PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

KVASSNESVEGEN 49 O

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Vedtekter og husordensregler

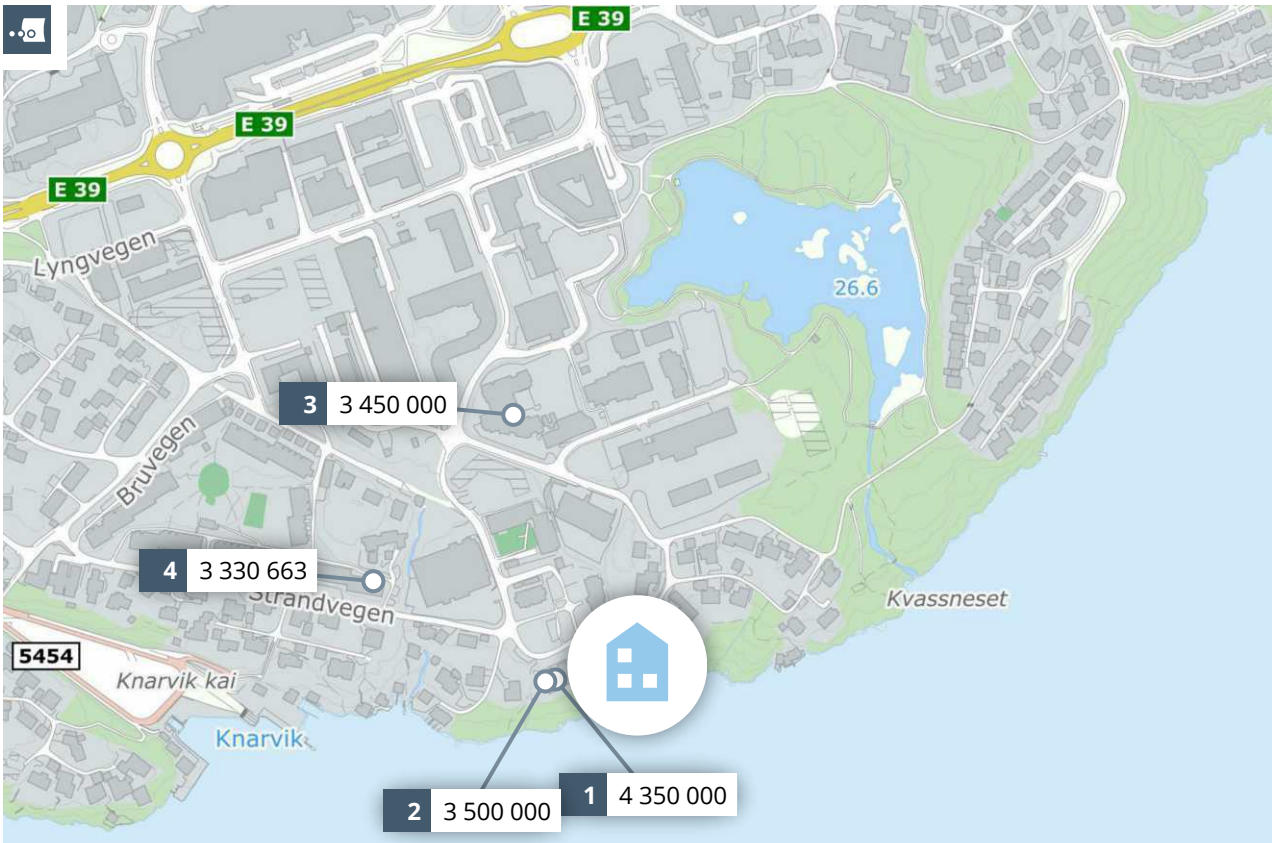
Årsregnskap

Reguleringskart og bestemmelser

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KVASSNESVEGEN 49 O

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 05.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: John Nicko Lampe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kvassnesvegen 49 O, 5914 ISDALSTØ

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 188 BNR 27 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS KNARVIK SENTER

Verdivurdert til

3 400 000

0	3 400 000	51 515
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	5 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	2 887
Formue	0
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kvassnesvegen 47 F 66 m² 2006 2. etg 2 sov				19.06.2025	3 500 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**65 909**
2	Kvassnesvegen 47 E 65 m² 2005 2. etg 2 sov				30.09.2024	3 490 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**53 846**
3	Kvassnesvegen 48 77 m² 2001 2. etg 2 sov				31.01.2025	3 400 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**44 805**
4	Strandvegen 62 58 m² 1974 2. etg 1 sov				13.05.2026	2 690 000	**3 155 000**	175 663	3 330 663	**57 425**

Romslig 2-roms med sentral og attraktiv beliggenhet i Knarvik.
Fra eiendommen er det gangavstand til alt en måtte trenge av service- fritids- og kollektivtilbud.

Eiendommen befinner seg i fremste rekke mot Osterfjorden og besitter nydelig skue mot NH-broen og videre inn i Salhusfjorden. Utvendig er eiendommen tilegnet bod og parkering i garasje.

Siden sist omsetning har boligen gjennomgått vesentlig overflatebehandling.

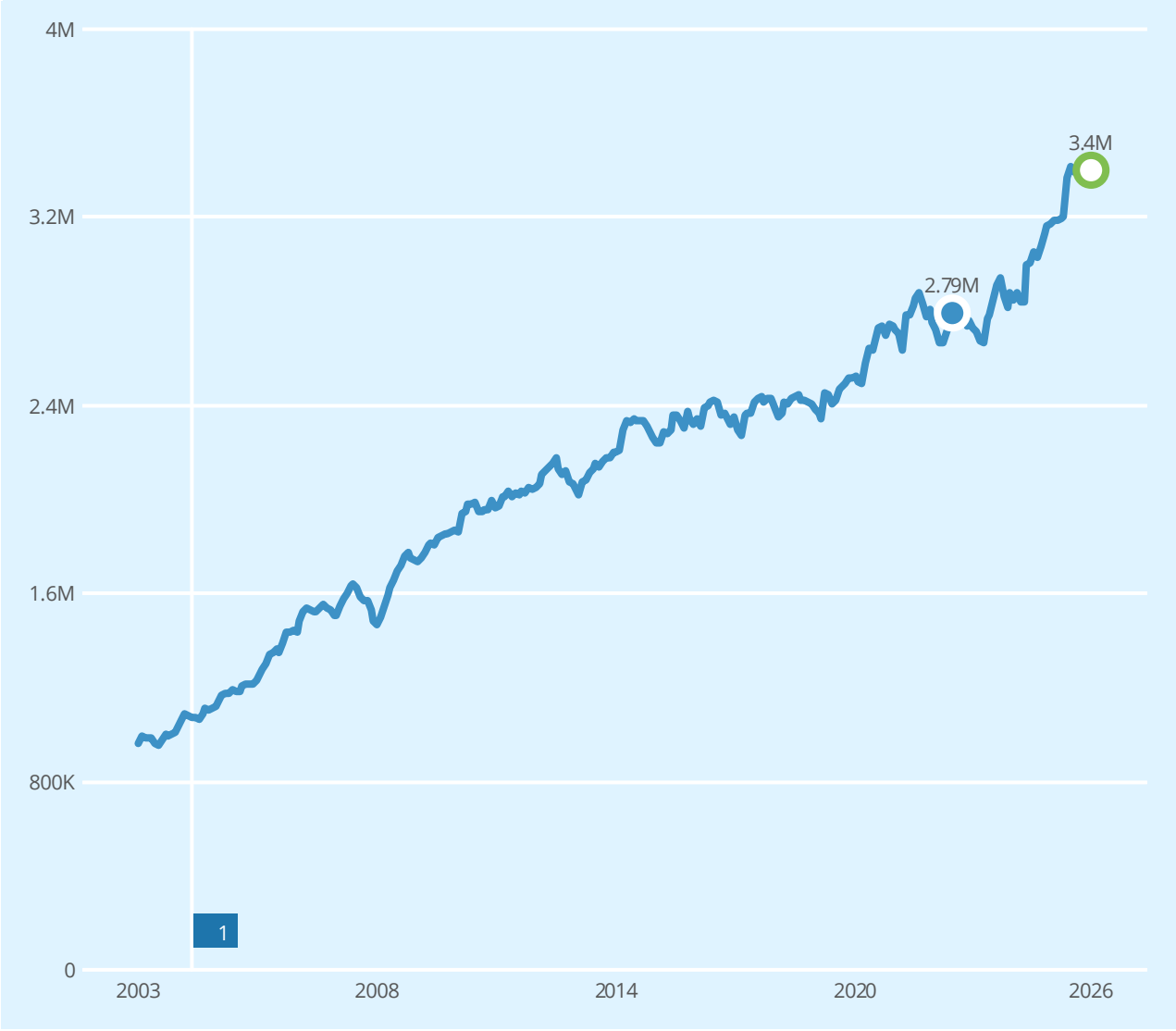
Omsetningsverdi estimeres å ligge mellom kr. 3 300 000,- og kr. 3 500 000,-

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.03.2023	30.03.2023	03.05.2023	2 790 000	2 790 000	0	2 790 000	
30.01.2007	09.03.2007	07.06.2007	2 190 000	2 275 000	-	2 275 000	3
22.12.2005		22.12.2005	-	1 373 000	-	1 373 000	3
18.05.2005		18.05.2005	-	250 000	-	250 000	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 5914 ISDALSTØ nå

6
leiligheter til salgs

7.2M
7.0M
6 730 000 Prisantydning i snitt
6.6M
6.4M
6.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
116
dager

Leiligheter solgt i 5914 ISDALSTØ siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

4.1M
3.9M
3 766 000 Salgspris i snitt
3 463 000 Prisantydning i snitt
3.3M
3.1M
2.9M

Solgt i snitt i løpet av
7
dager

for 9.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

59 776 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

56 043 ALVER kommune i snitt siste 3 mnd

51 515 Kvassnesvegen 49 O
Totalpris 3 400 000

Tilstandsrapport

Kjedehus

Kvassnesvegen 49 O, 5914 ISDALSTØ

ALVER kommune

gnr. 188, bnr. 27, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 04.08.2026 **Rapportdato:** 05.08.2026 **Oppdragsnr.:** 19969-1741 **Eiendomsverdi ref nr:** OB4264

Foretak: BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS **Takstingeniør:** Torgeir Wiig **Vår ref:** Torgeir Wiig

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

BergenHUS takst og byggteknikk AS (www.bergenhusas.no)

Sentralt godkjent foretak, tiltaksklasse 1 (ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og uavhengig kontroll, våtrom).
Godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (prosjektering og utførelse/ tømrer).
Godkjent energirådgiver, registrert i ENOVAs register.

Medlem av NITO, Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med sine drøyt 115 000 medlemmer.
Byggmester og takstingeniør med bakgrunn som tømrer. I tillegg til skolering fra bl.a. handelshøyskolen BI.

Arbeidsoppgaver:
-Boligtaksering; tilstand, verdi, skader/ reklamasjoner relatert til bygning og naturskade.
-Overtakelse ny bolig (bistand til huskjøper ved forhåndsbefaringen og på selve overtakelsen).
-Uavhengig kontroll av fuktsikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i boliger, og lufttetthet i nye boliger.
-Energirådgivning.
-Kontrollmåling, areal.
-Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan (borettslag og sameier).
-Byggesøknader.



Rapportansvarlig

Torgeir Wiig
Uavhengig Takstingeniør
post@bergenhusas.no
476 62 470

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i toppetasjen (3. etasje), tilhørende sameiet «Knarvik Terrasse B4» med tilsammen 15 boligseksjoner.

Innvendig trappeadkomst til etasjen (utvendig tilkomst til leiligheten). Det er også utvendig trappeadkomst over gangbro ved parkeringsplasser (en etasje opp fra parkeringsplassen).

Garasjeplass i lukket garasjeanlegg (i nabobygg). Elbil-lader.

Separat bod i bodrekke.

I denne rapporten er fellesområder kun beskrevet.

Det er ikke gjennomført tilstandsvurdering/ satt tilstandsgrader på borettslaget sine fellesområder, hvor seksjonseierne i fellesskap, solidarisk deler på kostnadene (eks: grunnmur, drenering, utvendige fasader, yttertak, takrenner/ nedløp, varmesentral etc.). På fellesområder som vender inn i leiligheten (vinduer og ytterdør) er det satt tilstandsgrad, TG).
På generelt grunnlag anbefales det alle sameier/ borettslag å få utført en tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for fellesområder.

Grunnmur i betong.
Utvendige vegger er kledd med liggende, dobbelfalset trekledning.
Saltakkonstruksjon hvor yttertaket er tekket med betongtakstein. Tak fra 2015.
Takrenner og nedløp i metall og plast.

På generelt grunnlag opplyses det at takstingeniøren ikke har mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. Befaringen kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll.
Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

Boligen har sjønær beliggenhet og er eksponert for et marint miljø. Saltpåvirkning og høy luftfuktighet kan medføre økt korrosjonsbelastning på utvendige bygningsdeler, beslag, innfestinger og øvrige metallkomponenter. Ved vedlikehold, reparasjoner og utskifting av bygningsdeler anbefales det å benytte syrefaste eller andre korrosjonsbestandige festemidler og materialer som er egnet for marint miljø. Bruk av uegnede materialer kan medføre akselerert korrosjon, redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov. Regelmessig inspeksjon og vedlikehold av utvendige metallkomponenter anbefales.

Befaringen ble gjennomført som en nøkkelbefaring, utført på egenhånd.

Viser til rapportens enkeltpunkter og egenerklæringsskjema for nærmere informasjon om boligen.

Kjedehus - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i trekarmer med og uten lufteventiler.
Både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.
Velux skråtakvindu på loft.
Vinduene åpner og lukker fint.

Vindu i gavlvegg på loft er utstyrt med avtakbart, låsbart håndtak med nøkkelstillinger. Løsningen bidrar til økt sikkerhet ved å begrense muligheten for uønsket åpning fra utsiden og reduserer risikoen for at barn kan åpne vinduet uten nøkkel eller håndtak.
Ved befaringstidspunktet fremsto låseanordningen uten synlige skader eller vesentlige avvik.

Det ble fuktmålt under Velux skråtakvinduer på kontor og velux vindu i loftsetasje.
Det ble ikke registrert fukt ved måling.
Ytterdør i malt trevirke med isolert glassfelt.
Døren åpner, lukker og låser fint og er beskyttet av overbygg.
Normal bruksslitasje.

Altandør med helt isolert glassfelt, montert i trekarmer.
Døren åpner, lukker og låser fint.
Utgang til altan, 6,32 m², fra spisestue.
Betongheller som dekke.
Glassrekkverk med metallsøyler/ topplist.
Rekkverkshøyde: ca. 1 meter.
Spilelevegg mot vest.
Ca. 30 cm. fra gulv i spisestue til dørterskel.
Normal bruksslitasje på altan.

