00
	502 720,00	502 720,00
Driftskostnader		
6320 Renovasjon, skadedyr	-33 465,18	-33 465,18
6340 Lys, varme	-27 665,40	-27 665,40
6360 Renhold	-41 400,00	-41 400,00
6450 Leie Container	-31 798,85	-31 798,85
6550 Driftsmaterialer	-2 165,00	-2 165,00
6603 Oppgradering	-49 250,00	-49 250,00
6640 Brøyting og salting	-38 950,00	-38 950,00
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	-166 981,80	-166 981,80
6700 Honorarer	-33 000,00	-33 000,00
6720 Honorarer for økonomisk og juridisk bistand	-31 500,00	-31 500,00
6810 Telenor	-8 528,87	-8 528,87
6901 Bkk Fiber	-2 148,00	-2 148,00
7770 Bank og kortgebyrer	-202,71	-202,71
	-467 055,81	-467 055,81
Driftsresultat	**35 664,19**	**35 664,19**
Finansielle poster		
8056 Påminnelsesavgift	1 000,00	1 000,00
8070 Annen finansinntekt	13 351,00	13 351,00
	14 351,00	14 351,00
Ordinært resultat før skatt	**50 015,19**	**50 015,19**
Ordinært resultat	**50 015,19**	**50 015,19**
Årsresultat	**50 015,19**	**50 015,19**

Balanserapport

Tjørnhaugen huseierlag II
912159701

Regnskapsår 01.01.2025 - 31.12.2025

Gjelder periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

	Ved periodens start	Endring	Ved periodens slutt
EIENDELER			
Omløpsmidler			
1500 Kundefordringer	66 016,00	6 581,00	72 597,00
1700 Forskuddsbetalte	13 956,65	-13 956,65	0,00
1749 Andre forskuddbetalte kostnader	19 581,50	4 539,74	24 121,24
1920 Bankinnskudd	413 538,37	132 974,96	546 513,33
1930 Bankinnskudd Sparekonto	368 340,00	10 450,00	378 790,00
	881 432,52	140 589,05	1 022 021,57
SUM EIENDELER	**881 432,52**	**140 589,05**	**1 022 021,57**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital (innskutt og opptjent)			
2041 Avsetningsfond	-645 051,96	0,00	-645 051,96
2050 Annen egenkapital	-132 806,94	0,00	-132 806,94
	-777 858,90	0,00	-777 858,90
Udisponert resultat			
Udisponert resultat	0,00	-50 015,19	-50 015,19
Sum egenkapital (inkl, udisp. resultat)	**-777 858,90**	**-50 015,19**	**-827 874,09**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
2400 Leverandørgjeld	-103 573,62	-90 573,86	-194 147,48
Sum gjeld	**-103 573,62**	**-90 573,86**	**-194 147,48**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**-881 432,52**	**-140 589,05**	**-1 022 021,57**
Saldo	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Vedtak: Regnskapet og balanserapporten ble tatt til etterretning med kommentar om at fremtidige regnskaper spesifiserer større utgifter og oppgraderinger utover summer vist i kontoplan.
For 2025 er den største utgiften asfaltering i Bønesskogen med kr 141000,-.
Honorarer til styret er kr 13500,- til styreleder og kr 4500,- til styremedlemmer. I tillegg betales kr 1500,- ekstra til den som tar sekretær oppgaven.
Revisor honoreres med kr 2500,-

Sak 5 Budsjett og kontingent for 2026

Budsjett 2026

Konto		Resultat forrige år	Budsjett 2026	Kommentar
	Driftsinntekter			
3915	Kontingent	kr 501,600.00	kr 501,600.00	Økes ikke.
3950	Avregning dugnad	kr 1,120.00	-	
	Sum	**kr 502,720.00**	**kr 501,600.00**	
	Driftskostnader			
6320	Renovasjon, skadedyr	-kr 33,465.18	-kr 34,803.79	Generell økning med 4%
6340	Lys og varme	-kr 27,665.40	-kr 28,772.02	Generell økning med 4%
6360	Renhold bossboder	-kr 41,400.00	-kr 45,000.00	
6450	Leie container til dugnad	-kr 31,798.85	-kr 35,000.00	
6550	Driftsmaterialer	-kr 2,165.00	-kr 15,000.00	
6603	Oppgradering	-kr 49,250.00	-kr 65,000.00	Postkassestativ, nye utelamper på garasjer mm
6640	Brøyting og salting	-kr 38,950.00	-kr 45,000.00	
6690	Reparasjon og velikehold annet	-kr 166,981.80	-kr 90,000.00	Kontrolll av ladeanlegg med mer
6700	Honorarer styre og revisor	-kr 33,000.00	-kr 38,000.00	Lagt inn revisor, ikke økt honorar til styret
	Honorarer regnskapsfører	-kr 31,500.00	-kr 33,000.00	Generell økning
6810	Abonnementer(Telenor)	-kr 8,528.87	-kr 8,800.00	1 stk abonnement på 4G tilgang til garasjer nedenfor blokken
6860	Møter, kurs, oppdateringer etc	kr -	-kr 2,500.00	Leie klubbhus med mer
6901	BKK Fiber	-kr 2,148.00	-kr 8,000.00	2 fiber abonnement i garasjer a kr 299 pr mnd
7395	Øreavrunding	kr -	kr -	
7770	Bank og kortgebyr	-kr 202.71	-kr 500.00	
7798	Annen kostnad, fradragsberettiget	kr -		
xxxx	Handlingsrom styret		-kr 50,000.00	
	Sum	**-kr 467,055.81**	**-kr 499,375.80**	
	Driftsresultat	**kr 35,664.19**	**kr 2,224.20**	
	Finasielle poster			
8056	Påminnelsesavgift	kr 1,000.00	kr -	
8070	Annen finans inntekt	kr 13,351.00	kr 13,500.00	
	Sum	**kr 14,351.00**	**kr 13,500.00**	
	Ordinært resultat før skatt	**kr 50,015.19**	**kr 15,724.20**	
	Årsresultat	**kr 50,015.19**	**kr 15,724.20**	

Vedtak:

Kontigenten økes ikke som foreslått, den forblir på samme nivå som for 2025. Dette grunnet kostnader avsatt til oppgradering av bossboden øverst i Tjørnhaugen utgår. Oppgraderingen utsettes til 2027 for å få med Tjørnhaugen Huseierlag 1 på oppgraderingen. Styret oppfordres til å sjekke ut priser på rengjøring av bosscontainere i Tjørnhaugen, for å sjekke prisen vi har fra Bergen Bin Cleaner. Det vurderes å oppgradere/heve mur langs fortauskant nedenfor Tjørnhaugen 138, slik at barken ikke flyter utover fortauet.

Sak 6 Frekvens på fakturaer fra Huseierlaget

Styret foreslår å fakturere 4 ganger i året, 15/2 – 15/5 – 15/9 – 15/12. De tre første fakturaene blir da like mens fakturaen i desember inneholder også dugnadsoppgjøret.

Alternativt kan vi fakturere hver måned, med tillegg av dugnadsoppgjør i desember.

Vedtak: Fakturaer sendes ut 4 ganger i året med forfallsdato 15/2, 15/5, 15/9 og 15/11. Dugnaden avregnes på siste faktura i året. For 2026 vil hver av fakturaene være på ca kr 3000,- utenom fakturaen i november som inneholder avregning av dugnaden.

Sak 7 Bod som er bygget delvis inn på Huseierlagets felles eiendom.

Mitt navn er Vilde Ingebrigtsen og jeg overtok Bønesskogen nr 246 den 01.04.2025. Både på visning og ved overtagelsen fikk jeg informasjon om grensene for tomten. Det ble oppgitt at grensen gikk langs hekken som går fra bedet på forsiden av huset, langs husets nordside opp mot terrassen.

Når jeg forhørte meg om mulighetene for å bygge en ute-bod, med både megler og naboer, fikk jeg opplyst om at det er kommunens retningslinjer som gjelder da det er selveiet.

På grunnlag av denne informasjonen valgte jeg i sommer å sette opp en ute-bod med yttermålene 210cm x 310cm. Plassering er innenfor linjen for hekken, med direkte inngang fra eksisterende terrasse. Hjørnet nærmest terrassen er 130 cm fra husveggen og hjørnet lengst fra terrassen er 153 cm fra husveggen.

Styret har ved en epost og fysisk befaring, gjort meg oppmerksom på at boden er delvis satt opp på Huseierlagets felles areal og ikke bare på min tomt. Jeg skriver denne saken for at dere kan ta stilling til om jeg kan beholde boden med nåværende plassering eller ikke. Jeg har handlet i god tro basert på det jeg visste på daværende tidspunkt. Jeg beklager virkelig for å ha bygget boden uten at de rette vedtakene/tillatelsene var på plass.

Litt kontekst:

Rekkehuset jeg eier er i enden av gaten, uten gjennomgangstrafikk. Det er ingen andre som går der hvor boden er plassert. Det er imidlertid en etablert sti på utsiden av hekken i front av boligen, hvor flere naboer kommer for å tømme sitt hageavfall. Hekken er etablert for mange år siden og danner en naturlig innramming av tomten, og gir inntrykk av en etablert boliggrense.

Bilder:

Se bilder lenger nede i dokumentet










Vedtak:

Huseierlaget ved generalforsamlingen vedtar at boden som ble bygget sommer 2025 ved hus BS 246 av Vilde Ingebrigtsen, beholdes der den står, under forutsetning av at den rives på en måneds varsel hvis myndigheter eller generalforsamlingen krever det grunnet nye opplysninger og forutsetninger.

Sak 8 Innkomne forslag

- Få en engasjert person i Huseierlaget til å ta over vasken av bosscontainere og bossboder(2 stk i Tjørnhaugen) mot betaling istedenfor Bin Cleaners som går det i dag. I dag vaskes containere hver 8 uke.
- Få en fast person til å vedlikeholde blomster i bed og krukker
- Få profesjonelle til å oppgradere boder og murer i hele huseierlaget

Kommentarer fra styret til innkomne forslag:

Vi har pr i dag avtale med Bergen Bin Cleaners om vask av bosscontainerne hver 8 uke. Dette fungerer, om enn ikke optimalt. Vi er avhengig av kontinuitet i arbeidet og styret mener derfor profesjonelle bør utføre oppgavene.

I dag har vi en engasjert blomsteransvarlig som på eget initiativ pynter og fikser, og får dekket alle utgifter, samt dugnadstimer. Styret mener dette fungerer bra og ønsker å fremme engasjement hos beboere fremfor faste ansvarlig. Engasjement i sitt nærområde er bra.

Styret mener at oppgradering/vedlikehold av private boder faller utenom Huseierlagets ansvar, ref vedtektene:

Formålet er å forestå opparbeidelse og drift av lagets eiendom gnr. 20, bnr. 968, som er fellesareal for andelseierne.

Det er anledning for alle beboerne å gå sammen for å felles få utført et slikt arbeid, men det faller utenfor styret og Huseierlagets ansvarsområde.

Vedtak:

Avtale med profesjonell partner på vask av bosscontainere i Tjørnhaugen videreføres, men det innhentes nye priser på avtalen.

Vedlikehold og kjøp av blomster videreføres med lokalt engasjement fra beboere til planter på fellesareal. Planter kan kjøpes på Bønes Gartneri(styret må informere gartneriet før uttak) eller en kan legge ut og få igjen penger fra regnskapsfører. Kvittering sendes styret på mail.

Den enkelte beboer må vedlikeholde bod og murer tilhørende eget hus, mens styret vedlikeholder felles boder og murer +veier og annet fellesareal.

Bønes

…….. Atle Nygård ……

Tom Nielsen **Atle Nygård**

Tjørnhaugen 146

Nabolaget Bønesskogen - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Tjørnhaugen Linje 14, 15, 49	5 min 0.3 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	6 min 3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 9.4 km
Bergen Flesland	15 min

Skoler

Fjellsdalen skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Bønes skole (1-7 kl.) 395 elever, 22 klasser	18 min 1.1 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 227 elever, 17 klasser	18 min 1.6 km
Bergen Kristne grunnskole (1-10 kl.) 237 elever, 18 klasser	28 min 1.9 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	6 min 3.7 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	7 min 4 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	12 min 8.4 km

«Dette er et trygt og stille nabolag, med hyggelige mennesker og godt samhold.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

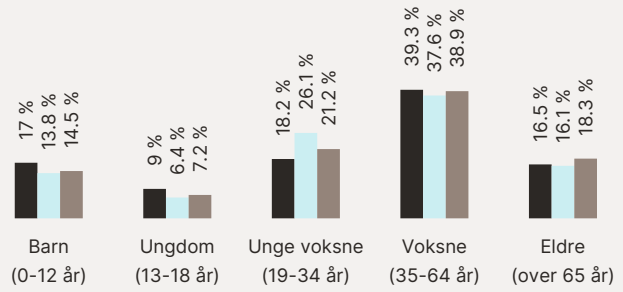
Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bønesskogen	2 348	897
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bønestoppen Kanvas-barnehage (1-... 66 barn	5 min 0.4 km
Senterhagen barnehage (0-5 år) 100 barn	7 min 0.5 km
Gullstølsbotn barnehage (1-5 år) 94 barn	14 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Bønes	6 min
Spar Bønes Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

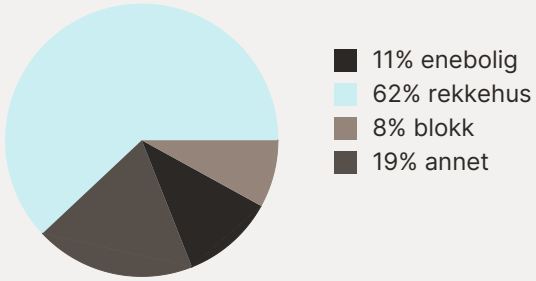
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Bønes Idrettshall Aktivitetshall	7 min 0.5 km
Bønes Fjellsdalen Kunstgressbane Fotball	9 min 0.7 km
Bergen Racketsenter	6 min
Aktiv365 Bønes	7 min

Boligmasse



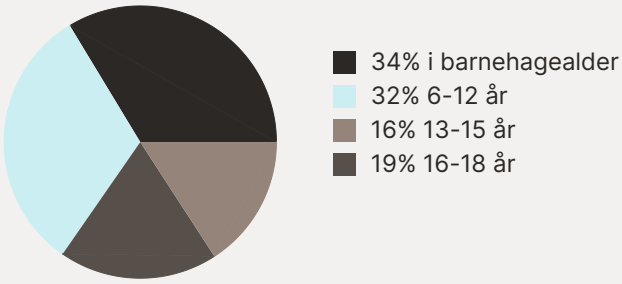
«Fredelig nabolag med skogen rett utenfor. Nært skole, butikk, barnehage. God bussforbindelse.»

Sitat fra en lokalkjent

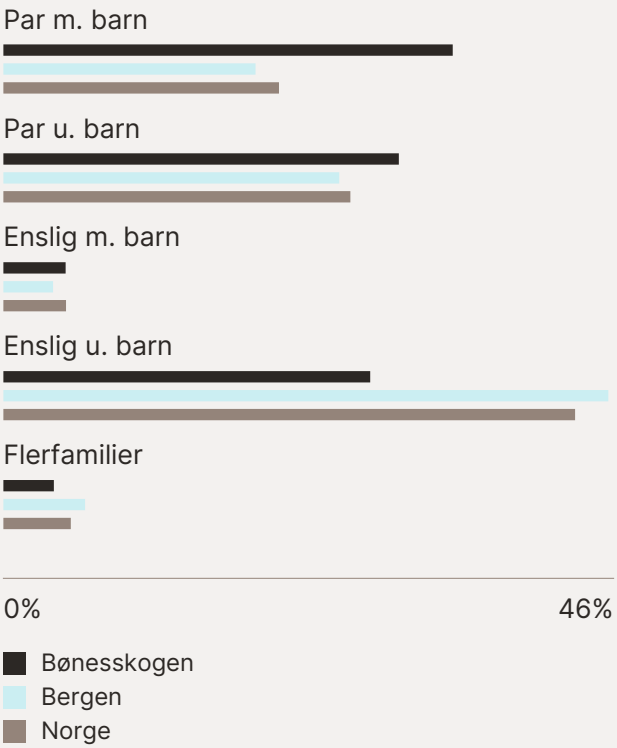
Varer/Tjenester

Oasen	6 min
Boots apotek Oasen	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