INNVENDIG Gå til side

Bad/ vaskerom er beskrevet separat.
Både parkett og laminat på gulv.
Tilstandsgrad 1 (TG1) er satt på det meste av gulvene.
Parkett.
Bad/ vaskerom er beskrevet separat.
Malte platevegger.
Malte platehimlinger, både horisontale og skråhimlinger.
Lysspotter og tradisjonell belysning i himlinger.
Etasjeskille i betong.
Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser

Beskrivelse av eiendommen

avvik i tilstandsgrad.
Boligen/ leilighetsbygget ble oppført i 2005.
Fra 1. juli 2010 ble det innført forskriftskrav om radonforebyggende tiltak i nye bygninger gjennom byggteknisk forskrift (TEK10). Boliger oppført etter dette tidspunktet skal som hovedregel være utført med radonsperre mot grunnen og tilrettelegging for radonreduserende tiltak (radonbrønn eller tilsvarende).

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling eller etablerte radonforebyggende tiltak. Radonnivået er ikke vurdert som en del av tilstandsrapporten og kan ikke fastslås ved visuell befaring.
Forhøyede radonkonsentrasjoner kan forekomme uten synlige indikasjoner og kan kun avdekkes ved måling.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling i henhold til gjeldende anbefalinger dersom dette ikke er utført tidligere. Ved måleresultater over anbefalt tiltaksnivå bør egnede radonreduserende tiltak vurderes.
Merknad (ved eldre boliger):
Boligen er oppført før krav om radonforebyggende tiltak i byggteknisk forskrift (TEK10) trådte i kraft 1. juli 2010. Manglende dokumentasjon på radonsperre vurderes derfor ikke som et avvik i seg selv, men radonmåling anbefales der dette ikke er kjent.
Opplegg for pipe i stue.
Malt tretrapp med lukkede trinn.
Spilerekkverk
Rekkverkshøyde, loft: 76 cm.
Profilerte, formpressede innerdører.
Dør med glassfelt og utenpåliggende sprosser mellom gang og stue.
Dørene åpner og lukker fint.
Ved befaringen ble det ikke registrert indikasjoner på aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter er ofte knyttet til forhøyet fuktbelastning eller mangelfull ventilasjon. God fuktsikring, tilfredsstillende ventilasjon og regelmessig vedlikehold er viktige forebyggende tiltak for å redusere risikoen for biologiske skader.
Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige konstruksjoner på befaringsdagen.

VÅTROM

Gå til side

Keramiske fliser på vegger.
Malt platehimling med lysspotter og tradisjonell belysning.
Nisje adskilt med skyvedører. Bak nisjen er det platede vegger og sokkelfliser nede mot gulv.
Platehimling.
Keramiske fliser på gulv.
25 mm fall fra toppflis ved dør til midt på slukrist.
Fall til sluk fra eventuelle lekkasjesteder til sluk.
Fall til sluk i dusjsone.
Tett sokkel ved dusjsone hindrer vann å renne tilsiktet mot sluk i dusjsonen.
Sluk bak nisjen/ skyvedører.
Plastsluk, synlige klemringer, smøremembran.
Håndvask med underskap. Speilskap.
Enkel stikkontakt mellom vask og speilskap.
Gulvmontert wc.
Dusjhjørne med fastmontert glass og skyvedør i glass.
2 stk. veggmonterte skap.
Nisje med skyvedører til vaskemaskin, varmtvannstank, aggregat for balansert ventilasjon. Skyvedørene i nisjen går tregt (forsøke å rengjøre sporet/ oljesmøre.
Åpent til vannrør (rør-i-rør).
Brannslange.
Fellesrør for bygget.
Godt balansert ventilasjonsavtrekk i himling.
Tilluft under dør.
Hulltaking/ fuktmåling i bunnsvill ble gjennomført i vegg på kontor som tilstøter dusjsonen på bad/ vaskerom.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.

KJØKKEN

Gå til side

Åpen kjøkkenløsning mot stue.
Under/ overskap (høyskap).
Benkeplater i trevirke. Keramiske fliser over benkeplater med 3 stk. doble stikkontakter innfelt i flisene.
Belysning med dobbel stikkontakt under overskap, i området ved kjøkkenvasker.
Dobbel stålkum.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ frys (kombiskap).

Parkett på gulv.
Malte platevegger.
Malt platehimling med lysspotter.
Gulv og vegger er tilstandsvurdert under punktene «overflater.»
Godt mekanisk avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Plastrør (rør-i-rør). Åpent anlegg montert i nisje bak skyvedører på bad/ vaskerom.

Boligen er utstyrt med et rør-i-rør-system for tappevann, hvor vannrørene er lagt som utskiftbare varerør med åpent montert fordelersystem på bad/ vaskerom. Løsningen gir god oversikt over rørføringer og koblingspunkter, samt enklere inspeksjon og vedlikehold enn skjulte fordelerskap. Ved befaring ble det ikke registrert tegn til lekkasjer eller unormale forhold ved synlige rør, koblinger eller fordeler. Skjulte deler av anlegget er ikke tilgjengelige for inspeksjon, og tilstanden er vurdert ut fra visuelle observasjoner på befaringstidspunktet.
Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Flexit balansert ventilasjon.

Aggregat for balansert ventilasjon fra 2014, montert i nisje bak skyvedører på bad/ vaskerom.

Ventilasjon er sjekket via avtrekk og tilluft i boligen.
Ventilasjonsanlegget er ikke undersøkt nærmere, da det krever spesialkompetanse.

På loft er det tilluft i knevegg.
Oso varmtvannstank, 198 liter fra 2005, montert i nisje på bad/ vaskerom.
Panasonic varmepumpe i stue.
Aggregat på altan.
Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å

Beskrivelse av eiendommen

merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg.

Det er ikke satt tilstandsgrad på varmepumpen grunnet at takstingeniøren ikke har kompetansen til teknisk vurdering av varmepumpen, og kan av den grunn ikke verifisere teknisk tilstand på samme måte som en autorisert servicetekniker.
En varmepumpe kan fungere normalt på befaringen, men ha skjulte feil.
Tilstand kan avhenge av når den sist ble renset eller vedlikeholdt.
En manglende servicehistorikk betyr ikke nødvendigvis at varmepumpen har feil, men det kan påvirke varmepumpens ytelse.
Det anbefales å sjekke servicehistorikk eller få en fagkyndig vurdering.
Sikringsskap innfelt i gangvegg ved ytterdør.
Automatsikringer.
Antall kurser stemmer med kursfortegnelsen.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.
Brannslukkingsapparat (under kjøkkenvask), røykvarsler.
Brannslange i nisje bak skyvedører på bad/ vaskerom.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

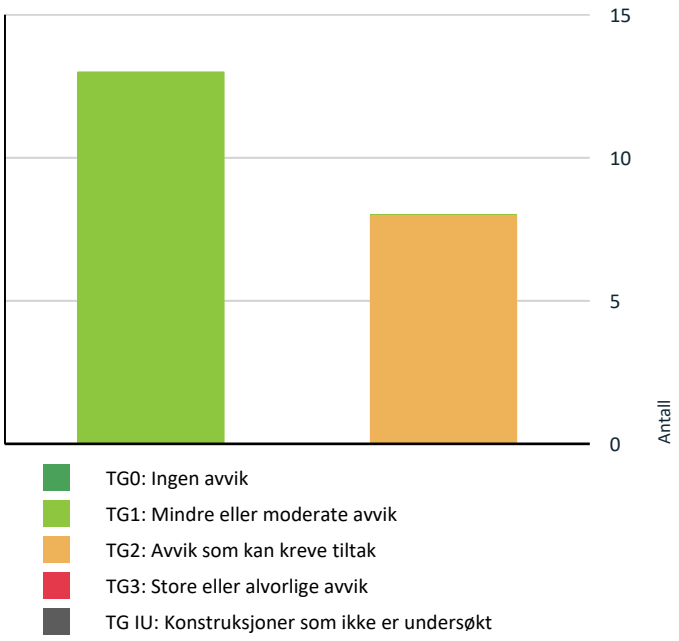
Kjedehus

- Det foreligger ikke tegninger

Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.
I regi av dagens eier er det montert trapp opp til loft, og det er montert veluxvindu og brannvindu i gavlvegg (se nærmere info. under vinduer).
Opprinnelig ble boligen godkjent med vinduer på loft og trapp mellom etasjene. Tidligere eier ønsket ikke denne løsningen (ref. nedtrekkbar loftstige i gang). Loftstigen har ingen funksjon i dag.
Nevnte arbeider krever i dag byggesøknad.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom (5,10 m²) > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom (5,10 m²) > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom (5,10 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom (5,10 m²) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
2005

Standard
Laminat på gulv.
Malte skråtakvegger.
Synlig mønedrager i himling.
Takhøyde: 1,89 meter.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer med og uten lufteventiler.
Både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.
Velux vindu på kontor.
Vinduene åpner og lukker fint.

Det ble fuktmålt under Velux skråtakvinduer på kontor og velux vindu i loftsetasje.
Det ble ikke registrert fukt ved måling.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Ved befaringen fremsto vinduene med normal funksjon ut fra alder og det ble ikke registrert forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt eller behov for umiddelbare tiltak. Vinduene er imidlertid fra byggeåret (2005) og har oppnådd en alder hvor redusert restlevetid, økt vedlikeholdsbehov og aldersrelatert slitasje må forventes.
Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og at utskifting kan bli aktuelt etter hvert.
Vinduene bør vedlikeholdes etter behov og følges opp gjennom normalt ettersyn. Utskifting må forventes på sikt som følge av alder og normal levetid.



Soveromsvinduer.



Vindu på kontor.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduer på loft: Veluxvindu. Brannklassifisert vindu i gavlvegg, loft, er utstyrt med avtakbart, låsbart håndtak med nøkkelstillinger. Løsningen bidrar til økt sikkerhet ved å begrense muligheten for uønsket åpning fra utsiden og reduserer risikoen for at barn kan åpne vinduet uten nøkkel eller håndtak. Ved befaringstidspunktet fremsto låseanordningen uten synlige skader eller vesentlige avvik.

Et brannklassifisert vindu er konstruert og testet for å motstå brann i en bestemt tidsperiode.

Vinduene ble montert i juni 2025, utført av Gripsgård Bygg AS.



Veluxvindu på loft.

Tilstandsrapport



Vindu i gavlvegg, loft.



Ytterdør, innside.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i malt trevirke med isolert glassfelt.
Døren åpner, lukker og låser fint og er beskyttet av overbygg.

Altandør med 2 isolerte glassfelt delt med gjennomgående sprosse, montert i trekarmer.
Døren åpner, lukker og låser fint.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Ytterdøren er fra 2005 og har oppnådd en alder hvor normal slitasje, værpåvirkning og redusert restlevetid må forventes. Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av alder og forventet teknisk levetid. Det kan påregnes økt behov for vedlikehold og justering av beslag, tetningslister og overflatebehandling.
Altandøren er utført med isolerglass i trekarm og er fra 2005. Døren er uten beskyttende overbygg og er derfor særlig eksponert for nedbør, solpåvirkning og øvrige værpåkjenninger. Den sjønære beliggenheten medfører i tillegg økt korrosjonsbelastning på beslag og innfestinger samt økt belastning på overflatebehandling og tetningslister.
Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av alder, eksponeringsgrad og forventet redusert restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• Ytterdør: Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av dørblad, karm, beslag, hengsler og tetningslister. Overflatebehandling og justering bør utføres ved behov for å opprettholde funksjon og levetid. Utskifting av ytterdøren må påregnes på sikt som følge av alder og normal slitasje.

Altandør: Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflatebehandling, tetningslister, beslag og hengsler. Eventuelle begynnende skader bør utbedres tidlig for å begrense videre nedbrytning. På grunn av alder og høy værbelastning må det påregnes økt vedlikehold og utskifting av komponenter, og utskifting av altandøren må forventes på sikt. Ved utskifting anbefales korrosjonsbestandige beslag og syrefaste festemidler tilpasset marint miljø.



Ytterdør, utside.
Plexiglasset er montert tett mot trevirke/ dekkbord.
Anbefales liten spalte/ luft mellom.
Rust på metallfeste ved plexiglass.



Nede på dørens utside.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang til altan, 6,32 m², fra spisestue.
Betongheller som dekke.
Glassrekkverk med metallsøyler/ topplist.
Rekkverkshøyde: ca. 1 meter.
Spilelevegg mot vest.
Ca. 30 cm. fra gulv i spisestue til dørterskel.
Normal bruksslitasje på altan.

Tilstandsrapport







Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Separat bod, i felles bodrekke: Bakvegg i betong mot terreng. Betonghimling. Parkeringsplasser over bodrekke.
Uisolerte vegger mot naboboder. 2 stk. lufteåpninger i vegg ved boddør (profilert trevirke med metallbeslag nederst på dørbladet.

I boden er det registrert saltutslag og tegn til fuktvandring på betongvegg mot terreng. Det er også registrert saltutslag i betonghimlingen. Saltutslagene indikerer at fukt transporteres gjennom betongkonstruksjonene. Omfanget og årsaken til fuktpåvirkningen kan ikke fastslås ved en visuell befaring, og eventuelle bakenforliggende skader kan ikke utelukkes. Vegger og himling er en del av sameiets felles bygningsdeler, og vedlikeholds- og utbedringsansvaret vil normalt tilligge sameiet i henhold til vedtekter og gjeldende regelverk.

Forholdet anbefales meldt til sameiet for videre oppfølging. Sameiet bør engasjere kvalifisert fagkyndig for nærmere undersøkelser av årsak, omfang og behov for tiltak, herunder kontroll av fuktsikring, drenering og betongkonstruksjonenes tilstand. Eventuelle utbedringer bør utføres som en del av vedlikeholdet av sameiets felles bygningsdeler. Kostnader til eventuelle undersøkelser og utbedringer må påregnes.



Saltutslag på betongvegg og i betonghimling.



Aktuell bod er boden under gangbro som fører til leilighetene i 3. etasje.

Tilstandsrapport



Uisolert bod med lufteåpninger.



Uisolert bod med lufteåpning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Bad/ vaskerom er beskrevet separat.
Hovedetasje: Både parkett og laminat på gulv.
Tilstandsgrad 1 (TG1) er satt på det meste av gulvene.

Loftsetasje: Laminat på gulv.

TG 2 Overflater - gulv - 1

Beskrivelse

Parkett.