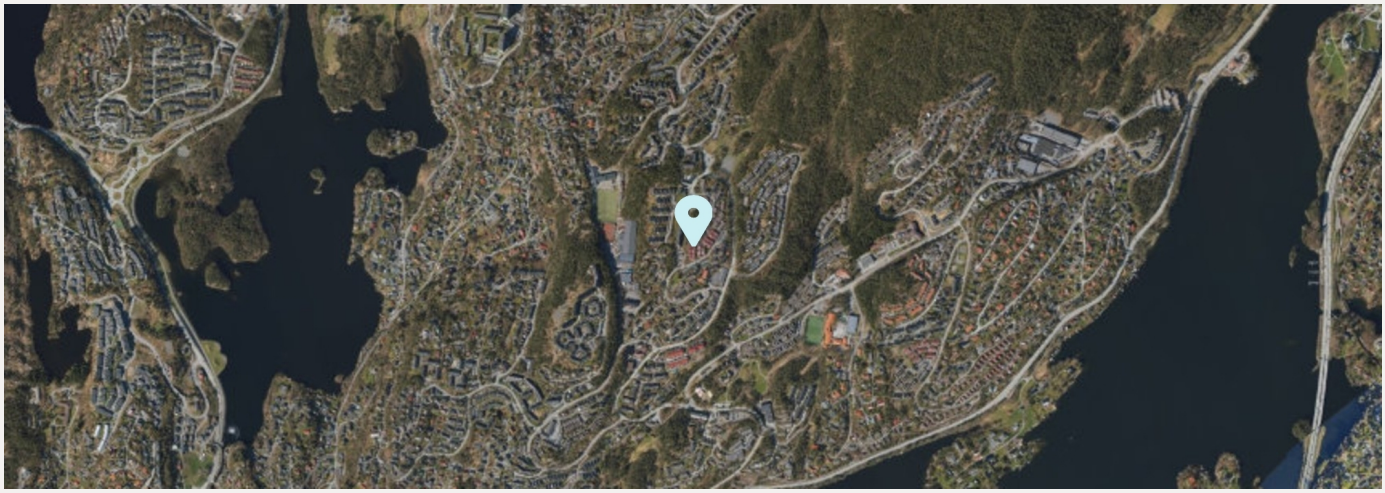
Familiesammensetning

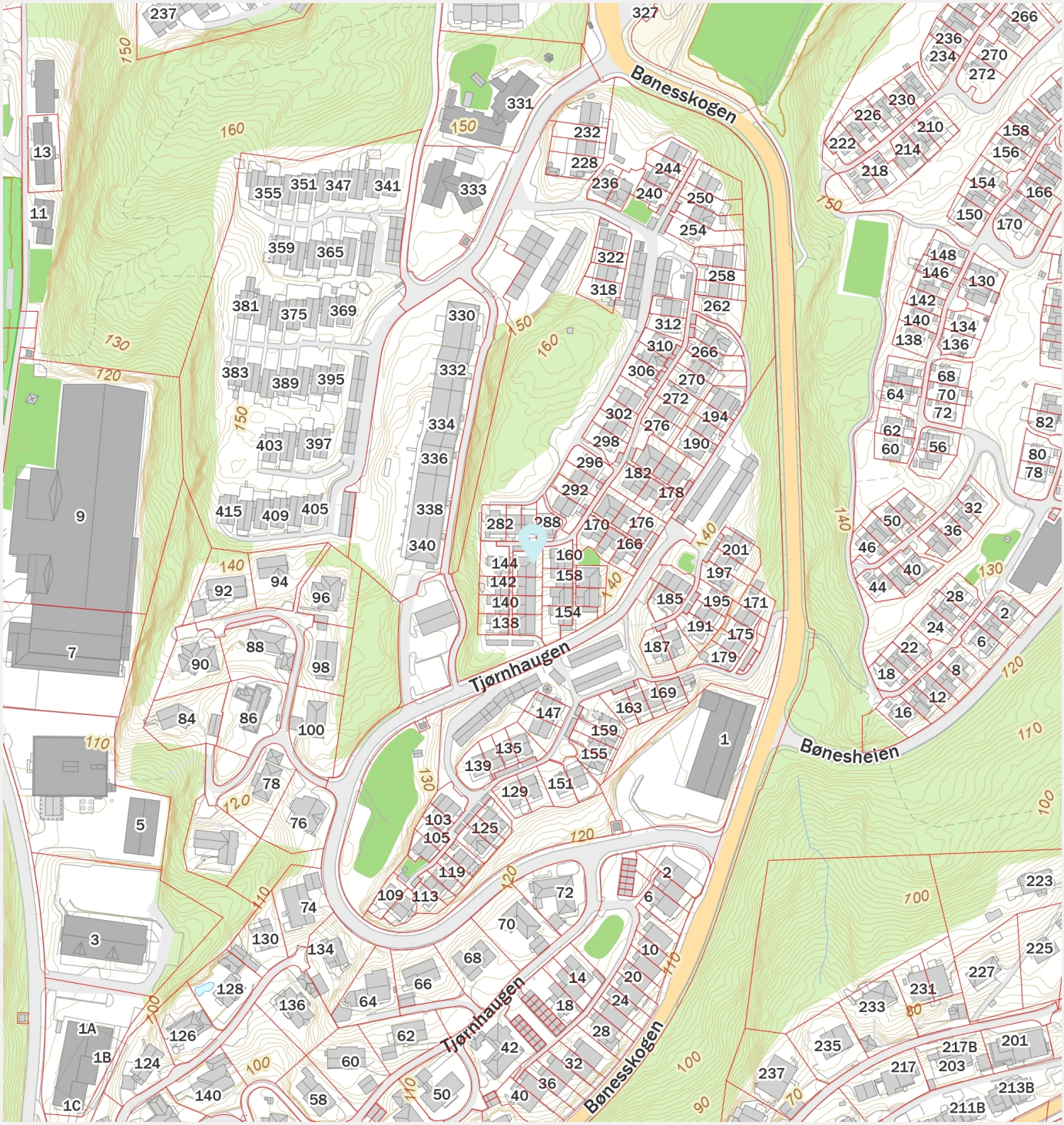


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 20/1186/0/0
Utlistet 21. oktober 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggінger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258829170	Grunneiendom	0	Ja	193,6 m²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5395800	31	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7, B25, BYGGETRINN III	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.09.1985	190510991	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
5395800	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	96,9 %
5395800	720 - Felles gangareal	3,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
4215100	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNESOMRÅDET, PLANOMRÅDE 2 B7	3	190001172
5395300	31	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7, B 25, BYGGETRINN II	3	190001296
5395101	31	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7, B26, KORRIGERT BEBYGGELSESPLAN	3	-
4210000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNES, PLANOMRÅDE 2	3	-

Skrevet ut 21. oktober 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

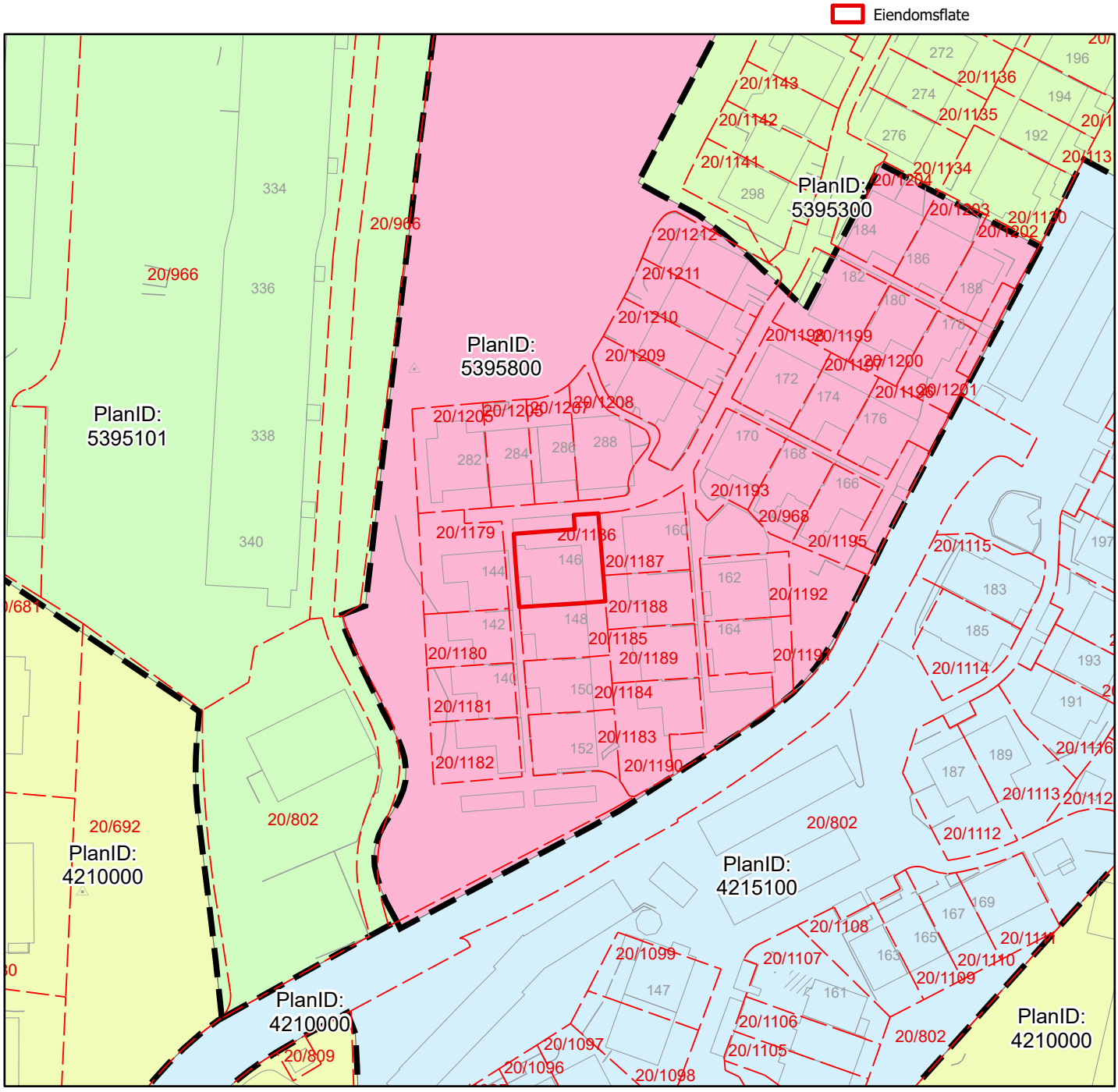
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 20/1186/0/0
Dato: 21.10.2026 Adresse: Tjørnhaugen 146

N

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 5395800



Reguleringsplan på grunnen

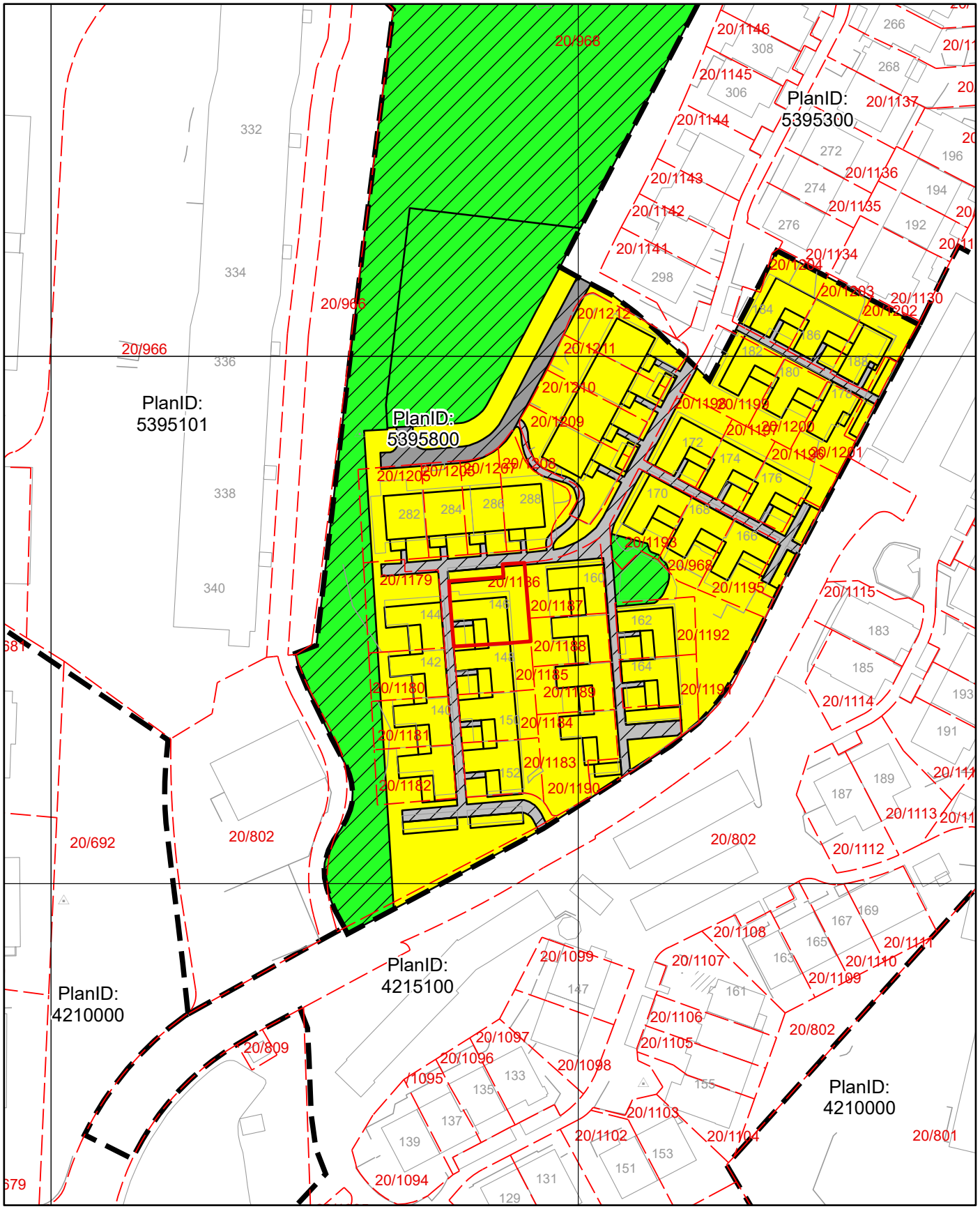
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 20/1186/0/0
Dato: 21.10.2026 Adresse: Tjørnhaugen 146

PlanID(er): 5395800

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje


1213 - Planlagt bebyggelse

Plangrense


Reguleringsplanomriss

Formålsgrense


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Konsentrert småhusbebyggelse


Felles avkjørsel


Felles gangareal


Felles lekeareal for barn


Felles grøntareal

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

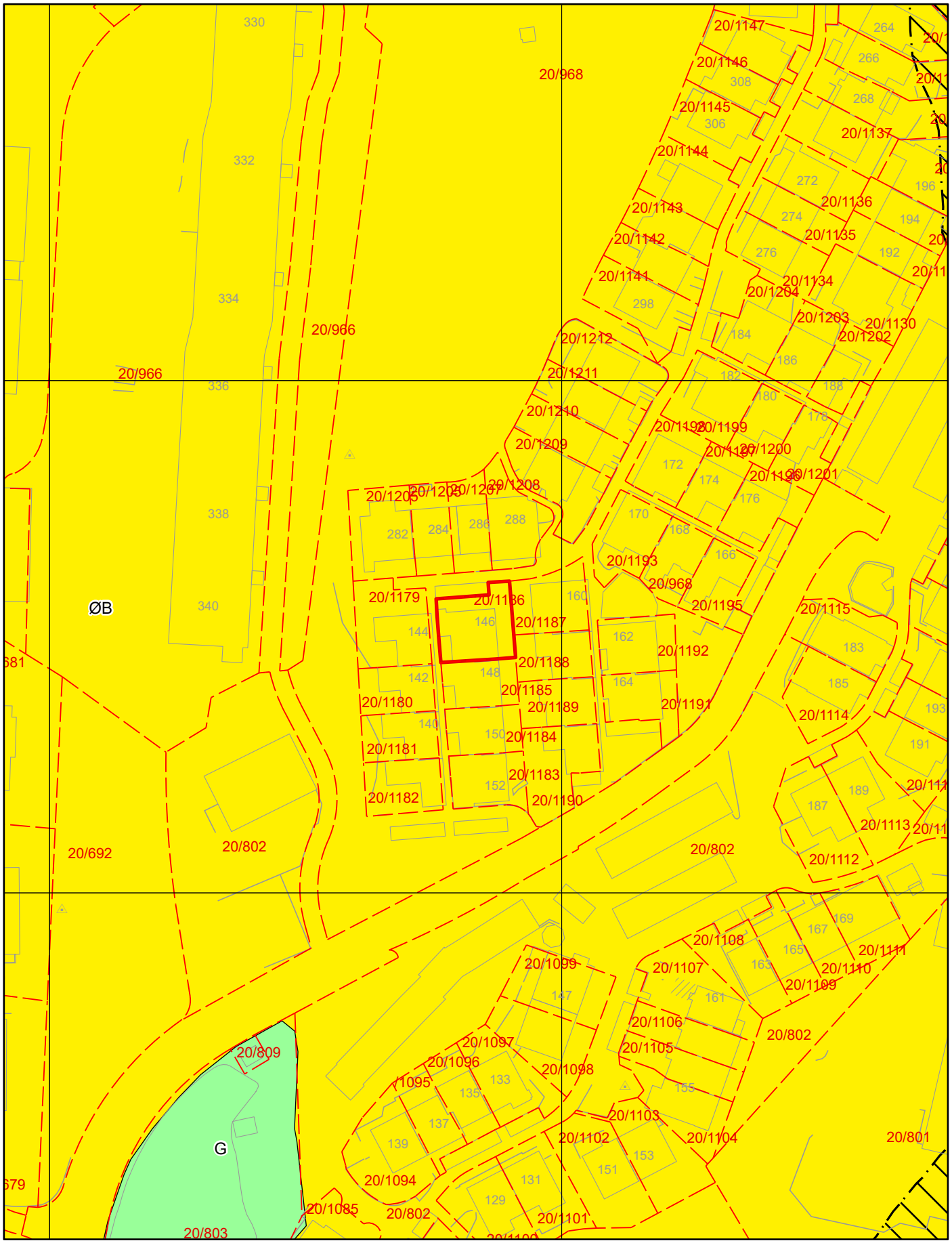
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 21.10.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 20/1186/0/0
Adresse: Tjørnhaugen 146

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING

Hovedadministrasjon, Bergen Rådhus
Postboks 805, 5001 Bergen
Tlf. (05) 32 36 00

Anleggsseksjon
Arealplanavdeling
Byggesaksavdeling
Grunnerverv
Oppmålingsavdeling

FOTOGRAFERT
13 JULI 1989
MIKRO

FANA BOLIGBYGGELAG
HOLMEDALSGÅRDEN
5000 BERGEN

Arkiv 503.1

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Dato
	Deres brev av 29.07.85	Snr 851988	dato 19.12.1986

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: BØNES B 25 GRUPPE 20 Eiendom: 3-0020-0968

Byggherre: FANA BOLIGBYGGELAG

Ansvarshavende: OEN/SANDE A/S

Bygningens art: BOLIGBYGG/REKKEHUS Arbeidets art: NYBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 31.07.85
Byggetillatelse gitt.....: 22.10.85

Arbeidet er besiktiget den 11.12.86. Følgende mangler ble funnet:

Viser til raport fra Sande A/S v/Oen vedr. mangler.

Vedlegg.

Midlertidig brukstillatelse gis herved under forutsetning av at ovennevnte mangler rettes innen 1 mnd.

Ansvarshavende må deretter varsle bygningskontrollen og anmode om ferdigbesiktigelse.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Per Edvardsen
bygningskontrollør

Kopi til:
Arne Sande A/S
v/Oen
Kokstadflaten 4
5061 KOKSTAD

ARNE SANDE A·S

Et selskap i Selmer-Sande A·S

Kokstadflaten 4
Postboks 1146, 5001 Bergen
Telefon 05-22 76 10
Telefax 05-22 60 48
Telex 42 968 arnes n
Bankgiro 6501.05.09518
Postgiro 3 62 64 70

KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Byggesaksavd.
19 DES. 1986
S.nr.: 851988

Bergen Kommune
Byggesaksavdelingen
Rådhuset
5000 BERGEN

Att.: P. Edvardsen

Deres ref.

Vår ref.
KMO/EF
D-2355/86

Bergen den
18.12.1986

Vedr.: Bønes B25, gruppe ~~23~~ 20 - Eiendom: 3-0020-0968 - Trinn III
Ferdigbefaring hus nr. 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 og 208.

Følgende punkter ble påpekt:

Sak 1 - Inngangsdør i hus nr. 201, 202, 203 og 204.

Det monteres fjær for selvlukking av dører.

Sak 2 - Brannvarsler.

Det monteres 2 brannvarslere i hvert hus.

Sak 3 - Rekkverk utvendig trapp.

Det monteres håndlist på begge sider av trapp mellom husene.

Sak 4 - Gjerde.

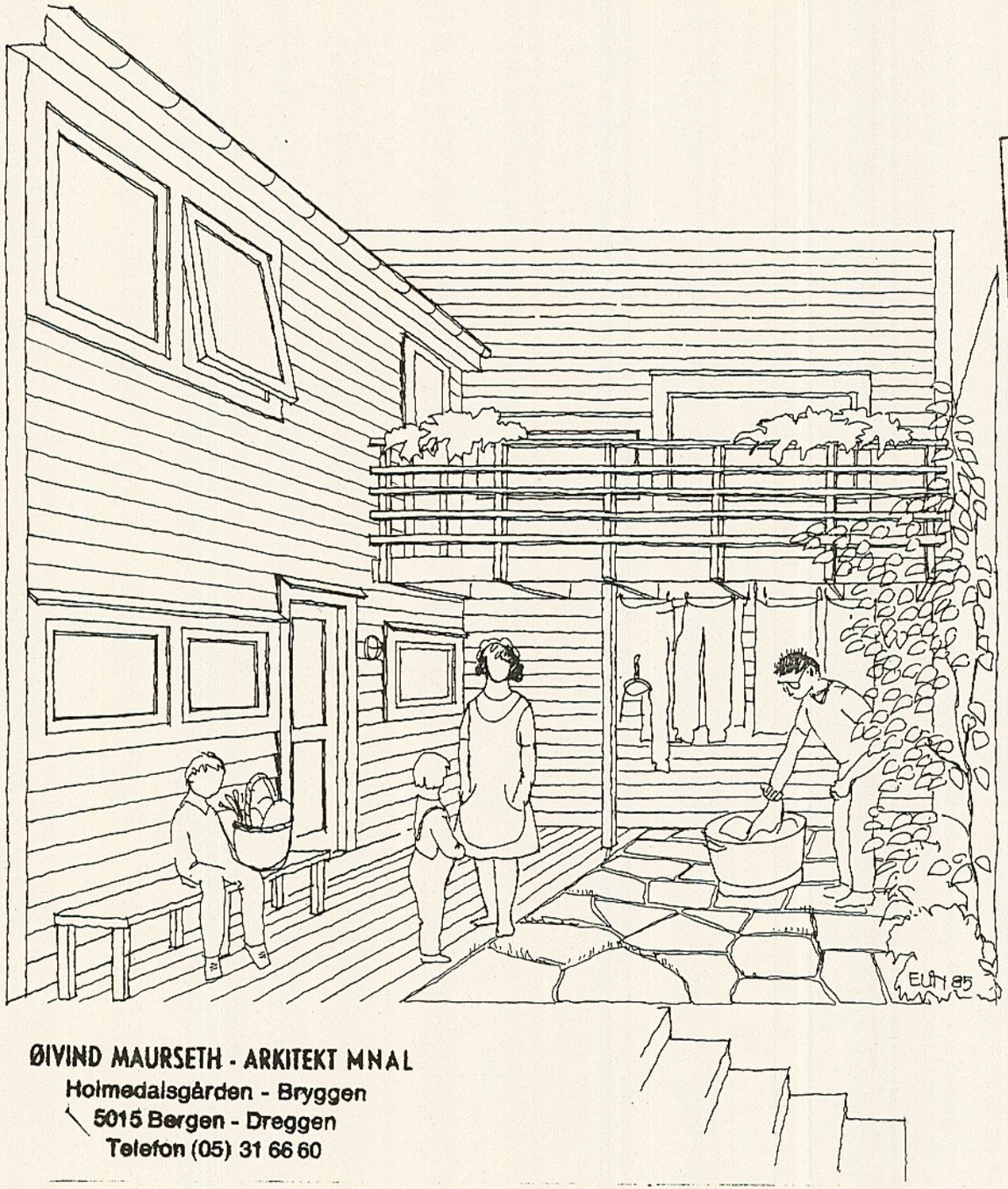
Gjerde langs mur ved bod H-vei monteres.