Vurdering av avvik:

• Stedvis merker i parkett.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert stedvise merker og slitasje i parketten. Forholdet vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter og relatert til normal bruk. Avhengig av parkettype og slitesjikt kan sliping og ny overflatebehandling være et aktuelt tiltak. Alternativt må det påregnes lokal utskifting av skadde gulvbord eller utskifting av hele gulvflater dersom det ønskes et ensartet resultat eller dersom skadene ikke lar seg utbedre ved sliping.



Merker på kontorgulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Bad/ vaskerom er beskrevet separat.
Hovedetasje: Malte platevegger.
Malte platehimlinger, både horisontale og skråhimlinger.
Lysspotter og tradisjonell belysning i himlinger.

Loftsetasje: malte platevegger/ skråtakvegger.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i betong.
Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

Radon

Beskrivelse

Boligen/ leilighetsbygget ble oppført i 2005.
Fra 1. juli 2010 ble det innført forskriftskrav om radonforebyggende tiltak i nye bygninger gjennom byggteknisk forskrift (TEK10). Boliger oppført etter dette tidspunktet skal som hovedregel være utført med radonsperre mot grunnen og tilrettelegging for radonreduserende tiltak (radonbrønn eller tilsvarende).

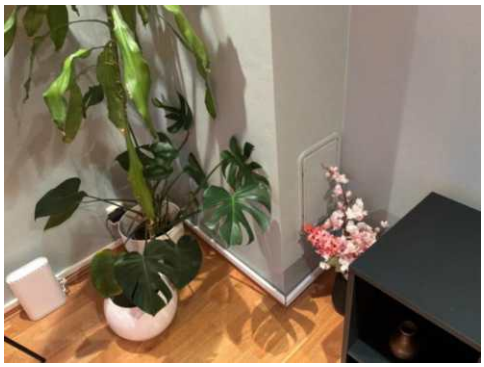
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling eller etablerte radonforebyggende tiltak. Radonnivået er ikke vurdert som en del av tilstandsrapporten og kan ikke fastslås ved visuell befaring. Forhøyede radonkonsentrasjoner kan forekomme uten synlige indikasjoner og kan kun avdekkes ved måling.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling i henhold til gjeldende anbefalinger dersom dette ikke er utført tidligere. Ved måleresultater over anbefalt tiltaksnivå bør egnede radonreduserende tiltak vurderes.
Merknad (ved eldre boliger):
Boligen er oppført før krav om radonforebyggende tiltak i byggteknisk forskrift (TEK10) trådte i kraft 1. juli 2010. Manglende dokumentasjon på radonsperre vurderes derfor ikke som et avvik i seg selv, men radonmåling anbefales der dette ikke er kjent.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Opplegg for pipe i stue.



Opplegg for pipe.



Pipeløp (i bod på loft) med tilkomst fra loftsetasje.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med lukkede trinn.
Spilerekkverk
Rekkverkshøyde, loft: 76 cm.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.



Trapp fra gang til loftsetasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, formpressede innerdører.
Dør med glassfelt og utenpåliggende sprosser mellom gang og stue.
Dørene åpner og lukker fint.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved befaringen ble det ikke registrert indikasjoner på aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter er ofte knyttet til forhøyet fuktbelastning eller mangelfull ventilasjon. God fuktsikring, tilfredsstillende ventilasjon og regelmessig vedlikehold er viktige forebyggende tiltak for å redusere risikoen for biologiske skader. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige konstruksjoner på befaringsdagen.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Hele loftsetasjen ble innredet i 2025.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM (5,10 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger.
Malt platehimling med lysspotter og tradisjonell belysning.
Nisje adskilt med skyvedører. Bak nisjen er det platede vegger og sokkelfliser nede mot gulv.
Platehimling.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Bad/ vaskerom er fra 2005 og har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for aldersrelaterte svekkelser i overflater og underliggende konstruksjoner. Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak på befaringstidspunktet, men rommet har begrenset gjenværende forventet levetid. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og det må påregnes oppgradering eller rehabilitering på sikt.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM (5,10 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv.
25 mm fall fra toppflis ved dør til midt på slukrist.
Fall til sluk fra eventuelle lekkasjesteder til sluk.
Fall til sluk i dusjsone.
Tett sokkel ved dusjsone hindrer vann å renne tilsiktet mot sluk i dusjsonen.
Sluk bak nisjen/ skyvedører.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Gulvets flis- og fugeoverflater er fra 2005 og vurderes å ha passert en betydelig del av forventet brukstid. Alderen medfører økt sannsynlighet for svekkelser i overflater og underliggende tettesjikt. Det anbefales regelmessig kontroll av fuger, overganger og slukområde. Rehabilitering må påregnes etter hvert som konstruksjonen når slutten av sin forventede levetid.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM (5,10 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk, synlige klemringer, smøremembran.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.



Plastsluk i dusjsonen.



Plastsluk i nisje ved vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM (5,10 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Håndvask med underskap. Speilskap.
Enkel stikkontakt mellom vask og speilskap.
Gulvmontert wc.
Dusjhjørne med fastmontert glass og skyvedør i glass.
2 stk. veggmonterte skap.
Nisje med skyvedører til vaskemaskin, varmtvannstank, aggregat for balansert ventilasjon. Skyvedørene i nisjen går tregt (forsøke å rengjøre sporet/ oljesmøre.
Åpent til vannrør (rør-i-rør).
Brannslange.
Fellesrør for bygget.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM (5,10 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Godt balansert ventilasjonsavtrekk i himling.
Tilluft under dør.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM (5,10 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking/ fuktmåling i bunnsvill ble gjennomført i vegg på kontor som tilstøter dusjsonen på bad/ vaskerom.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.

Tilstandsrapport



Kontor: fuktmåling i trevirke/ bunnsvill.



Hullet ble lukket med et blindlokk.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN (36,77 M²)

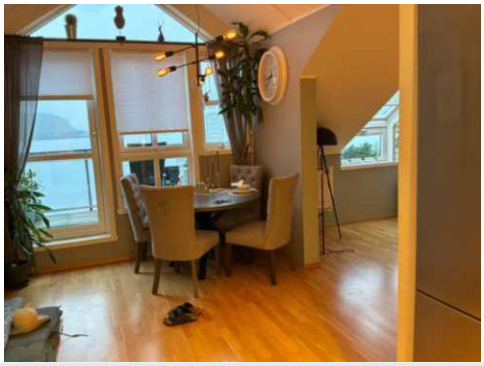
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning mot stue.
Under/ overskap (høyskap).
Benkeplater i trevirke. Keramiske fliser over benkeplater med 3 stk. doble stikkontakter innfelt i flisene.
Belysning med dobbel stikkontakt under overskap, i området ved kjøkkenvasker.
Dobbel stålkum.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ frys (kombiskap).

Parkett på gulv.
Malte platevegger.
Malt platehimling med lysspotter.
Gulv og vegger er tilstandsvurdert under punktene «overflater.»





3. ETASJE > STUE/KJØKKEN (36,77 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.





Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Åpent anlegg montert i nisje bak skyvedører på bad/ vaskerom.

Boligen er utstyrt med et rør-i-rør-system for tappevann, hvor vannrørene er lagt som utskiftbare varerør med åpent montert fordelersystem på bad/ vaskerom. Løsningen gir god oversikt over rørføringer og koblingspunkter, samt enklere inspeksjon og vedlikehold enn skjulte fordelerskap. Ved befaring ble det ikke registrert tegn til lekkasjer eller unormale forhold ved synlige rør, koblinger eller fordeler. Skjulte deler av anlegget er ikke tilgjengelige for inspeksjon, og tilstanden er vurdert ut fra visuelle observasjoner på befaringstidspunktet.



rør-i-rør-system for tappevann.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.



Røropplegg under håndvask, bad.



Røropplegg under kjøkkenvask.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Flexit balansert ventilasjon.

Aggregat for balansert ventilasjon fra 2014, montert i nisje bak skyvedører på bad/ vaskerom.

Ventilasjon er sjekket via avtrekk og tilluft i boligen. Ventilasjonsanlegget er ikke undersøkt nærmere, da det krever spesialkompetanse.

På loft er det tilluft i knevegg.



Balansert ventilasjonsaggregat fra 2014.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Oso varmtvannstank, 198 liter fra 2005, montert i nisje på bad/ vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.





Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Panasonic varmepumpe i stue.
Aggregat på altan.
Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg.

Det er ikke satt tilstandsgrad på varmepumpen grunnet at takstingeniøren ikke har kompetansen til teknisk vurdering av varmepumpen, og kan av den grunn ikke verifisere teknisk tilstand på samme måte som en autorisert servicetekniker.
En varmepumpe kan fungere normalt på befaringen, men ha skjulte feil.
Tilstand kan avhenge av når den sist ble renset eller vedlikeholdt.
En manglende servicehistorikk betyr ikke nødvendigvis at varmepumpen har feil, men det kan påvirke varmepumpens ytelse.
Det anbefales å sjekke servicehistorikk eller få en fagkyndig vurdering.



Varmepumpe i stue.



Aggregat for varmepumpe på altan beskyttet av «overbygg.»

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap innfelt i gangvegg ved ytterdør.
Automatsikringer.
Antall kurser stemmer med kursfortegnelsen.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkingsapparat (under kjøkkenvask), røykvarsler.
Brannslange i nisje bak skyvedører på bad/ vaskerom.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

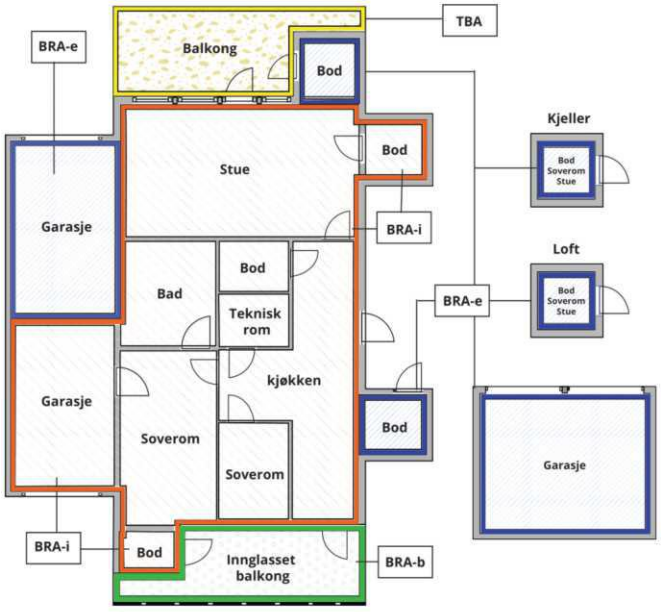
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3. etasje	71			71	6		71
Loft						25	25
1. etasje		5		5			5
SUM	**71**	**5**			**6**	**25**	**101**
SUM BRA	**76**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Gang (11,62 m²), kontor (3,21 m²), bad/vaskerom (5,10 m²), soverom (11,85 m²), stue/kjøkken (36,77 m²)		
Loft	Loftstue, bod		
1. etasje	Bod (5,27 m²)		

Kommentar

Loft: Gulvareal 25,48 m² (ikke målbart arael grunnet for lav takhøyde)
Tilkomst til bod/ takkonstruksjon.

Bod i bodrekke under gangbro: 5,27 m². Saltutslag på betongvegg under terreng indikerer fuktvandring gjennom mur.
Bodvegger som tilstøter terreng, ref. nevnt saltutslag/ fuktvandring er deler av fellesområder for sameiet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.
I regi av dagens eier er det montert trapp opp til loft, og det er montert veluxvindu og brannvindu i gavlvegg (se nærmere info. under vinduer).
Opprinnelig ble boligen godkjent med vinduer på loft og trapp mellom etasjene. Tidligere eier ønsket ikke denne løsningen (ref. nedtrekkbar loftstige i gang). Loftstigen har ingen funksjon i dag.
Nevnte arbeider krever i dag byggesøknad.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Arbeider på loft i 2025.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2026	Torgeir Wiig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	188	27		15	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kvassnesvegen 49 O

Hjemmelshaver
Knutsen Åshild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten/ sameie har beliggenhet ved sjøen med sentral beliggenhet i Knarvik. 1,1 km. sør for Amfi Knarvik som er et godt utbygget kjøpesenter.
Forøvrig er det Knarvik som huser administrasjonssenteret. En god del næringslivsbedrifter er også lokalisert i området, Knarvik.
Skole/ barnehage i området. Sjøutsikt og gode solforhold. og med gangavstand til fellesområde ved sjø. Leiligheten har en ideel andel i to hytter, ett nøst og kaien med beliggenhet like nedenfor leiligheten. Fiske- og bademuligheter fra nevnte fellesområder.
Knarvik kai: 500 meter å gå/ 2,3 km. å kjøre. Skyssbåt/ hurtigbåt til Bergen sentrum (båten kjører innom Frekhaug kai).
28,4 km til Bergen sentrum (togstasjonen).
44,7 km. til Bergen Lufthavn, Flesland.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Pent opparbeidede fellesområder med grøntområder/ beplantning, felles gjesteparkering.
Sjøutsikt og gode solforhold.
Sameiet eier et område med felles kai, naust, hytte. Området er pent tilrettelagt og med beliggenhet like nedenfor leiligheten.
Fiske- og bademuligheter fra nevnte fellesområder.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag anbefales det å sjekke grunnboken. Grunnboken er et offentlig register, som viser tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra megler	20.07.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.08.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	04.08.2026		Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon fra befaringen.	04.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	
2	05.08.2026	
3	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 31.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Nordhordland	Oppdragsnr.	195260122
Addresse	Kvassnesvegen 49 O		
Postnr.	5914	Sted	ISDALSTØ
Selgers navn	Åshild Knutsen Tonning		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

mai 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

frende

Polise/avtalenr.:

912443

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Xylem

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Privat pumpe kum, sammen med B3b

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert ny trapp, gulv, sparklet og malt

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvar erklæring elektro. Faktura ned beskrivelse om hva som er gjort av tømrer.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt om alt av trekkerør/ledninger i forbindelse med montasje av trapp samt monter ekstra punt loft.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvaræerklering KG elektro

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Paal Tonning

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Bytte filter og renset kanaler på ventilasjonsanlegget. KG elktro har montert ny varmepumpe i 2024

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 31.07.2026

Signert av *Åshild Knutsen Tonning*

Initialer selger:
Å T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Kvassnesvegen 49O, 5914 ISDALSTØ	
Dato for energimerking **22.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323247**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **19243389**
Gårdsnummer **188**	Bruksnummer **27**
Seksjonsnummer **15**	Bruksenhetsnummer **H0304**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **93,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **93,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
124,13 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
121,82 kWh/m²	**11 329 kWh**



Kvassnesvegen 49O, 5914 ISDALSTØ

Detaljering

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

Kvassnesvegen 49O, 5914 ISDALSTØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 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: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VEDTEKTER

for

SAMEIET KNARVIK TERRASSE B4

Gnr 188 Bnr 27

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 28.06.2005

§ 1
Navn

Sameiets navn er Sameiet Knarvik Terrasse B4 → Knarvik Terrasse Eiendom

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr 188 bnr 27 i Lindås kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til en eller flere boliger eller bruksenheter vedkommende sameier har grunnboks hjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt tilleggsdeler. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen, slik som angitt i begjæring om oppdeling i eierseksjoner.

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

§ 3
Formål

Sameiets formål er å forvalte sameiets anliggender.

§ 4
Fysisk bruk av eierseksjonene

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

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5
Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det same gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikkje oppløsningsrett.

Bortleie av seksjon skal på forhånd godkjennes av styret (tilleggsvedtak på sameiermøte den 29.mai 2006)

§ 6
Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstands medlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiemøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

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

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre

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

§ 7
Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 8
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak som blant annet:

a) endring av vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning

§ 9
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

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

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

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

For å være med i styret må vedkommende eie seksjon og bo i huset (tilleggsvedtak på sameiermøtet 22. Januar 2007)

§ 10
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom forøvrig

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 11
Ordensregler

Sameiermøtet vedtar ordensregler med vanlig flertall.

§ 12
Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne

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

§ 13
Vedlikehold av fellesareal

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen

§ 14
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jfr § 15
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av felesarealer
c) lys/oppvarming av fellesarealer
d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

§ 15
Betaling av felleskostnader

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

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp, til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntaes ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsett andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 17
Forsikring

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

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

§ 18
Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 19
Mislighold og fravikelse

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

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

§ 20
Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter

Ordensregler for Sameiet Knarvik Terrasse Sjøsiden

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig- og fellesareal, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i sameiet.
Eierne er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gies adgang til leiligheten.

Alminnelige ordensregler.

Leiligheten må ikke brukes slik at andre sjeneres. Parkering av biler må skje i garasje. Det kan ikke parkeres i fellesarealene, kun korte stopp ved på- og avlessing. Felles uteparkering er kun for gjester og besøkende.

Felles ansvar:

Hver seksjonseier er ansvarlig for holde det ryddig utenfor egne dører og i fellesareralene for øvrig. Det er ikke tillatt å kaste mat ut til fugler og dyr i boområdet.

Leiligheten og boområdet.

Vi ønsker et godt og rolig bomiljø. Derfor skal uro i leiligheten og boområdet unngåes fra kl 2200 – 0800. Musikkøvelser, banking og boring kan skje i tidsrommet kl. 0800 – 2000 (mand. – fred.)
lørdag

Fremaltan

Altanen er en fin trivselsfaktor for leilighetene. Derfor er det ikke tillatt å lufte, riste, banke klær, matter, sengetøy etc. utfra altanen. Det er heller ikke tillatt å ha klesnor og kletørk høyere enn altanrekkverket.

Dyrehold

Husdyr i sameiget er kun tillatt med styrets tillatelse. Dersom husdyret etterlater seg ekskrementer er eieren ansvarlig for at dette fjernes omgående. Husdyret skal ikke være til sjenanse eller ulempe for naboene ved for eksempel bjeffing, uling, krafsing eller lignende. Maksimum antall husdyr pr. leilighet er 1. Dersom husdyrhold for andre skal vare utover 1 mnd. sammenhengende må styrets tillatelse innhentes på forhånd. Tidligere husdyreiere får ikke automatisk godkjennelse ved anskaffelse av nytt dyr.

Boss/Søppel

Det må holdes orden ved bosscontainerne.

Renhold/Skader etc.

Innv. renhold og snømåking av fellesarealene utføres av eksternt firma. Beboerne har likevel et ansvar for evt. rengjøring, måking og strøing i tillegg til det som er utført. Beboerne plikter å melde fra om skader i fellesanlegg. Hver beboer har ansvar for eget utelys.

WC og avløp.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosset. Bare toalettpapir må brukes.

Vedtatt på årsmøtet 29.5. 2006

Resultatregnskap

Sameiet Knarvik Terasse B4

2025 sammenlignet med 2024

Sameiet Knarvik Terasse B4

Inntekter



Kostnader



	2025	2024	Diff %	Hittil i år	Hittil forrige år	Diff %
Annen driftsinntekt	**626 211**	**451 565**	**39%**	**626 211**	**451 565**	**39%**
3600 Husleige - felleskostnader	540 514	451 565	20%	540 514	451 565	20%
3900 Annen driftsrelatert inntekt	200			200		
3910 Viderefakturering Sameie Kna	85 497			85 497		
Sum driftsinntekter	**626 211**	**451 565**	**39%**	**626 211**	**451 565**	**39%**
Varekostnad		**0**			**0**	
4500 Fremmedytelse og underentr		0			0	
Avskrivning på varige driftsmidler o	**6 309**	**4 887**	**29%**	**6 309**	**4 887**	**29%**
6000 Avskrivning på bygninger og	4 887			4 887		
6010 Avskrivninger inventar/maski	1 422	4 887	-71%	1 422	4 887	-71%
Annen driftskostnad	**457 838**	**402 250**	**14%**	**457 838**	**402 250**	**14%**
6310 Fellesutg, garasje	20 160	20 160	0%	20 160	20 160	0%
6340 Lys, varme	10 406	10 739	-3%	10 406	10 739	-3%
6341 Ladeanlegg - PlugPay	5 988	6 059	-1%	5 988	6 059	-1%
6360 Renhold	18 368	17 108	7%	18 368	17 108	7%
6420 Leie datasystemer	9 625	9 058	6%	9 625	9 058	6%
6560 Rekvisita	80	1 426	-94%	80	1 426	-94%
6600 Reparasjon og vedl. bygninge	43 377	52 005	-17%	43 377	52 005	-17%
6610 Viderefakturering Sameie Kna	85 497			85 497		
6620 Vedlikehold uteanlegg	24 877	28 582	-13%	24 877	28 582	-13%
6690 Reparasjon og vedlikehold an	26 337	71 606	-63%	26 337	71 606	-63%
6705 Regnskapshonorar	19 316	18 506	4%	19 316	18 506	4%
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.		0			0	
6865 Møteutgifter	540	808	-33%	540	808	-33%
6905 Bredbånd	133 790	115 512	16%	133 790	115 512	16%
7430 Gaver, ikke fradragsberettiget	710			710		
7500 Forsikringspremie	55 073	46 986	17%	55 073	46 986	17%
7770 BANK/GEBYR	3 695	3 694	0%	3 695	3 694	0%
Sum driftskostnader	**464 147**	**407 137**	**14%**	**464 147**	**407 137**	**14%**
Driftsresultat	**162 063**	**44 428**	**265%**	**162 063**	**44 428**	**265%**
Annen finansinntekt	**2 214**	**2 346**	**-6%**	**2 214**	**2 346**	**-6%**
8050 Annen renteinntekt	1 629	1 581	3%	1 629	1 581	3%
8070 Annen finansinntekt	585	765	-24%	585	765	-24%
Netto finansposter	**2 214**	**2 346**	**-6%**	**2 214**	**2 346**	**-6%**
Resultat før skatt	**164 277**	**46 774**	**251%**	**164 277**	**46 774**	**251%**
Ordinært resultat	**164 277**	**46 774**	**251%**	**164 277**	**46 774**	**251%**
Årsresultat		**46 774**	**-100%**		**46 774**	**-100%**
8960 Overføringer annen egenkap.		46 774	-100%		46 774	-100%

	2025	2024	Diff %	Hittil i år	Hittil forrige år	Diff %
Udisponert overskudd/underskudd	**164 277**	**0**		**164 277**	**0**	

Referat fra årsmøtet i Sameiet Knarvik Terasse B4 – 15.04.2026

Til stede: Ole D. Hagesæther, Unni og Rolf Bogetvedt, Julie Korsøen Jensen, Åshild Knutsen og Paal Tonning, Tone M. Jacobsen, Erna Lingjerde, Tove Heggernes, Eva Arnøy, Anne Britt og Terje Heggernes, Dagny og Kjell Strømsnes, Inger Lise Monsen, Siri Arvidsson, Ingebjørg Dale

Ikke til stede: Rigmor Turøy, Elna Veland

1. **Konstituering**
   Valg av møteleder: Paal Tonning
   Valg av referent: Ingebjørg Dale
   Innkalling og saksliste ble godkjent.
   Ole Hagesæther og Åshild Knutsen ble valgt til å underskrive protokollen.

2. **Årsberetning**
   Paal gikk gjennom årsberetningen som ble godkjent uten kommentarer.

3. **Regnskap**
   Ingebjørg orienterte om regnskapet for 2025. Største utgiftspost dette året har vært til oppgradering av kloakkanlegget. Totalt har vi betalt kr 85.296,- dette inkluderer årlig service der vår andel er ca kr 11-12.000.
   Regnskapet ble godkjent.

4. **Evaluering fellesutgifter.**
   Det ble besluttet å videreføre fellesutgiftene på samme nivå som vi har hatt fra 01.07.2025, men med et tillegg på kr 30,- som følge av prisjustering fra Telenor.

5. **Valg**
   Styrets forslag til nytt styre ble godkjent av årsmøtet.

   Oversikt over nytt styre for B4:

Leder	Terje Heggernes	På valg i 2028
Styremedlem	Eva Arnøy	På valg i 2028
Styremedlem	Tone M. Jacobsen	På valg i ~~2028~~ 2027
Varamedlem	Tove Heggernes	Valgt for 1 år
Varamedlem	Dagny Strømsnes	Valgt for 1 år

Referat fra årsmøtet i Sameiet Knarvik Terasse B4 – 15.04.2026

6.

Innkomne saker

Fordeling av felles arbeidsoppgaver i sameiet
Styret tar en gjennomgang og oppdaterer den listen vi har med fordeling av oppgaver.

Fastsette dato for vårdugnad
Det blir dugnad torsdag 7. mai.

Saker som styret skal jobbe med:
Lekkasjer ved terrassedører hos Hagesæther og Strømsnes
Skeiv inngangsdør hos Tove Heggernes
Maling vinduskarmer hos Inger Lise Monsen

Ingebjørg Dale

Referent

Knarvik, 15.04.2025

Ole Hagesæther

Åshild Knutsen

ALVER KOMMUNE

PLANOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

EIGEDOM:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
188	27	0	15

PLANSTATUS:
Ligg eigedommen i eit regulert område: ☒ JA ☐ NEI

For eigedomen gjeld følgjande reguleringsplan:

1263-200203 – Knarvik Terrasse

Eigedommen er regulert til formål: ☒ Bustad ☐ Bustad-konsentrert ☐ Bustad-frittliggande småhus ☐ Bustad-blokk ☐ Fritidsbustad ☐ Næring ☐ Forretning ☐ LNF

Eigedommen er omfatta av omsynssone: ☐ Støysone- raud ☐ Støysone- gul ☐ Frisikt ☐ Rasfare ☐ Høgspent ☐ Nedslagsfelt drikkevatn

(NB! Plankart og føresegner vert lagt ved ordren om eigedomen er regulert)

Fyll ut når eigedommen ikkje er regulert!

For eigedomen gjeld følgjande kommunedelplan:

Kommunedelplanar i Alver	
	KDP for Lindås
	KDP for Knarvik-Alversund
	KDP for Lindåsneset-Mongstad
	KDP for Lindåsosane-Lygra-Lurefjorden
	KDP for Meland
	KDP for Radøy

Eigedommen er i KDP sett av til formål: ☐ LNF ☐ Bustad ☐ Fritidsbustad ☐ Næring ☐ Forretning

Eigedommen er omfatta av omsynssone: : ☐ Støysone- raud ☐ Støysone- gul ☐ Rasfare ☐ Høgspent ☐ Nedslagsfelt drikkevatn ☐ Omsyn Friluftsliv ☐ Omsyn Landbruk ☐ Omsyn Kulturmiljø

Finst det igangsett planlegging/planforslag som vedkjem eigedommen: ☐ JA ☒ NEI

EV.:

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER
Vi gjer merksam på at våre register, kart og arkiv kan avvike frå den faktiske situasjonen, og at det kan finnast forhold som kommunen ikkje kjenner til. Brukarar må vurdere informasjonen kritisk og i rett samanheng. Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde unøyaktige linjer, særleg for leidningar og eigedomsgrenser. Gravearbeid må ikkje skje utan stadfesting i terrenget.
Kommunen kan ikkje haldast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon i eigedomsførespurnader.



godkjent i kommunestyret 07.02.02 - sak.02202
revidert 02.12.04
sist revidert 12.01.07

PRIVAT
REGULERINGSPLAN

Teiknforklaring:

- Bustadområde
- Bustad/forretning/kontor
- Offentlege bygningar
- Naustområde
- Kaiområde
- Småbåthavn
- Friområde sjø
- Friområde
- Fellesareal
- Kjørevei
- Fortau
- Felles adkomstvei/gangvei med almenn tilgjenglighet
- Felles gangareal
- Annet fellesareal
- Planens begrensing
- Sti

ekvidistanse = 1m

METER
0 25 50 75

tegningen er laget for dette prosjektet og er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke kopieres eller offentliggjøres uten forfatterens samtykke.

arkitektkontoret vaardal-lunde a/s
c.sundtsgt. 37 5004 BERGEN
TLF. 55300600 TELEFAKS: 55300601

prosjekt: KNARVIK TERRASSE

tiltakshaver: STOLTZ RØTHING AS

tegn. art.: REGULERINGSPLAN

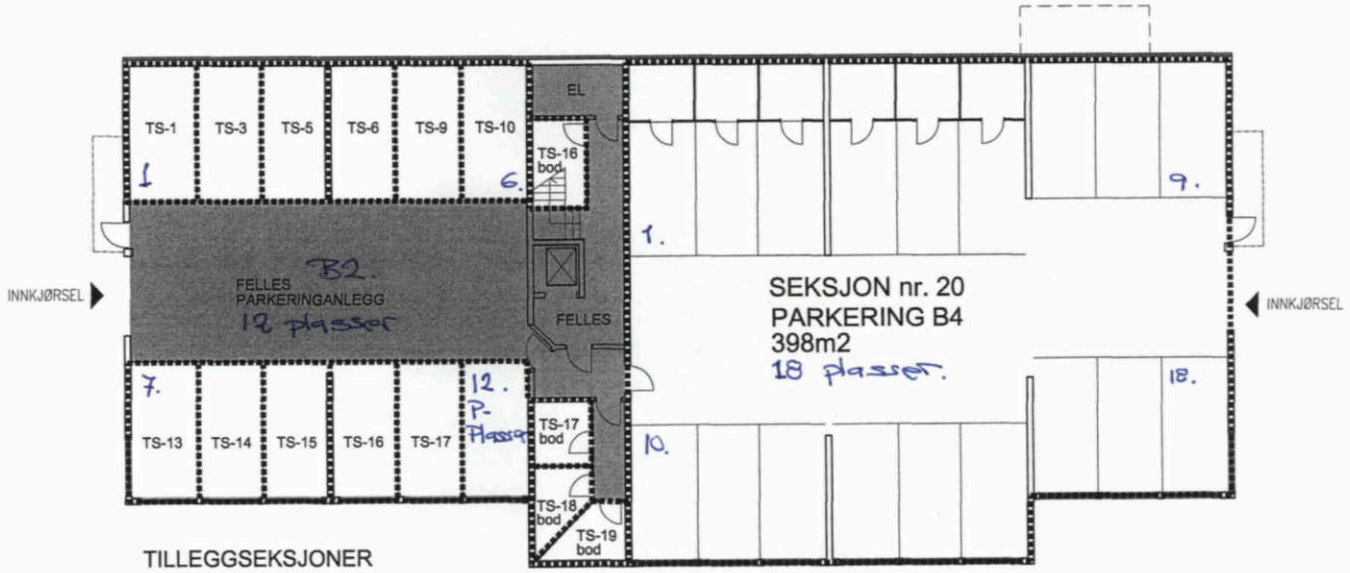
mål 1:1000	dato 27.08.01	tegnet av JAN G
ansvarlig	kontr.	areal A3

rev. dato 12.01.07

01046 301 H

oppdr.nr | tegn.nr. | rev.