Sak 5 - Ventiler.

Innvendige ventiler skal ha omramming fra innvendig vegg til yttervegg.

Med hilsen
for ARNE SANDE A/S

K.M. Oen
(anl. leder)



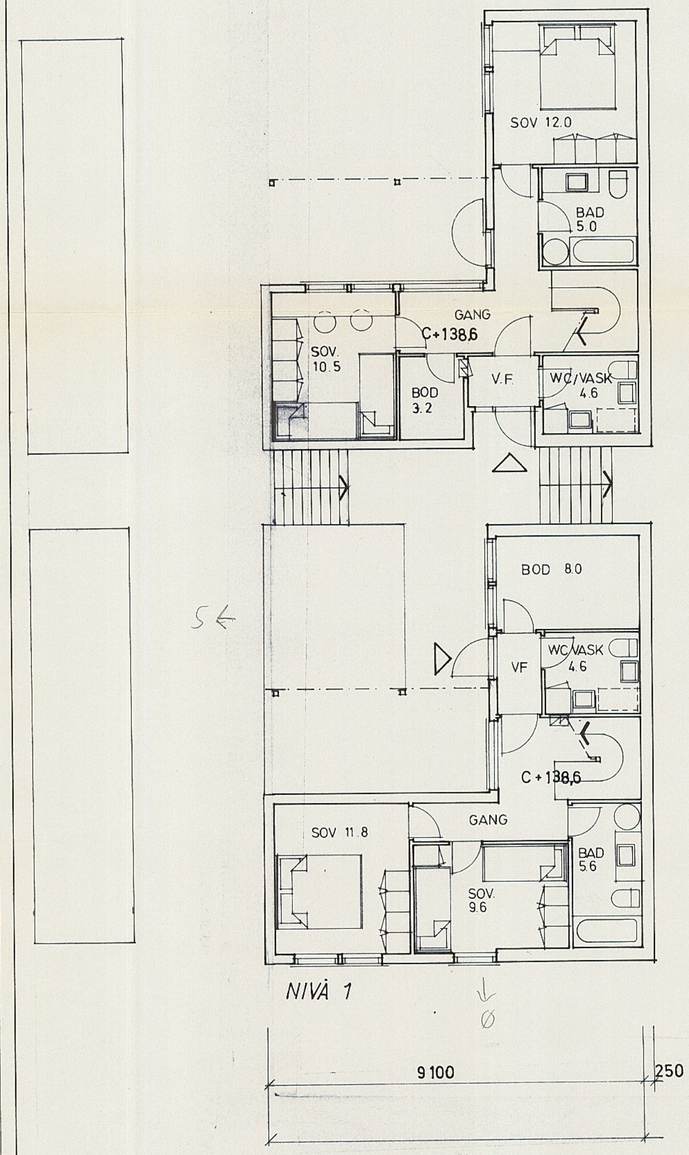
BRANNSEKSJONEN
03 SEP 85 89067
ARK NR

BYUTVIKLINGSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
31.07.85 851988

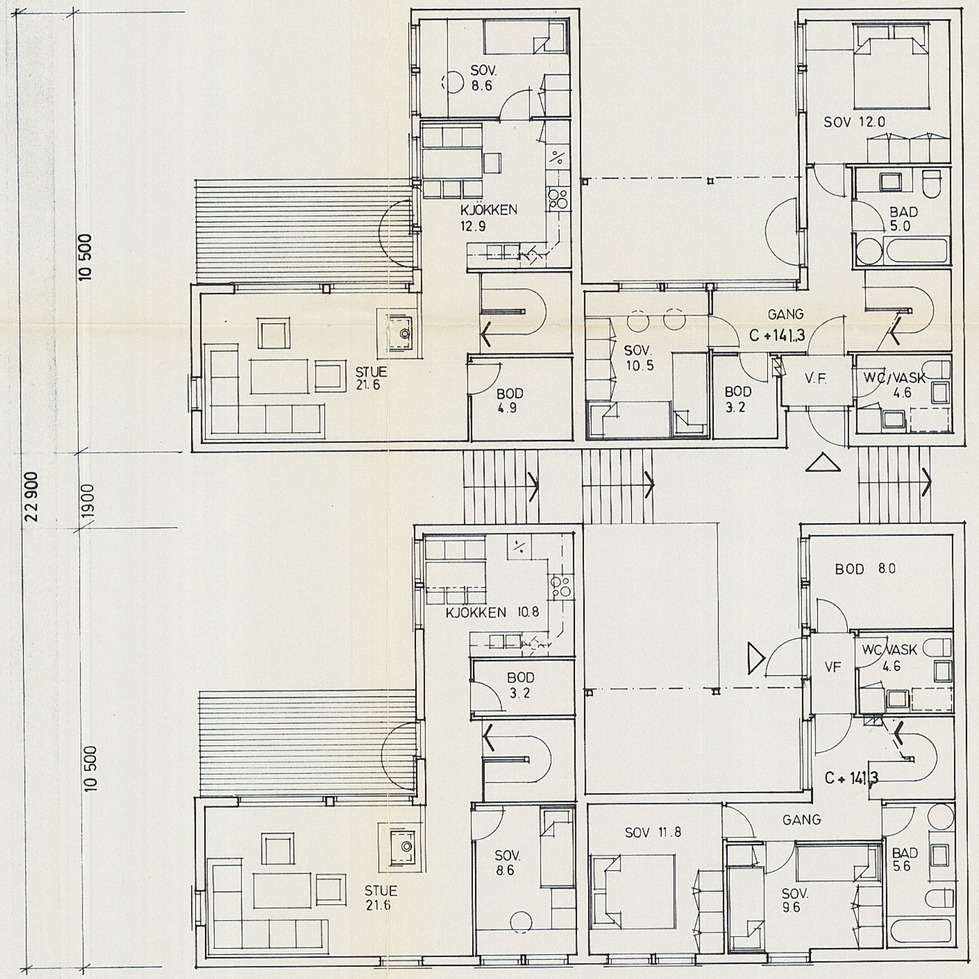
ØIVIND MAURSETH - ARKITEKT MNAL
Holmedalsgården - Bryggen
5015 Bergen - Dreggen
Telefon (05) 31 66 60

BØNES B7 • B25

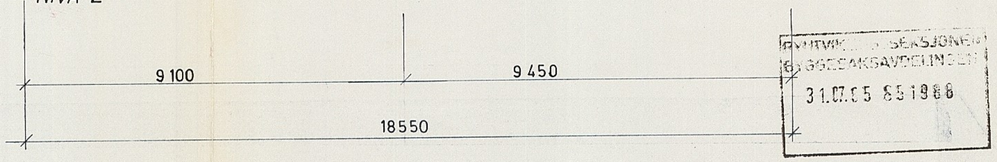
TERRASSERTE REKKEHUS
PERSPEKTIV AV GÅRDSROM.