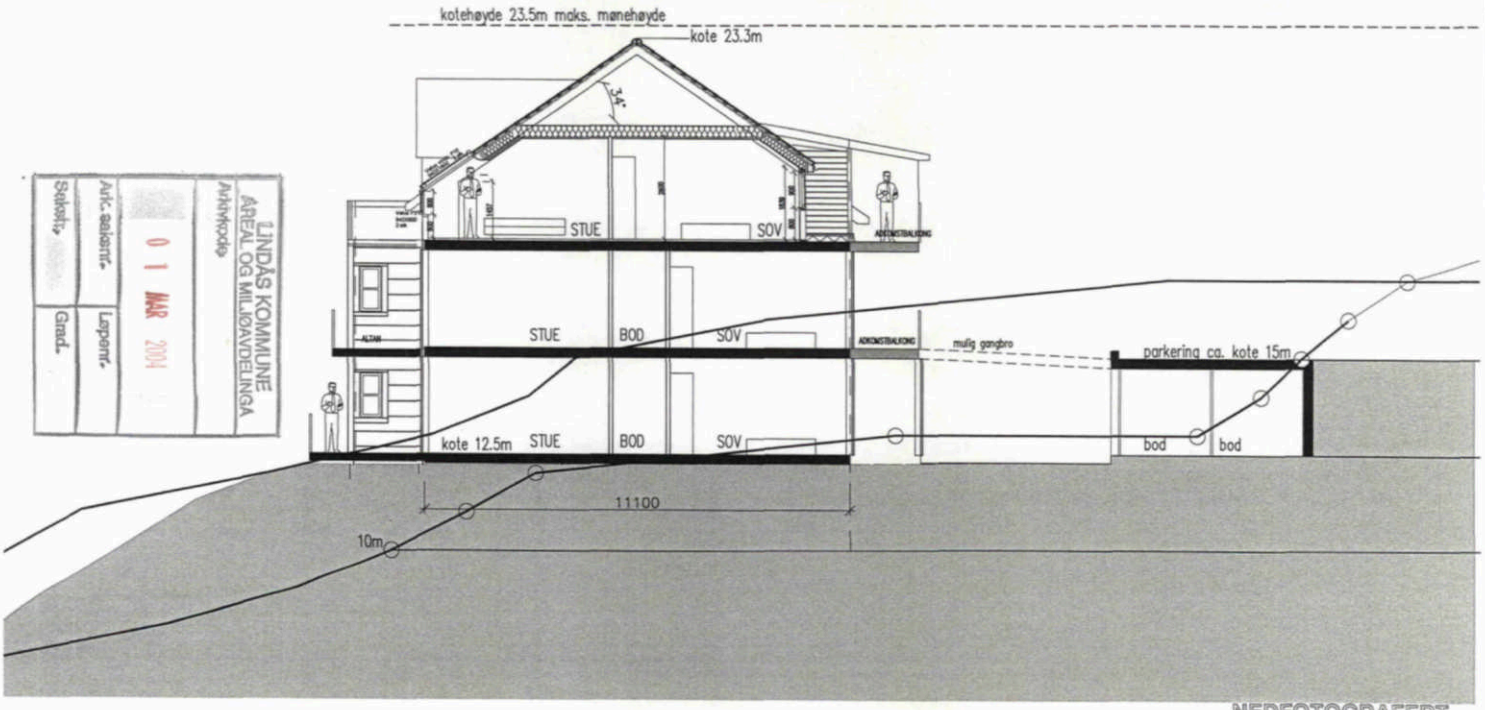
KARTDWG



SEKSJON nr. 20
bruttoareal 398m2

* Parkering i u. etg. B2

Knarvik Terrasse Lindås - B2		Seksjoneringstegning	november 2003
Plan u.etasje	gnr.188/bnr.335	mål 1:200	ark. vaardal-lunde as



LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode:
Ark. saksnr.:
Løpenr.:
Gnad.:
Saksbeh.:
0 1 MAR 2004

TVERRSNITT

NEDFOTOGRAFERT

rev.	ant.	endringen gjelder	dato	kontr.

tegningen er laget for dette prosjektet og er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke kopieres eller offentliggjøres uten forfatterens samtykke.

- FORELØPIG TEGNING
- FORPROSJEKT
- FOR SØKNAD
- ANBUDSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- SOM BYGGET

arkitektkontoret vaardal-lunde a/s
c.sundtsgt. 37 5004 BERGEN
tlf: 55320600 - faks: 55320601 - epost: arkitektkontoret@vaardal-lunde.no

prosjekt: KNARVIK TERRASSE B4
tiltakshaver: STOLTZ BOLIG AS
tegn. nr.: TVERRSNITT
mål: 1:100 | tegnet: HVL | kontr.: JANSON | dato: 02.06.03
prosjektg. for prosjektering PRO: | kontroll av prosjektering KPR: | kontroll av utførelse KUT:
dato / sign.
rev. dato
dato sign: 02006.04.404
oppdr.nr. | tegn.nr. | rev.

* Tegninger som var vedlagt. nabovarsel.

KNARVIK TERRASSE
PROSJEKTKONSEPT

KNARVIK, LINDÅS KOMMUNE

LINDÅS KOMMUNE
ÅREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode
01 MAR 2004
Ark. saksnr. | Løpenr.
Saksh. | Grad.



NEDFOTOGRAFERT

FASADE MOT SYD

rev.	ant. endringen gjelder	dato	sign.

tegningen er laget for dette prosjektet og er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke kopieres eller offentliggjøres uten forfatterens samtykke.

- FORELØPIG TEGNING
- FORPROSJEKT
- FOR SØKNAD
- ANBUDSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- SOM BYGGET

arkitektkontoret voardal–lunde a/s
c.sundtsgt. 37 5004 BERGEN
tlf. 55309600 – faks 55309601 – epost: arkitektkontoret@voardal-lunde.no

prosjekt: KNARVIK TERRASSE B4

tiltakshaver: STOLTZ BOLIG AS

tegn. art.: FASADE MOT SYD

målestokk	tegning	tegnet av	dato
1:100	HVL	JANSON	02.06.03

godkjent for prosjektering PRO:	kontroll av prosjektering KPR:	kontroll av utførelse KUT:
dato	dato	dato
sign	sign	sign

02006.04.405

oppdr.nr. | tegn.nr. | rev.

KNARVIK TERRASSE

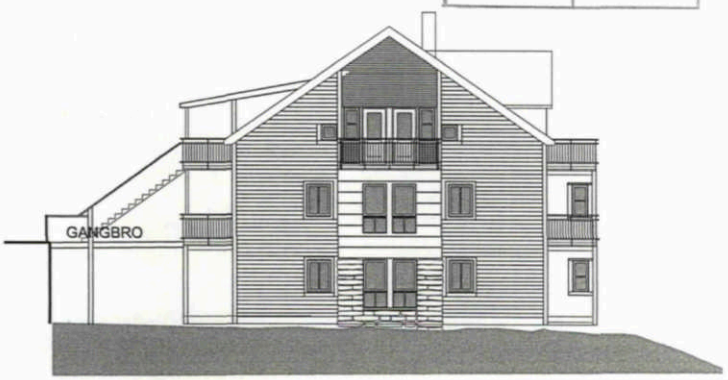
PROSJEKTKONSEPT

KNARVIK, LINDÅS KOMMUNE

LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode
01 MAR 2004
Ark. saksnr. | Løpenr.
Saksh. | Grad.



Gavl mot syd



Gavl mot vest

NEDFOTOGRAFERT

rev.	ant.	endringen gjelder	dato	kontr.

tegningen er laget for dette prosjektet og er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke kopieres eller offentliggjøres uten forfatterens samtykke.

- FORELØPIG TEGNING
- FORPROSJEKT
- FOR SØKNAD
- ANBUDSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- SOM BYGGET

arkitektkontoret vaardal–lunde a/s
c.sundtsgt. 37 5004 BERGEN
tlf. 55300800 – faks: 55300801 – epost: arkitektkontoret@vaardal-lunde.no

prosjekt: KNARVIK TERRASSE B4

tiltakshaver: STOLTZ BOLIG AS

tegn. art.: GAVL FASADER

mål	tegning	tegnet av	dato
1:100	HVL	JANSON	02.06.03

ansvarlig for prosjektering	kontroll av prosjektering	kontroll av utførelse
PNO:	KPR:	KUT:
dato	dato	dato
sign	sign	sign

rev. dato

02006.04. 406

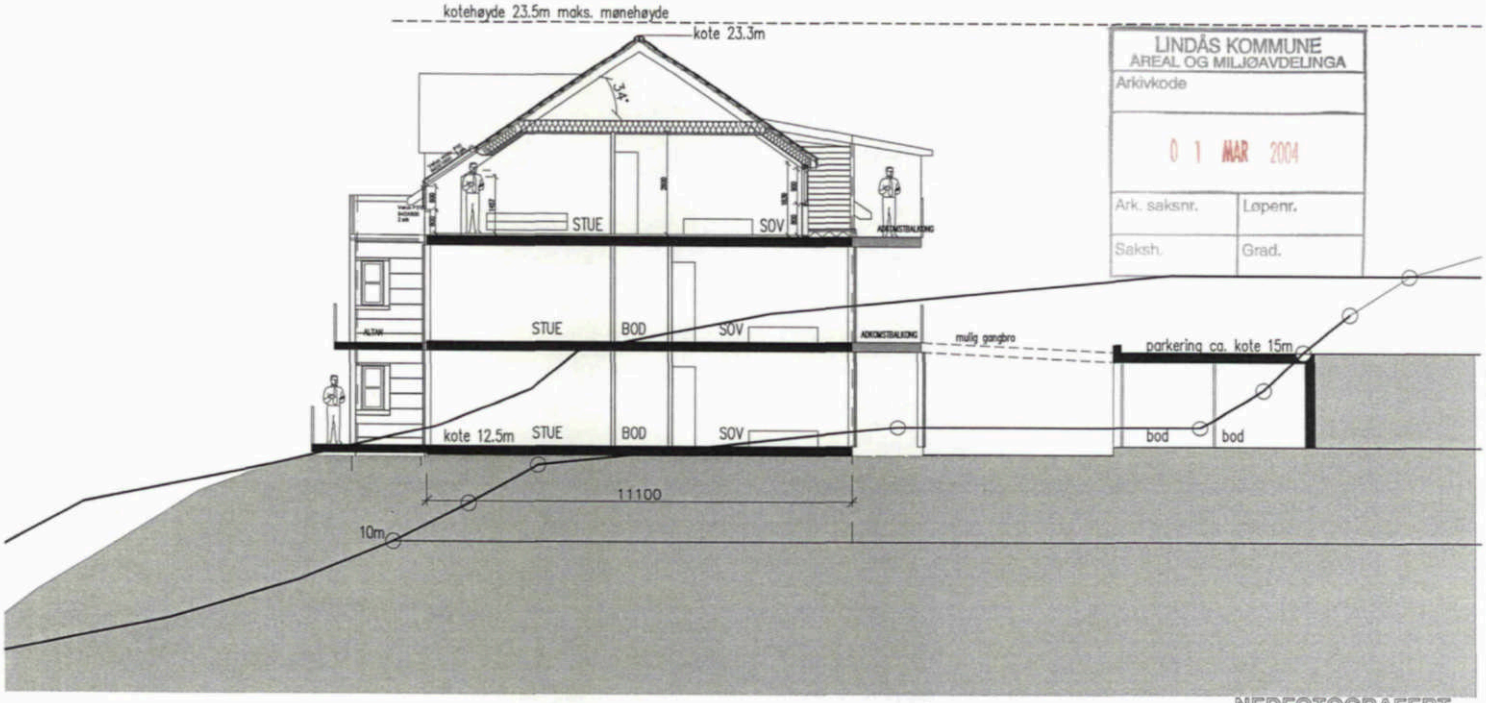
oppdr.nr. | tegn.nr. | rev.

01-fasade-syd.dwg

9

KNARVIK TERRASSE
PROSJEKTKONSEPT

KNARVIK, LINDÅS KOMMUNE



LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode
0 1 MAR 2004
Ark. saksnr. | Løpenr.
Saksh. | Grad.

TVERRSNITT

NEDFOTOGRAFERT

rev.	ant.	endringen gjelder	dato	sign.

tegningen er laget for dette prosjektet og er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke kopieres eller offentliggjøres uten forfatterens samtykke.

- FORELØPIG TEGNING
- FORPROSJEKT
- FOR SØKNAD
- ANBUDSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- SOM BYGGET

arkitektkontoret vaardal-kunde a/s
c.sundtsgt. 37 5004 BERGEN
tlf: 55300600 – faks: 55300601 – epost: arkitektkontoret@vaardal-kunde.no

prosjekt: KNARVIK TERRASSE B4
tiltakshaver: STOLTZ BOLIG AS
tegn. nr.: TVERRSNITT
dato: 02.06.03
1:100 | tegnet: HVL | sjekket av: JANSON
prosjektl. for prosjektering PRO: | kontroll av prosjektering KPR: | kontroll av utførelse KUT:
02006.04.404

KNARVIK TERRASSE
PROSJEKTKONSEPT

KNARVIK, LINDÅS KOMMUNE

* Tegninger som var vedlagt nabovarslet.

HANDSAMA
DATO 30/4-04 SAK 13.2.04
Sign.
For avd. Byf
Arealf og Miljø



UTBRETTET FASADE

ARKIV

FASADE MOT NORD

KNARVIK TERRASSE

PROSJEKTKONSEPT

KNARVIK, LINDÅS KOMMUNE

rev	ant	endringen gjelder	dato	kontr

tegningen er laget for dette prosjektet og er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke kopieres eller offentliggjøres uten forfatterens samtykke.

- FORELØPIG TEGNING
- FORPROSJEKT
- ▶ FOR SØKNAD
- ANBUDSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- SOM BYGGET

arkitektkontoret vaardal–lunde a/s
c.sundtsgt. 37 5004 BERGEN
tlf: 55300600 – faks: 55300601 – epost:arkitektkontoret@vaardal-lunde.no

prosjekt: KNARVIK TERRASSE B4

tiltakshaver: STOLTZ BOLIG AS

tegn. art: FASADE MOT NORD, inngang

målestokk	tegnet av	dato
1:100	HVL	JANSON 24.06.03

ansvarlig for prosjektering	kontroll av prosjektering	kontroll av utførelse
PRO: dato sign.	KPR: dato sign.	KUT: dato sign.

02006.04. 407

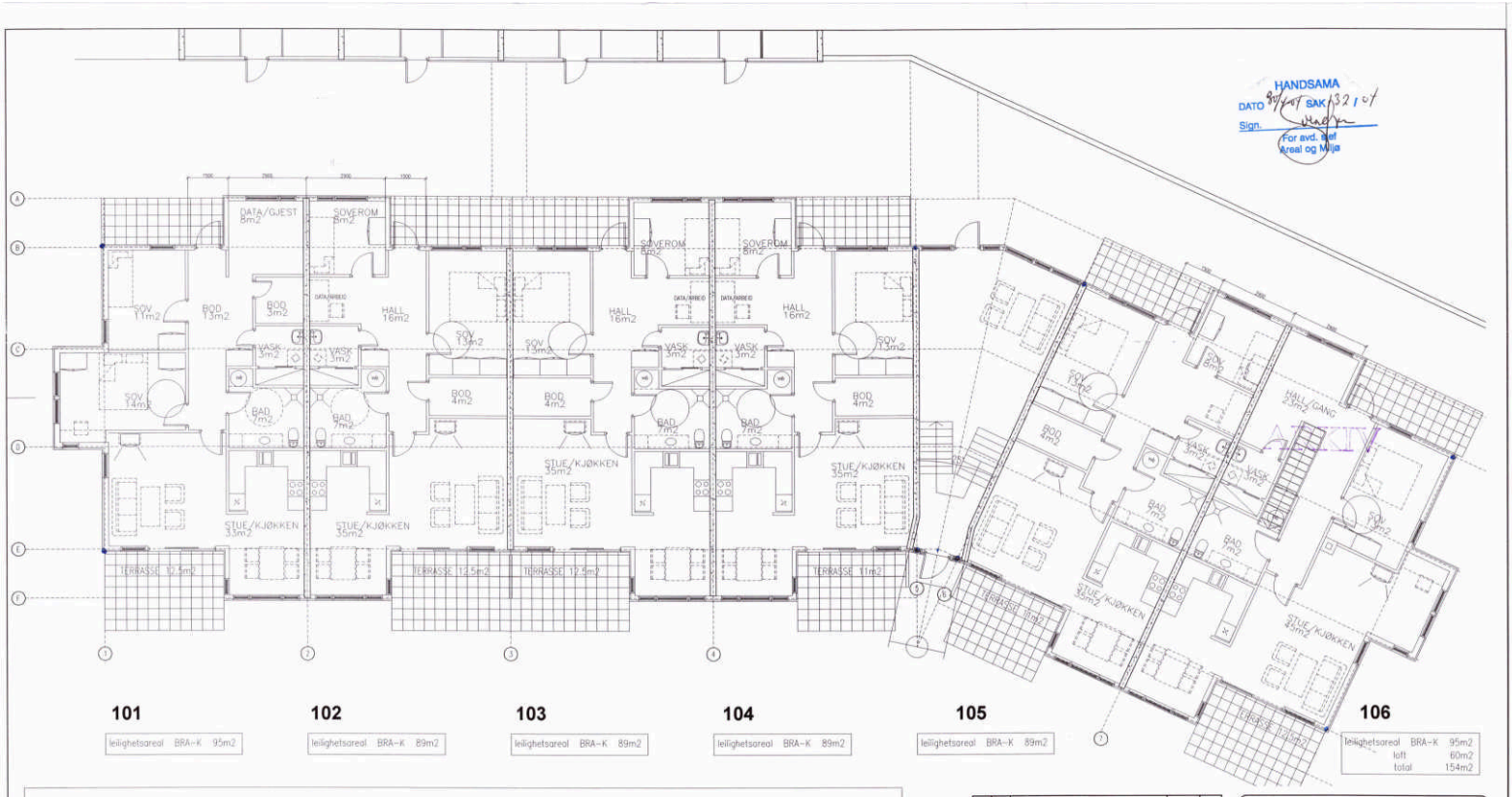
oppdr.nr | tegn.nr | rev.

Bk-filnavn: m-fasade

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode:
01 MAR 2024
Ark. sekvens.
Løpenr.
Saksh.
Grad.

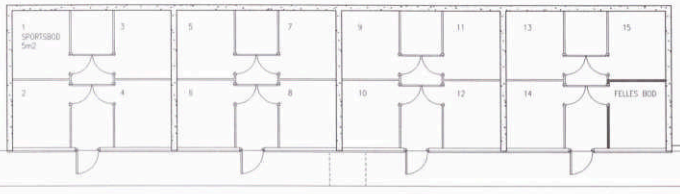
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



HANDSAMA
DATO 30/07 SAK 13210
Sign.
For avd. for Areal og Miljø

101	102	103	104	105	106
leilighetsareal BRA-K 95m2	leilighetsareal BRA-K 89m2	leilighetsareal BRA-K 89m2	leilighetsareal BRA-K 89m2	leilighetsareal BRA-K 89m2	leilighetsareal BRA-K 95m2 loft 60m2 total 154m2

UTVENDIGE SPORTSBODER



KNARVIK TERRASSE B4

PROSJEKTKONSEPT

PLAN 1.ETASJE

KNARVIK, LINDÅS KOMMUNE

rev.	ant.	endringen gjelder	dato	konfr.

tegningen er laget for dette prosjektet og er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke kopieres eller offentliggjøres uten forfatterens samtykke.

- FORELØPIG TEGNING
- FORPROSJEKT
- **FOR SØKNAD**
- ANBUDSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- SOM BYGGET

arkitektkontoret vaardal–lunde a/s
c.sundtsgt. 37 5004 BERGEN
tlf. 55300600 - faks: 55300601 - epost: arkitektkontoret@vaardal-lunde.no

prosjekt: KNARVIK TERRASSE B4

tiltakshaver: STOLTZ BOLIG AS

tegn. art: PLAN 1.ETASJE

målestokk	1:100	prosjekterig	HWL	tegnet av	JANSON	dato	02.06.03

prosjektig for prosjektering	kontroll av prosjektering	kontroll av utførelse
PRO.	KPR.	KUT.
dato	dato	dato
sign.	sign.	sign.

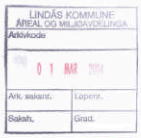
rev. dato

02006.04. 401 A

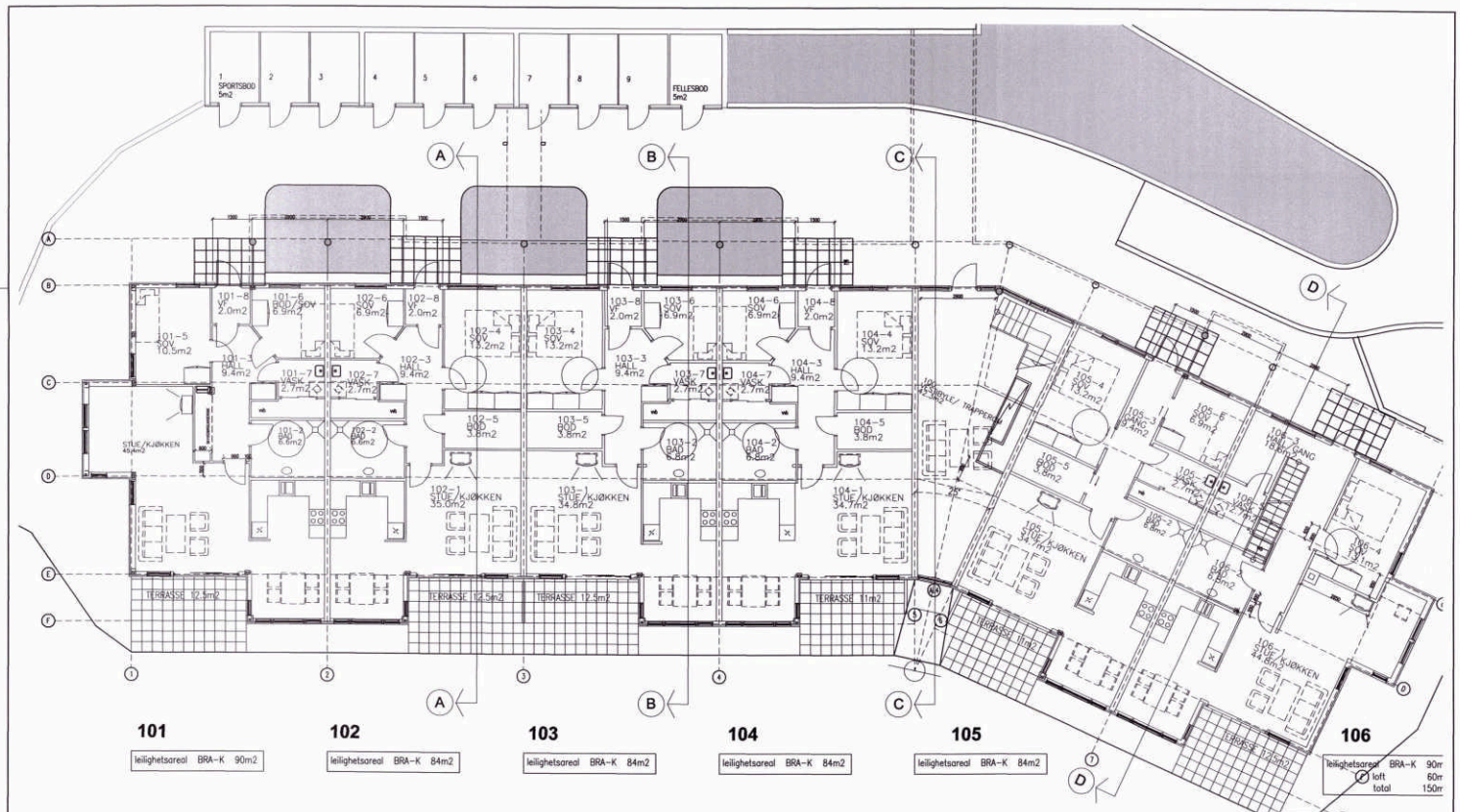
oppdr.nr tegn.nr rev.

Bl.-Plan-1-e.dwg

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode
0 1 MAR
Ark. sekant.
Løpenr.
Saksh.
Grad.


0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



KNARVIK TERRASSE B4

SOM BYGGET

PLAN 1.ETASJE

KNARVIK, LINDÅS KOMMUNE

arkitektkontoret
vaardal-lunde as
pb. 1809 Nordnes - 5816 Bergen - tlf 55 30 06 00 fax 55 30 06 01
e-post: arkitektkontoret@vaardal-lunde.no

prosjekt: KNARVIK TERRASSE B4

tiltakshaver: Stoltz Bolig as

tegn. nr: Plan 1.etasje

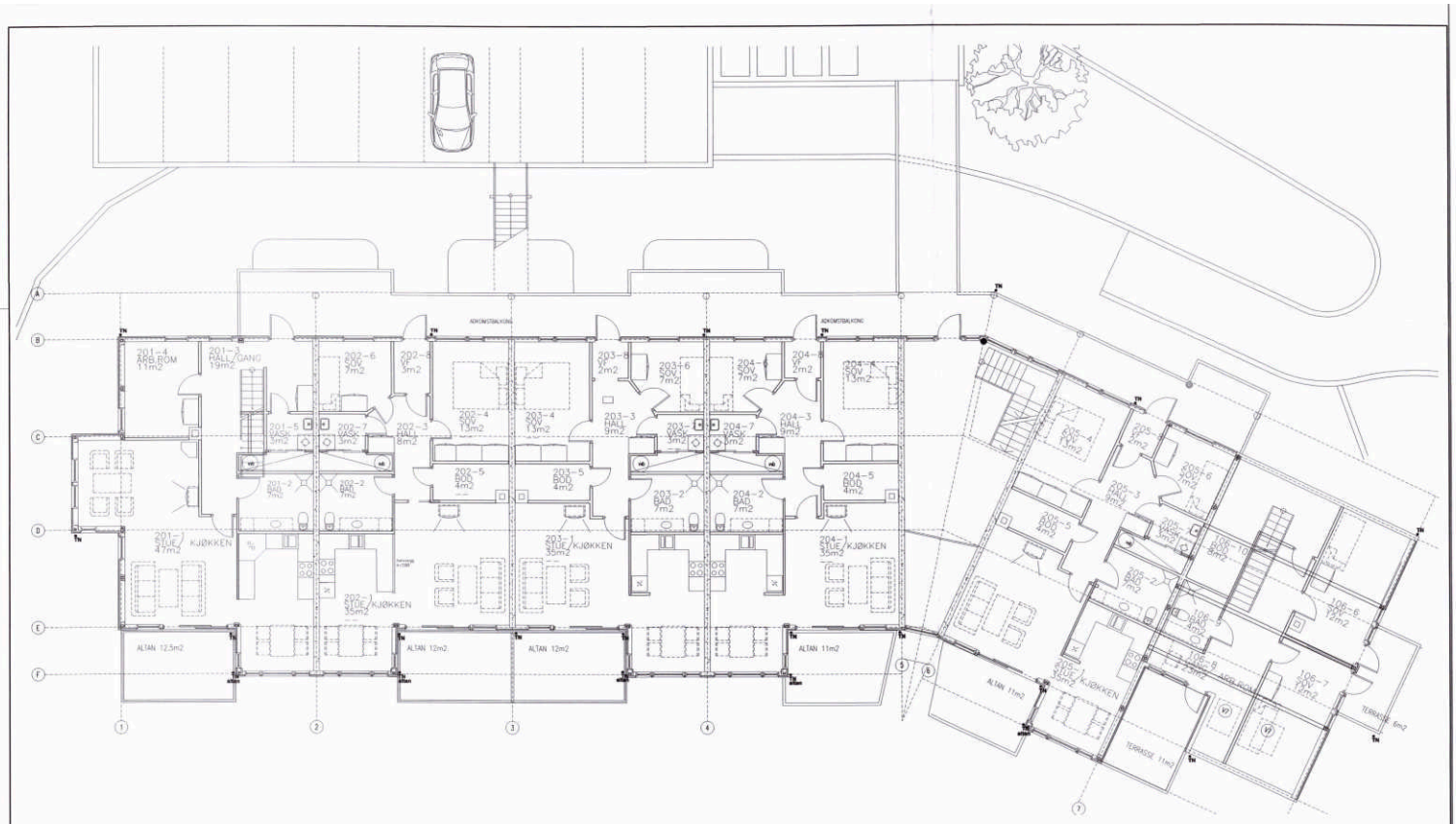
målestokk: 1:100 | dato: 23.03.06 | tegnet av: PJ

ansvarlig: PJ | kontr: HVL | format:

02006.04.601

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



KNARVIK TERRASSE B4
SOM BYGGET

PLAN 2.ETASJE
KNARVIK, LINDÅS KOMMUNE

LINDÅS KOMMUNE
ARKIVSAKSINNSYN
Saksnr/dok: 188/335
04/00750 0055/6/06
Dato: 23.03.06
Sign: LJH

arkitektkontoret
vaardal-lunde as
pb. 1939 Nordnes - 5816 Bergen - tlf 55 30 06 00 fax 55 30 06 01
e-post: arkitektkontoret@vaardal-lunde.no

KNARVIK TERRASSE B4

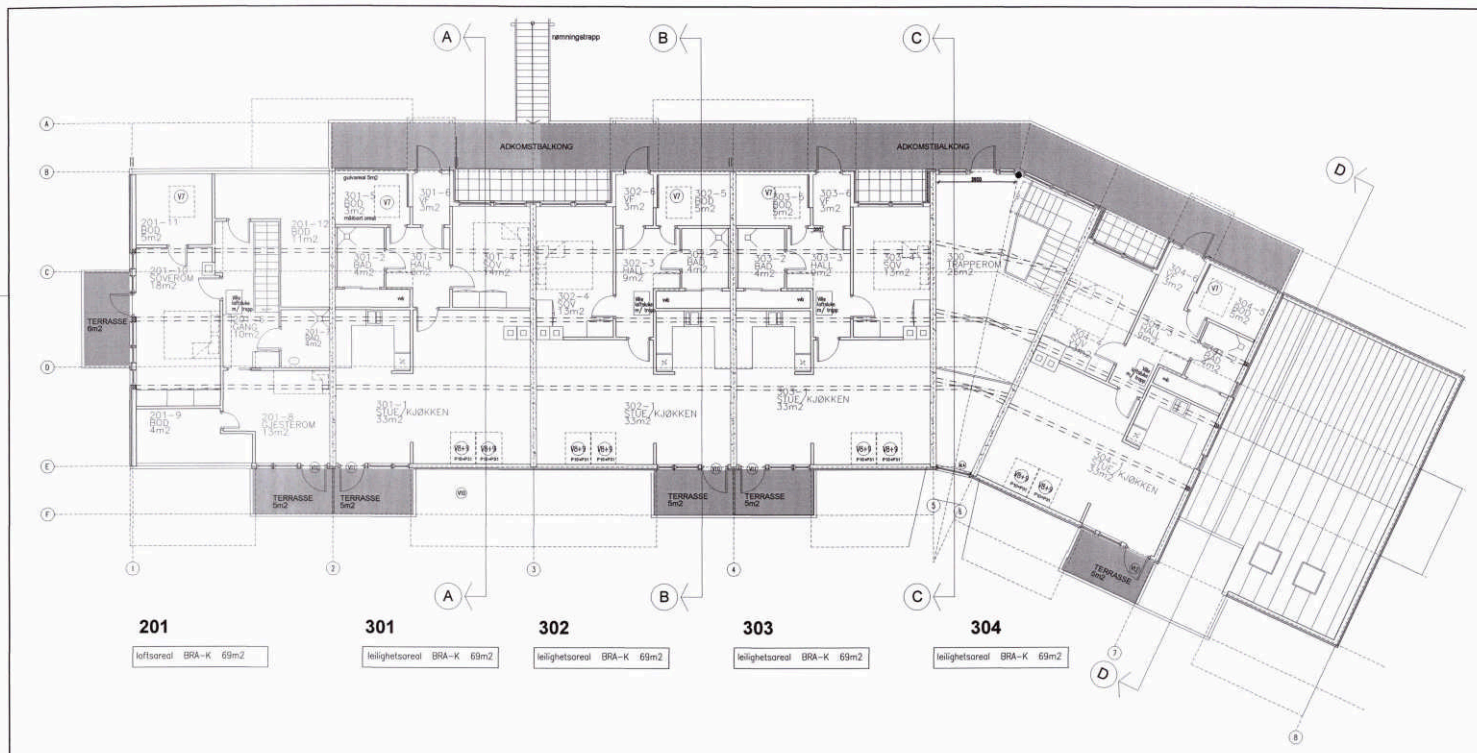
Stoltz Bolig as

Plan 2.etasje

målestokk:	dato:	tegnet av:
1:100	23.03.06	PJ
ansvarlig: PJ	kontr: HVL	format:

02006.04.602

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



201
loftsareal BRA-K 69m2

301
leilighetsareal BRA-K 69m2

302
leilighetsareal BRA-K 69m2

303
leilighetsareal BRA-K 69m2

304
leilighetsareal BRA-K 69m2

LINDÅS KOMMUNE
ANSVARSOMRÅDE BYGG
Arkivsak 188/335
12 MAI 2006
04/00150 0055/6/06
LJH

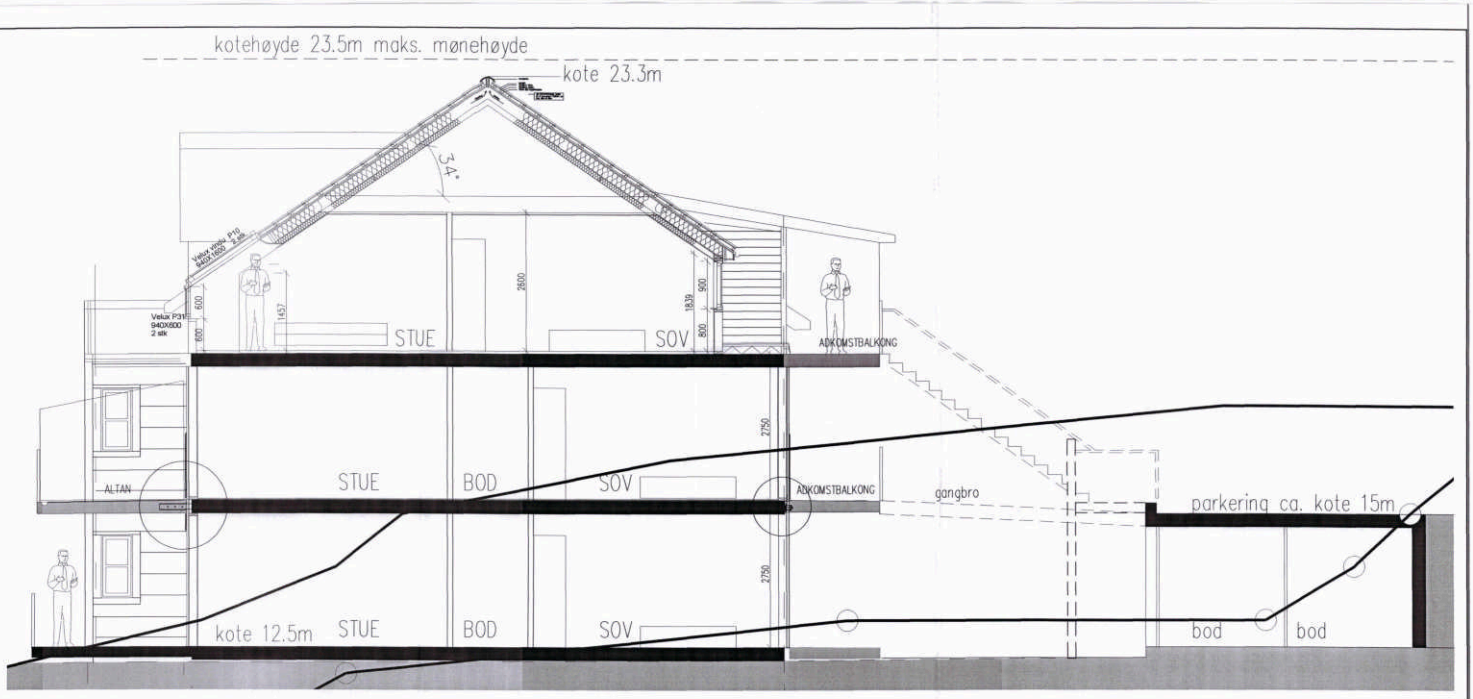
arkitektkontoret
vaardal-lunde as
p.b. 1909 Nordnes - 5818 Bergen - tlf 55 30 06 00 fax 55 30 06 01
e-post: arkitektkontoret@vaardal-lunde.no

KNARVIK TERRASSE B4
Stoltz Bolig as
Plan 3.etasje
1:100 | 23.03.06 | PJ
PJ | HVL
02006.04.603

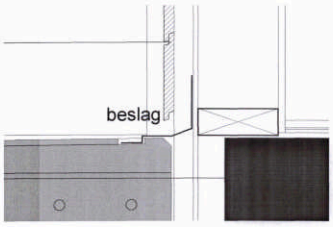
KNARVIK TERRASSE B4
SOM BYGGET

PLAN LOFTSETASJE
KNARVIK, LINDÅS KOMMUNE

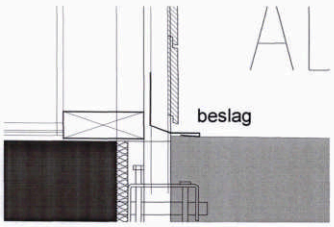
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



TVERRSNITT



snitt altan 1:5



snitt adkomstbalkong 1:5

KNARVIK TERRASSE B4

SOM BYGGET

KNARVIK, LINDÅS KOMMUNE

LINDÅS KOMMUNE
ARKIVERT OG MIKROFILMET
Arkivkode 188/335
12 JUNI 2006
Saksnr/Løpenr 04/00750 0055/16/06
Dokument LJH Godk.

arkitektkontoret
vaardal-lunde as
ph. 1909 Nordnes - 5818 Bergen - tlf 55 30 09 00 fax 55 30 09 01
e-post: arkitektkontoret@vaardal-lunde.no

prosjekt: KNARVIK TERRASSE B4
tiltakshaver: Stoltz Bolig as
tegn.art: Tverrsnitt
målf: 1:50 dato: 23.03.06 tegnet av: PJ
ansvarlig: PJ kontr: HVL format:
02006.04.604
kjørelengdeanvisninger: tegningsnummer: revisjon:

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



LINDÅS KOMMUNE
ANSØKNAD M. VEDLEGG MOTTATT
Arkivkode 188/335
- 4 MAI 2006
04/00150 0055/6106
LJH

arkitektkontoret
vaardal-lunde as
pb 1609 Nordnes - 5816 Bergen - tlf 55 30 06 00 fax 55 30 06 01
e-post: arkitektkontoret@vaardal-lunde.no

prosjekt: KNARVIK TERRASSE B4
tiltakshaver: Stoltz Bolig as
tegn.nr: Fasade mot syd
målf: 1:100 dato: 23.03.06 tegnet av: PJ
endret dato: PJ kontr: HVL revisjon:
02006.04.605
oppdragsnummer tegningsnummer revisjon