NIVÅ 1



NIVÅ 2



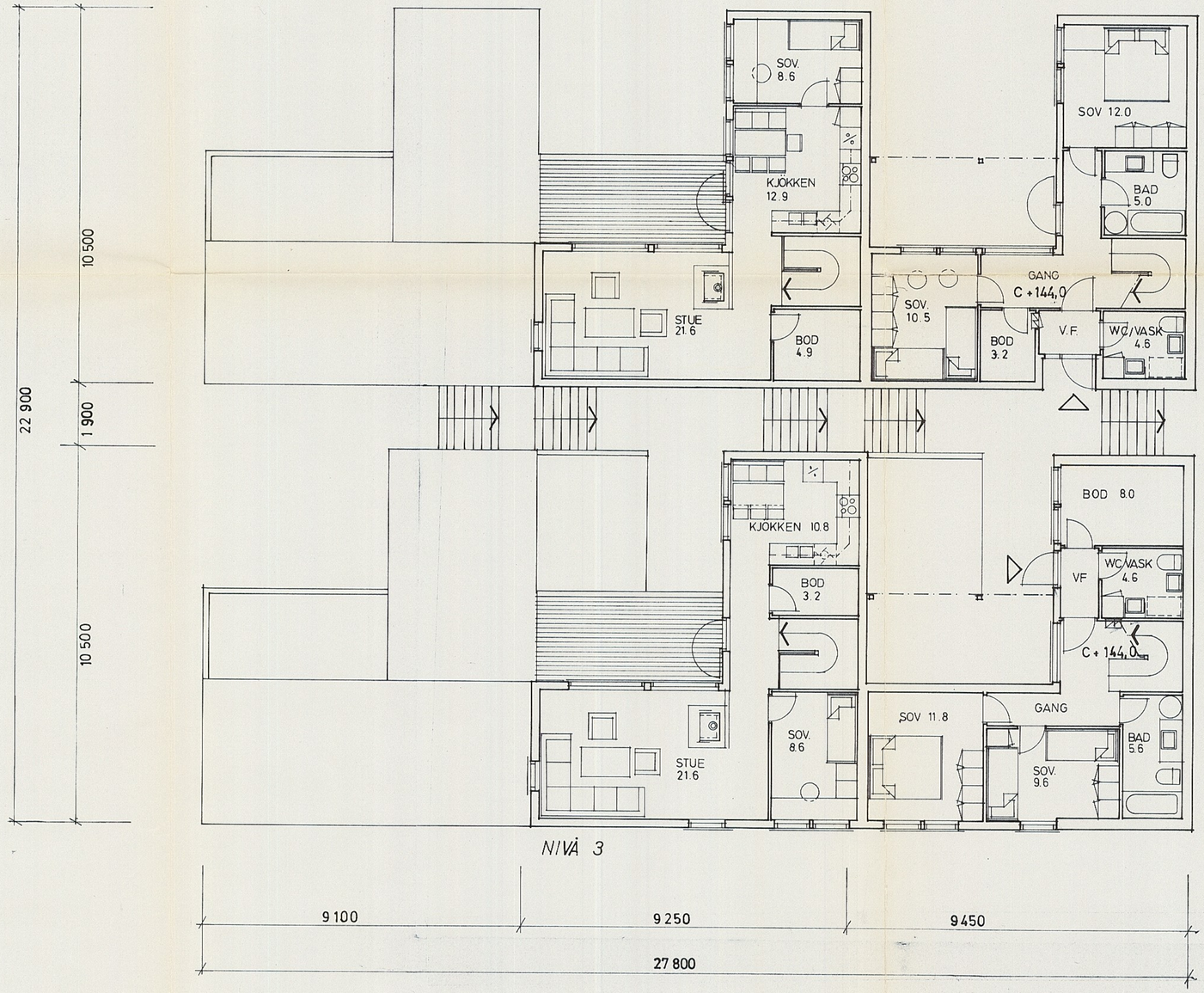
BYGGESAKSAVDELINGEN
31.07.85 851988

INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

FBBL BØNES B7-B25 III
HUSGRUPPE 20
PLANER NIVÅ 1 OG 2

TEGNET AV	GODKJENT AV	BERGEN, DEN. 26.06.85	
		MÅL 1:100	
		TEGN.NR. 3040	REV.

ØIVIND MAURSETH · ARKITEKT MNAL
HOLMEDALSGÅRDEN - BOKS 4121 - 5015 DREGGEN/BERGEN - TLF. (05) 31 66 60



NIVÅ 3

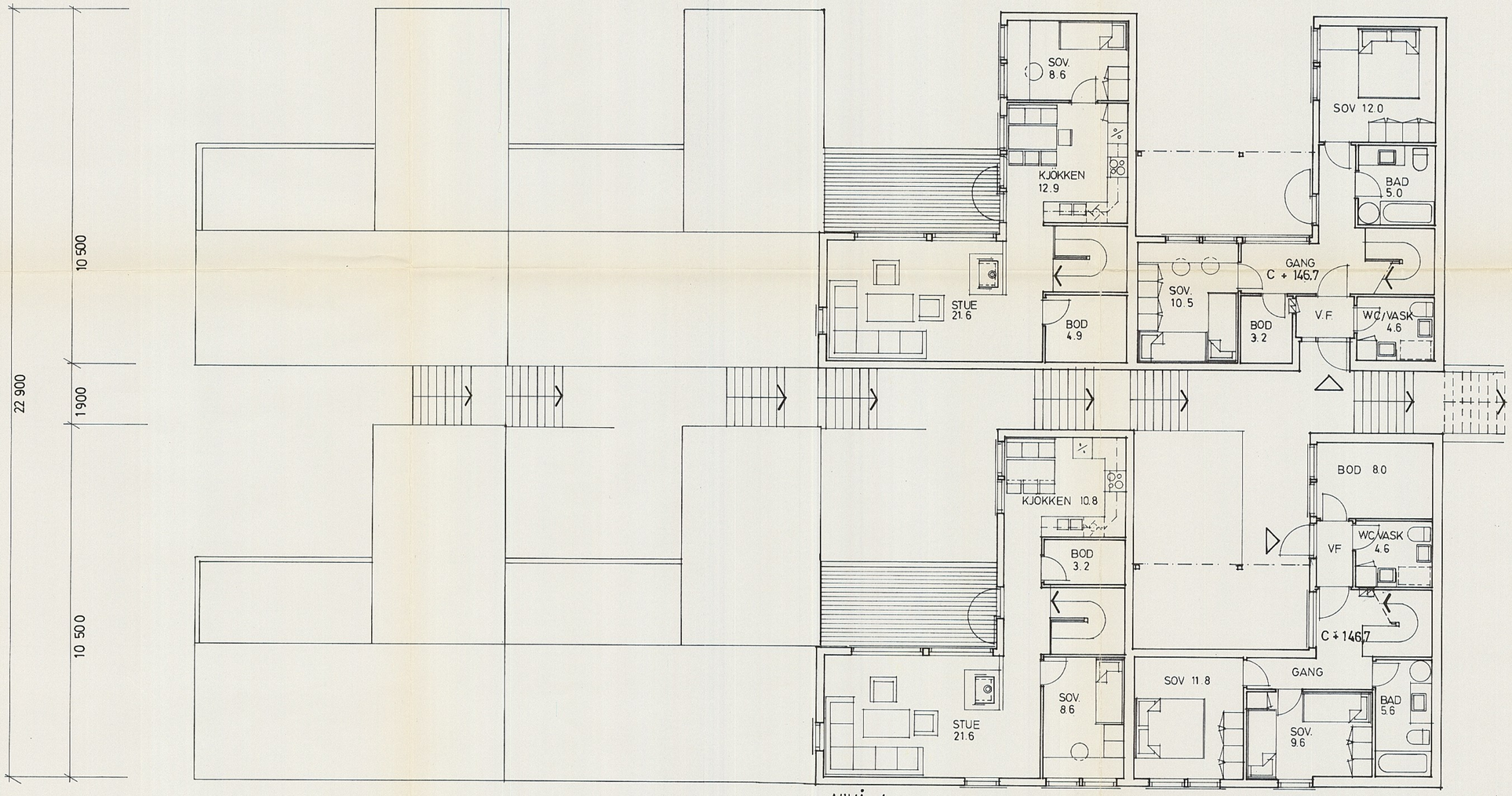
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
31.07.85 85/1988

INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

FBBL BØNES B7-B25 III
HUSGRUPPE 20
PLANER NIVÅ 3

TEGNET AV | GODKJENT AV | BERGEN, DEN. 26.06.85
MÅL 1:100
TEGN.NR. 3041 | REV.

ØIVIND MAURSETH · ARKITEKT MNAL
HOLMEDALSGÅRDEN - BOKS 4121 - 5015 DREGGEN/BERGEN - TLF. (05) 31 66 60



NIVÅ 4

BYGNINGSINSPEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
31.07.85 851988

INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

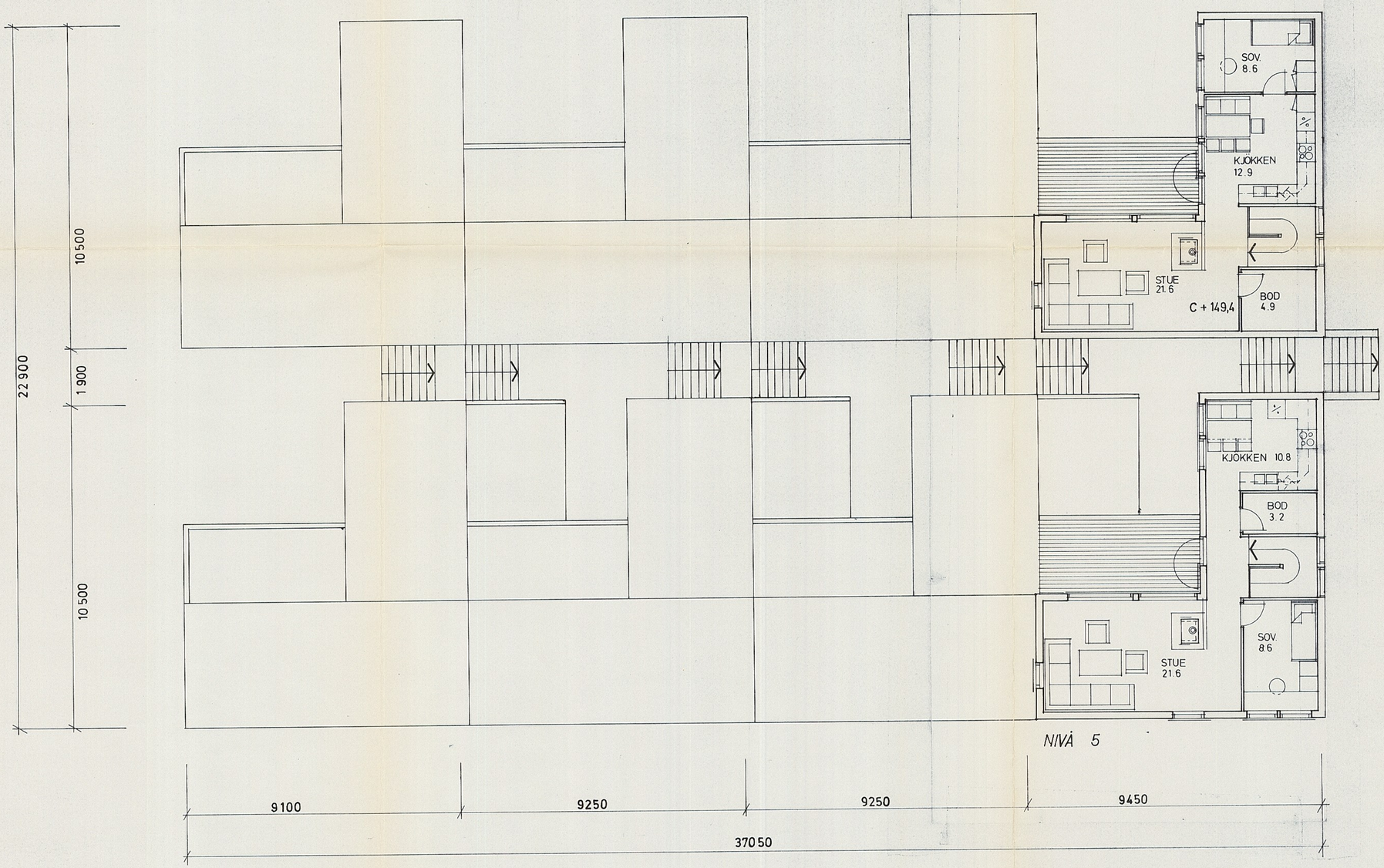
FBBL BØNES B7 B 25 III
HUSGRUPPE 20
PLANER NIVÅ 4

TEGNET AV | GODKJENT AV | BERGEN, DEN. 26.06.85

MÅL 1:100

TEGN.NR. 3042 | REV.

ØIVIND MAURSETH · ARKITEKT MNAL
HOLMEDALSGÅRDEN - BOKS 4121 - 5015 DREGGEN/BERGEN - TLF. (05) 31 66 60



NIVÅ 5

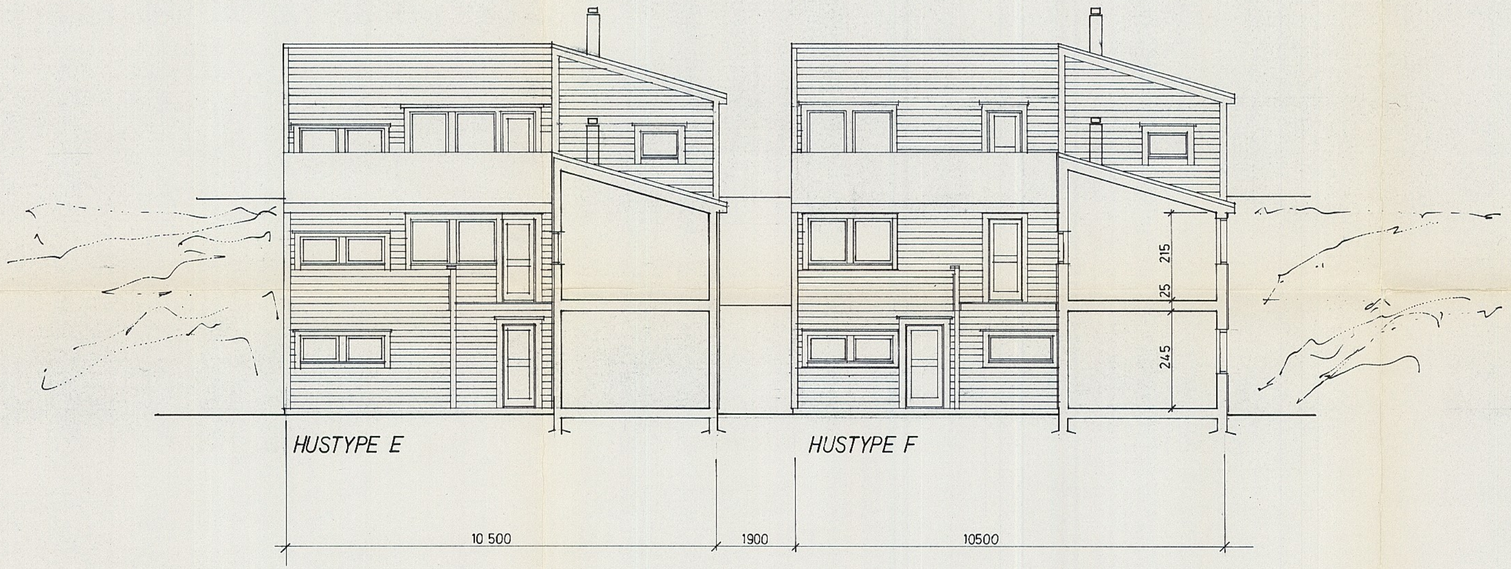
BYGNINGSAVDELINGEN
31.05.85 85/1988

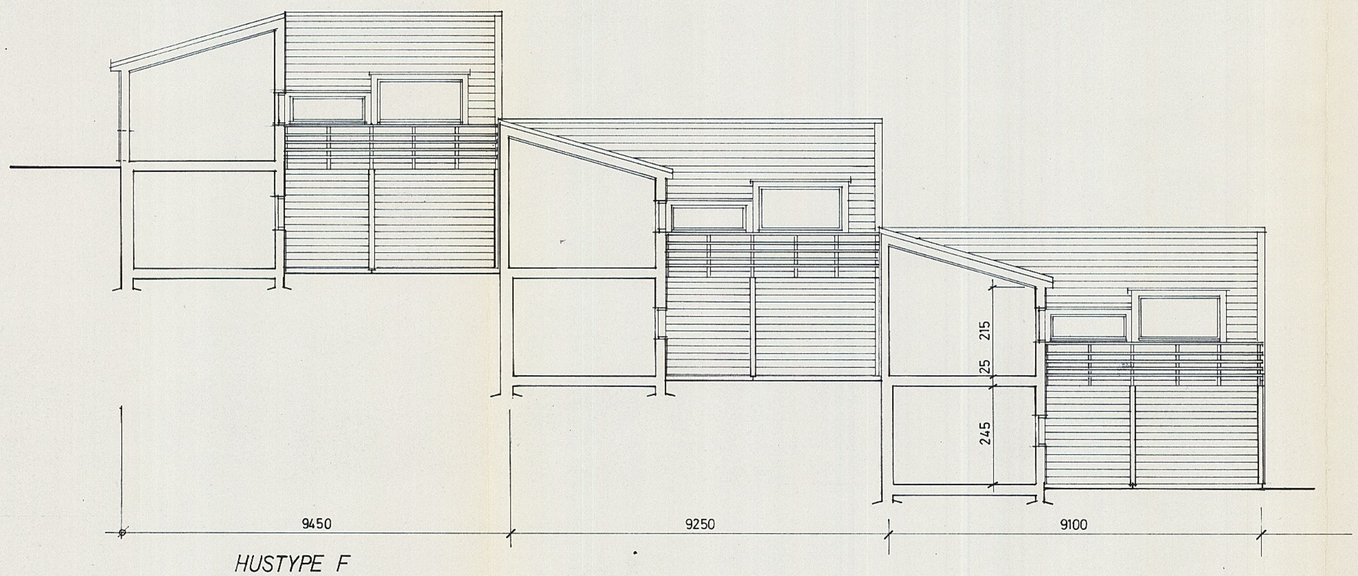
INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

FBBL BØNES · B7-B25 III
HUSGRUPPE 20
PLANER NIVÅ 5

TEGNET AV | GODKJENT AV | BERGEN, DEN.: 26.06.85
MÅL 1; 100
TEGN.NR. 3043 | REV.

ØIVIND MAURSETH · ARKITEKT MNAL
HOLMEDALSGÅRDEN - BOKS 4121 - 5015 DREGGEN/BERGEN - TLF. (05) 31 66 60





HUSTYPE F

31.05.85 85/1908

INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

FBBL BÖNES B7 B 25 III

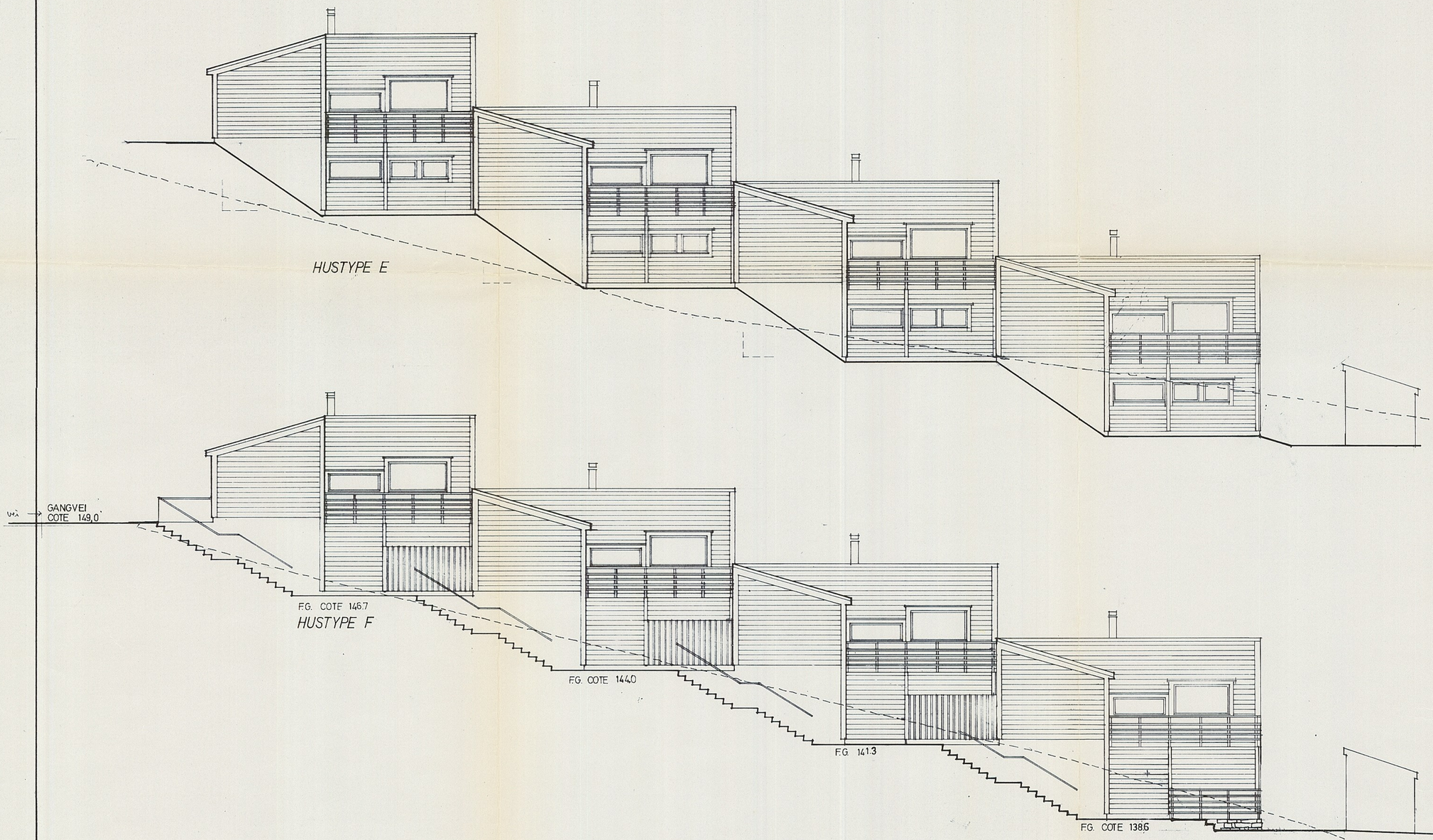
SNITT

TEGNET AV RMS | GODKJENT AV | BERGEN, DEN.. 26.06.85

MÅL 1:100

TEGN.NR. 3055 | REV.

ØIVIND MAURSETH · ARKITEKT MNAL
HOLMEDALSGÅRDEN · BOKS 4121 · 5015 DREGGEN/BERGEN · TLF. (05) 31 66 60

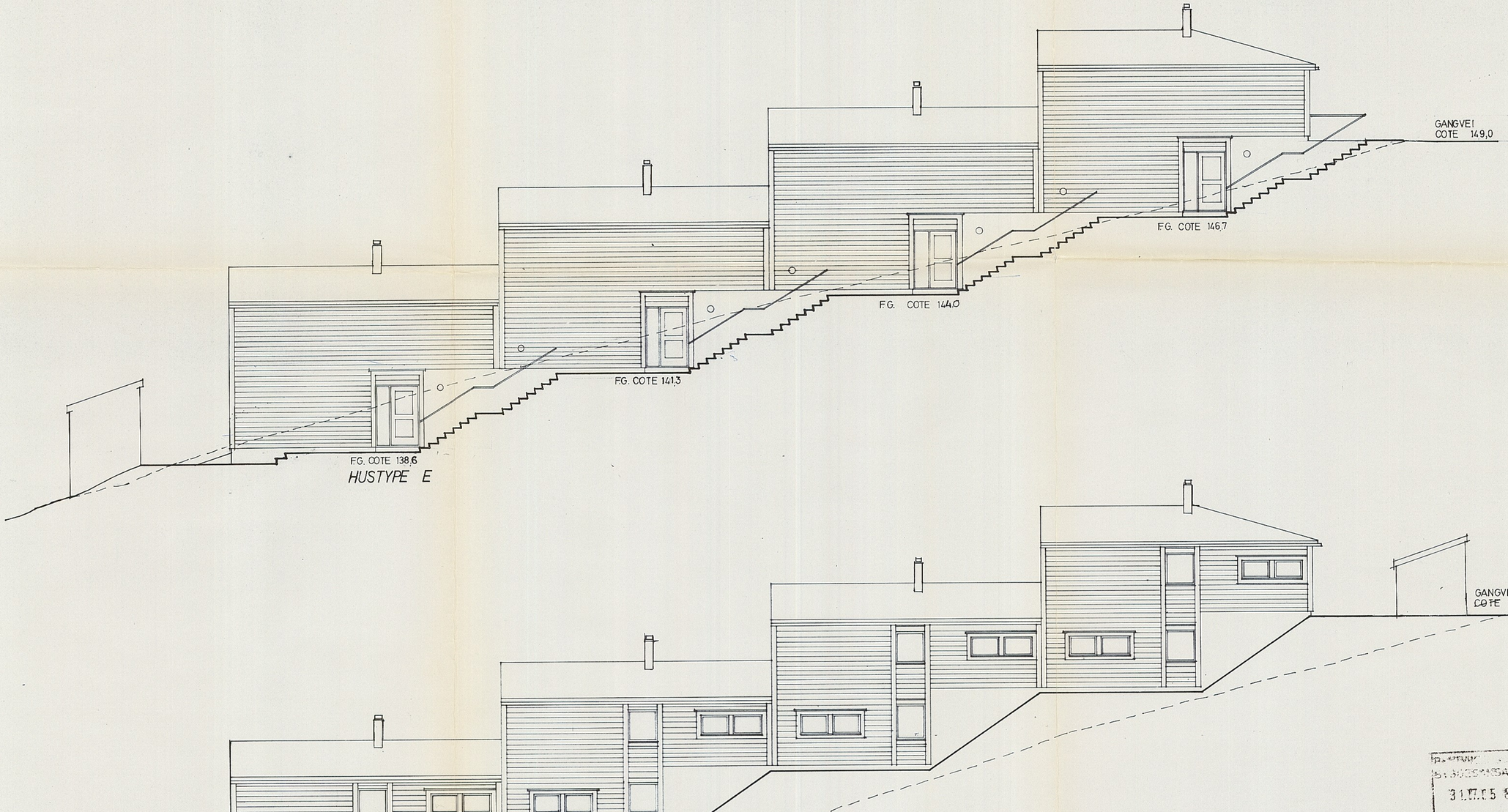


INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

FBBL BÖNES B7 B 25 III
HUSGRUPPE 20
FASADER MOT VEST

TEGNET AV RMS | GODKJENT AV | BERGEN, DEN.. 26.06.85
MÅL 1:100
TEGN.NR. 3056 | REV.

ØIVIND MAURSETH · ARKITEKT MNAL
HOLMEDALSGÅRDEN · BOKS 4121 · 5015 DREGGEN/BERGEN · TLF. (05) 31 66 60



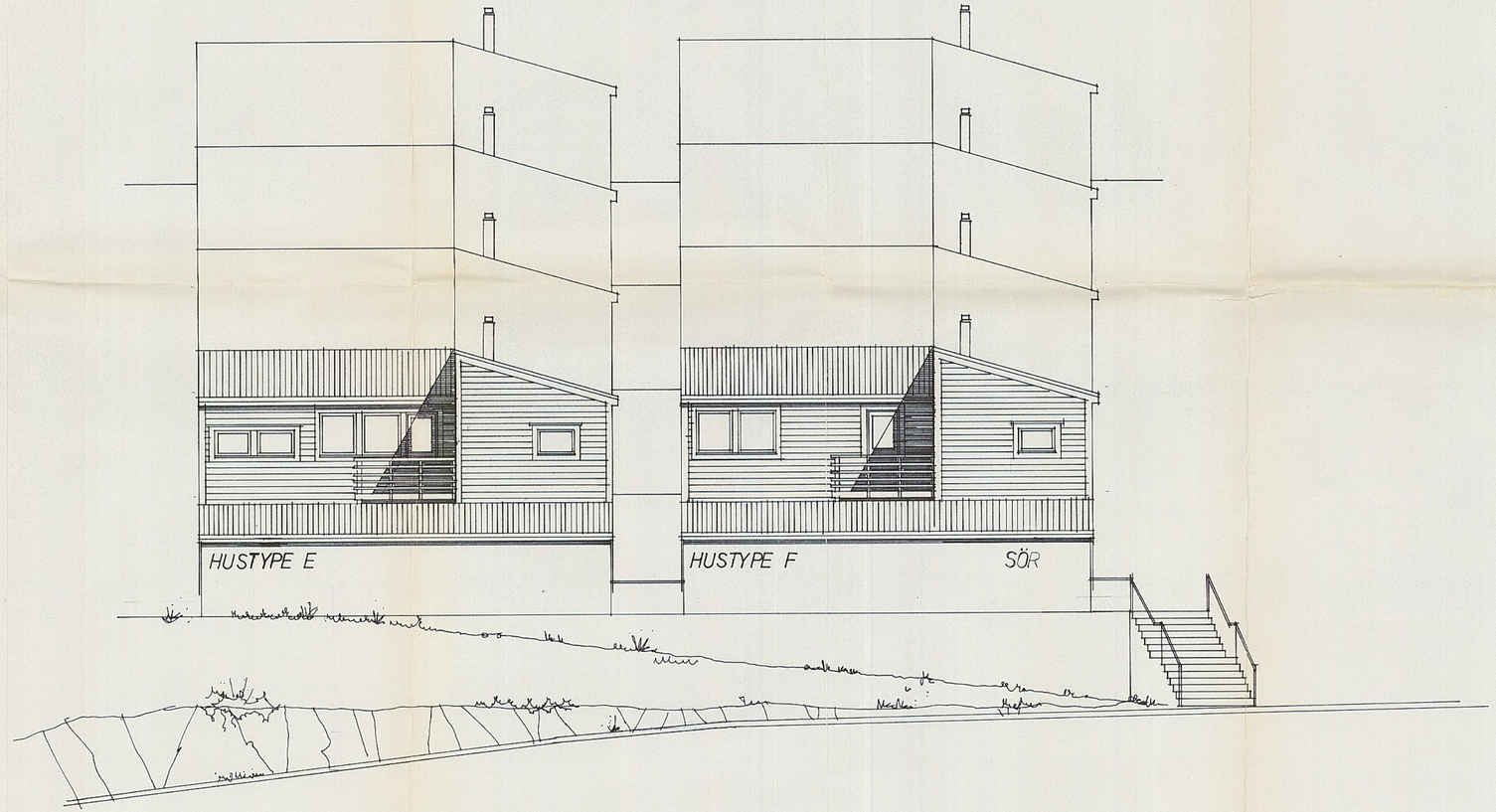
31.05.85 85/1988

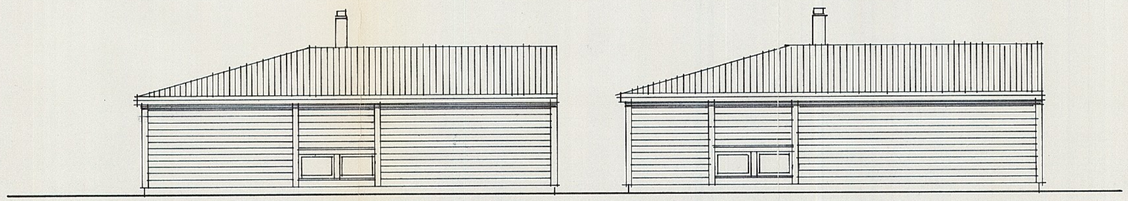
INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

FBBL BÖNES B7 B25 III
HUSGRUPPE 20
FASADER MOT ÖST

TEGNET AV RGS | GODKJENT AV | BERGEN, DEN. 26.06.85 | MÅL 1:100 | TEGN.NR. 3057 | REV.

ØIVIND MAURSETH · ARKITEKT MNAL
HOLMEDALSGÅRDEN - BOKS 4121 - 5015 DREGGEN/BERGEN - TLF. (05) 31 66 60





BYGNINGSTILSYNET
31.07.85 851988

INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

FBBL BONES B7 B25 III
HUSGRUPPE 20
FASADER MOT SÖR OG NORD

TEGNET AV | GODKJENT AV | BERGEN, DEN. 26.6.85
MÅL 1:100
TEGN.NR. 3058 | REV.

ØIVIND MAURSETH · ARKITEKT MNAL
HOLMEDALSGÅRDEN - BOKS 4121 - 5015 DREGGEN/BERGEN - TLF. (05) 31 66 60