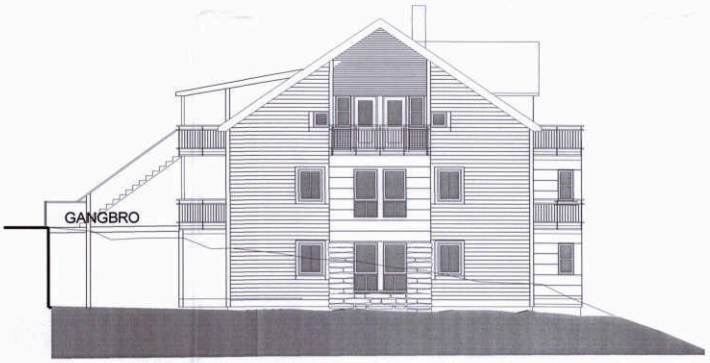
KNARVIK TERRASSE B4
SOM BYGGET

FASADE MOT SYD
KNARVIK, LINDÅS KOMMUNE

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Gavl mot syd



Gavl mot vest

GAVL FASADER

LINDÅS KOMMUNE
ARKIVDOKUMENT
Saksnr 185/335
24 JULI 2006
04/00150 0055/6106
LJH

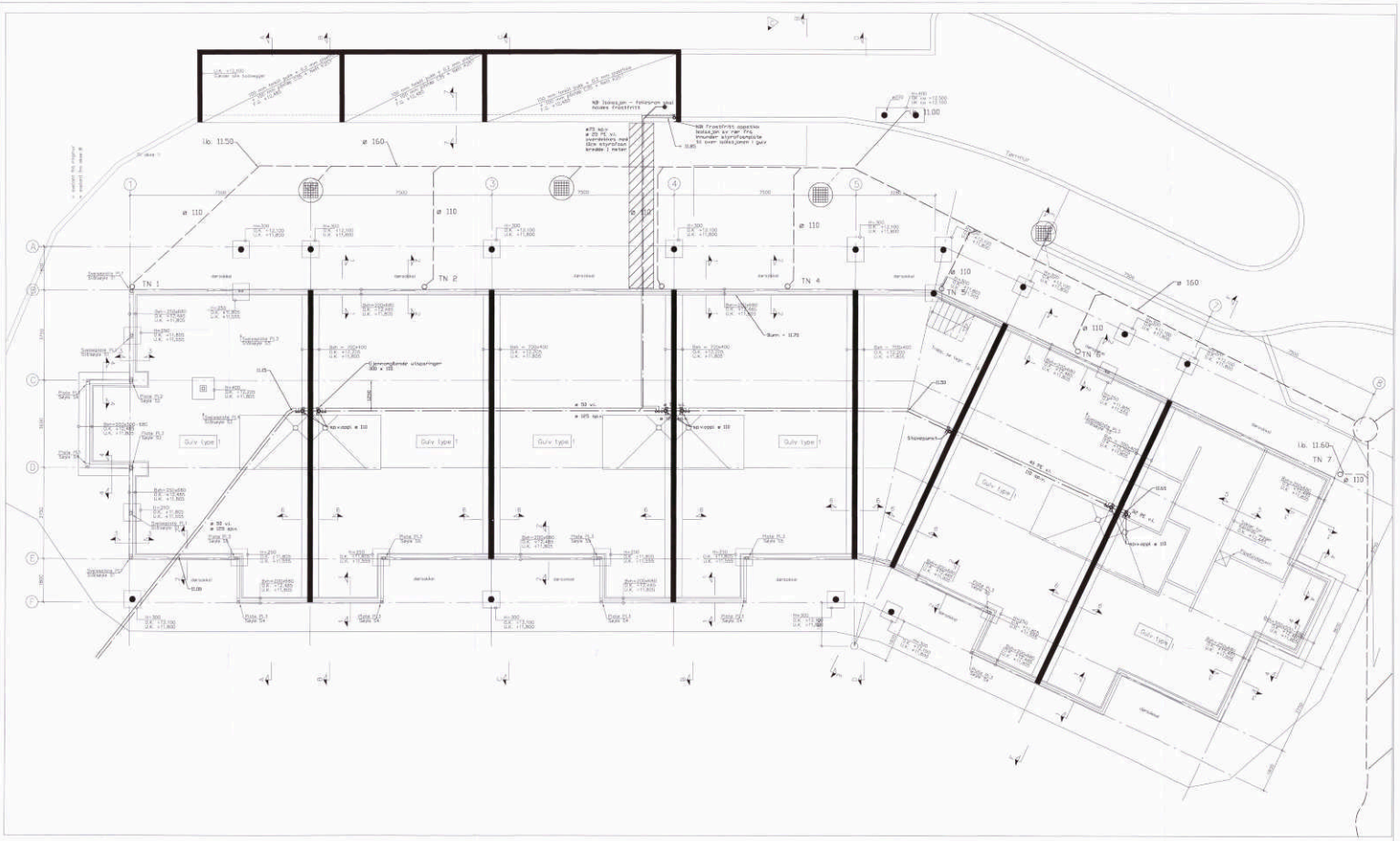
KNARVIK TERRASSE B4
SOM BYGGET

KNARVIK, LINDÅS KOMMUNE

arkitektkontoret
vaardal-lunde as
pb 1839 Nordnes - 5816 Bergen - tlf 55 30 06 00 fax 55 30 06 01
e-post: arkitektkontoret@vaardal-lunde.no

prosjekt: KNARVIK TERRASSE B4
tiltakshaver: Stoltz Bolig as
tegn.nr: Gavl fasader
målestokk: 1:100 | dato: 23.03.06 | tegnet av: PJ
ansvarlig: PJ | kontr: HVL | format:
02006.04.606
oppdragsnummer | tegningsnummer | revisjon

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



NB! Inntegnet overvann etter VA-plan fra Arne Haugen.
For nøyaktig oppstikk til takvann - se arkitekttegning

ARBEIDSTEGNING

06.09.05	(som bygget) (ingen endringer)		
04.11.04	Fjernet tekniker rom (kodet inaktivert)		
29.10.04	Inntegnet overvannsmerking		
08.07.04	Justert, mål oppdatert		
Dato 11.06.04	Tegnet/Rettet BR	Dato	Målestokk 1:50
Godkjent	Kontrollert	Godkjent	

Dok. Jørs AS
Arkitekter MNAL
Pb. 74 N-1411 Kolbotn - Sekt Bergen
Telefon 66847488 Telefax 66847489
Tegning Nr. | Tegn. nr.

Tegnet for: Dok. Jørs AS
av:
Rokok VVS AS
Rørlegg- og kontor VVS
Bu.godkjenn.Reg. 3291, Nesbru
Telefon 66948620 Telefax 66947989

KNARVIK TERRASSE
B4 - Plan Grunnledninger

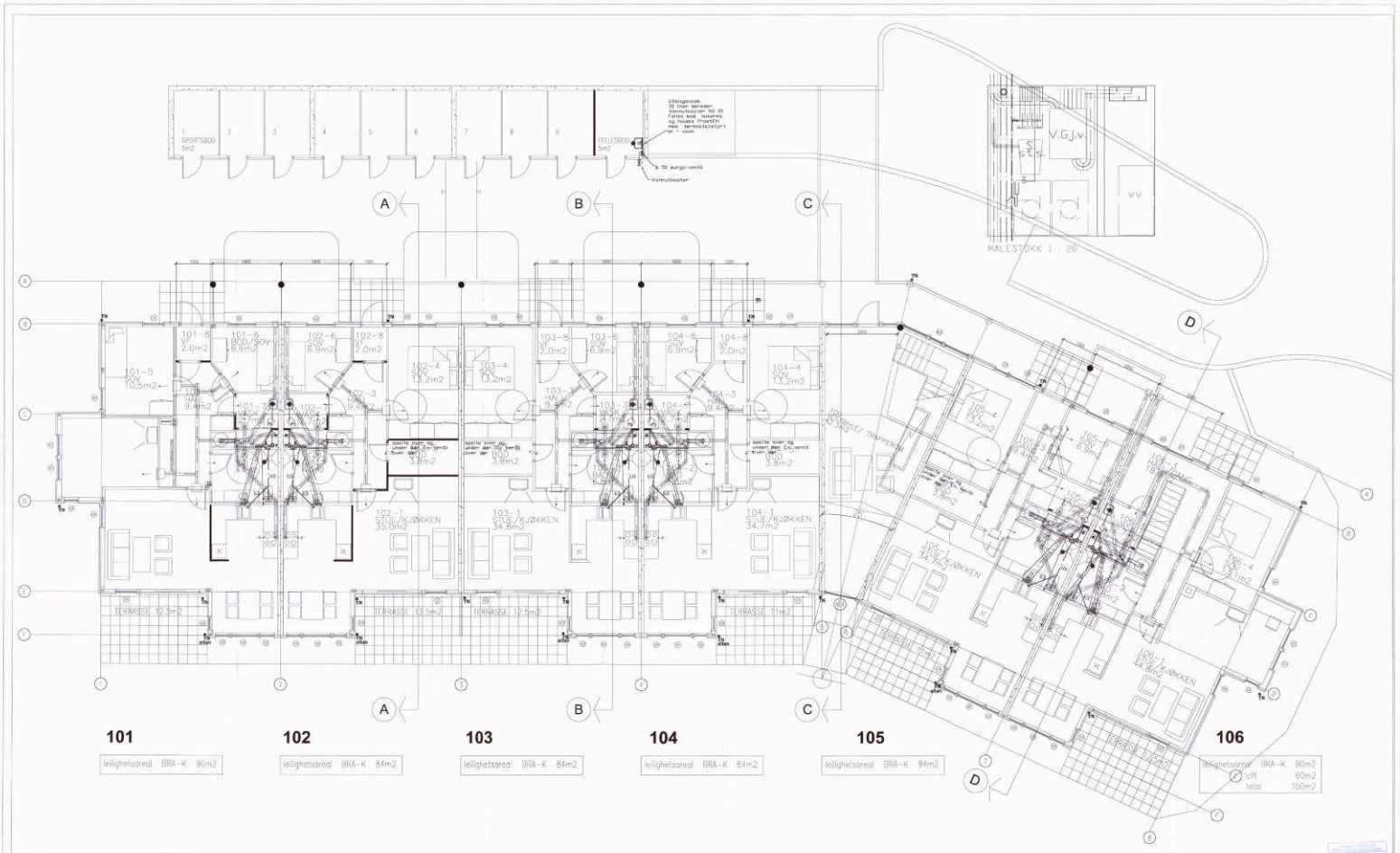
0403 - 10

Rev. 0

Tegning | Revisjon

0 10

(D) Tegn. størrelsesendret 11 av dene tegn. 13.6cm
Dataskjema A/S



NB! ø 100 kanal For sentralstøvsuger monteres ø 100 avstikk m/ blindplokk avsettes i hver etasje

Kanaldimensjoner for ventilasjon ø 125

Alle gjennomføringer i dekke brann og røyktettes

Aviøpsledninger innstøpt i dekke

Aviøpsstamme legges i MA-rør mellom etasjene

Vannledningsopplegg legges i Cu-rør.

Leil.stoppekran i fordelerskap

NB! Plassering av vaskemaskin og tørketrommel i teknisk rom

Netto dybde i teknisk rom 65cm

Vannledningsopplegg så langt inn mot vegg som mulig

NB! Ventilasjonsanlegg utstyres med lydfeller iht til lydkrav i Pl. & B. loven.

Plassering / typer kfr. Bergen Luftteknikk AS

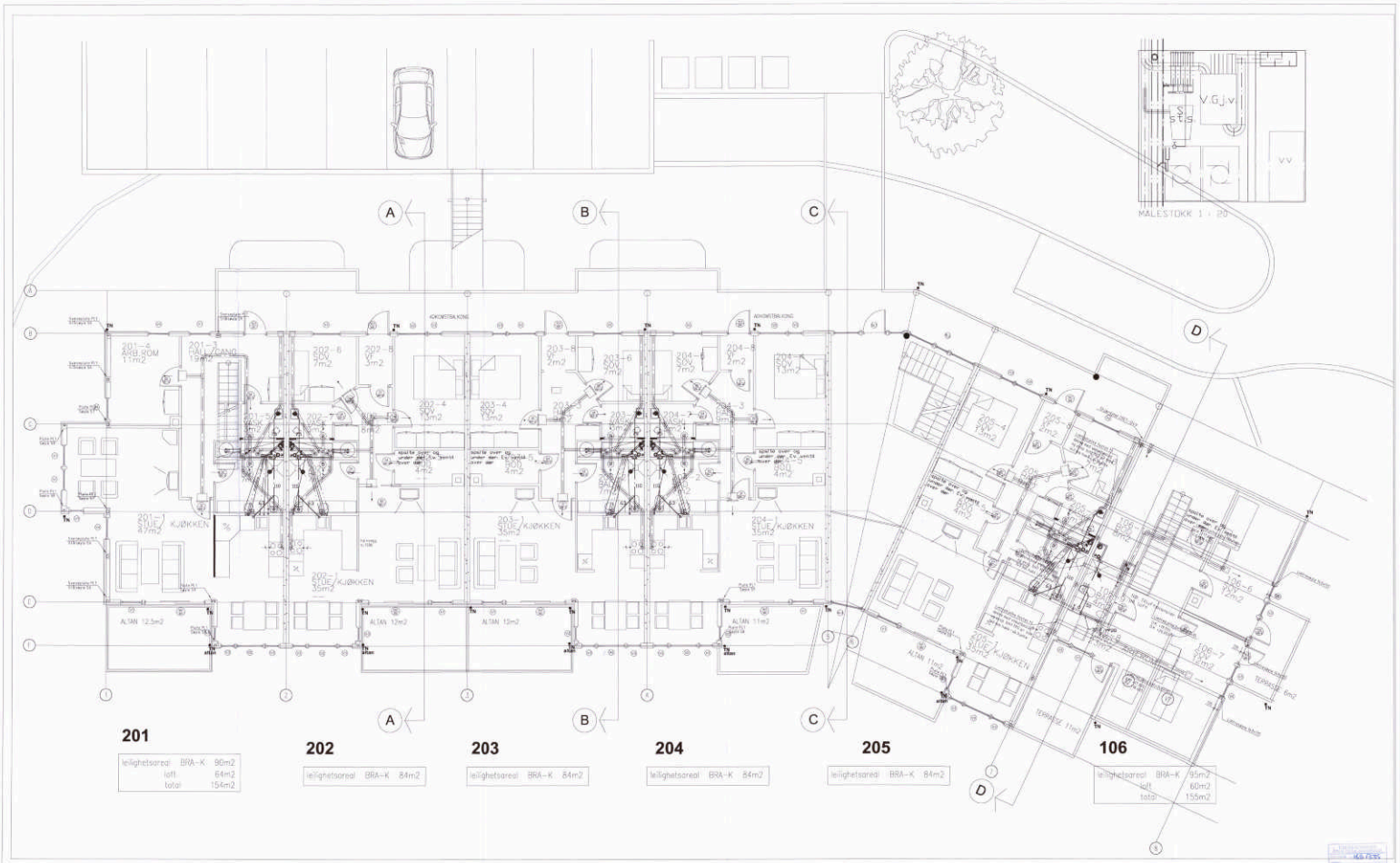
ARBEIDSTEGNING

30.03.05	* som bygget * i ingen endringer !		
10.03.05	Justeringer av vanskeier / ventilar - ny arkitegning		
18.02.05	Endret vaskerom / teknisk rom / plassert trapp om lydfeller		
04.11.04	Flyttet Teknisk rom i kjeller mellom 1		
Dato	Tegn/Kontr	Rev	Målestokk
08.04			1:50

Tegnet for Dok Jørs AS
av
Robek VVS AS

Dok Jørs AS
Arkitekt Bergen
Telefon 55964000 Telefax 55964001

KNARVIK TERRASSE
B4 - Plan 1 etg
0403 - 11
Rev D



201

leilighetsareal	BRA-K	96m2
loft		64m2
total		154m2

202

leilighetsareal BRA-K 84m2

203

leilighetsareal BRA-K 84m2

204

leilighetsareal BRA-K 84m2

205

leilighetsareal BRA-K 84m2

106

leilighetsareal	BRA-K	95m2
loft		60m2
total		155m2

NB! ø 100 kanal for sentralstøvsuger monteres.
ø 100 avstikk m/ blindlokk avsettes i hver etasje

Kanaldimensjoner for ventilasjon ø 125
Alle gjennomføringer i dekke brann og røyktettes

Avløpsledninger innstøpt i dekke.
Avløpsstamme legges i MA-rør mellom etasjene
Vannledningsopplegg legges i Cu-rør.
Leilstoppekran i fordelerskap

NB! Plassering av vaskemaskin og tørketrommel i teknisk rom

Netto dybde i teknisk rom 65cm.
Vannledningsopplegg så langt inn mot vegg som mulig

NB! Ventilasjonsanlegg utstyres med lydfeller i.h.t lydkrav i PL & B loven.
Plassering / typer kfr. Bergen LuFtteknikk AS

ARBEIDSTEGNING

06.09.05	* som bygget * tilluftskanaler leilil.106 lagt på loft		
02.03.05	Justert kanaler / ventiler fg. arkitegning		
18.02.05	Endret ovenlys / takvindu rom / plotert tekst om lydfeller		
02.07.04	Rev. plassering WC i leil. 106		
Dato 12.04.04	Tegn./Dept. ØB	Kontr.	Målestokk 1:50

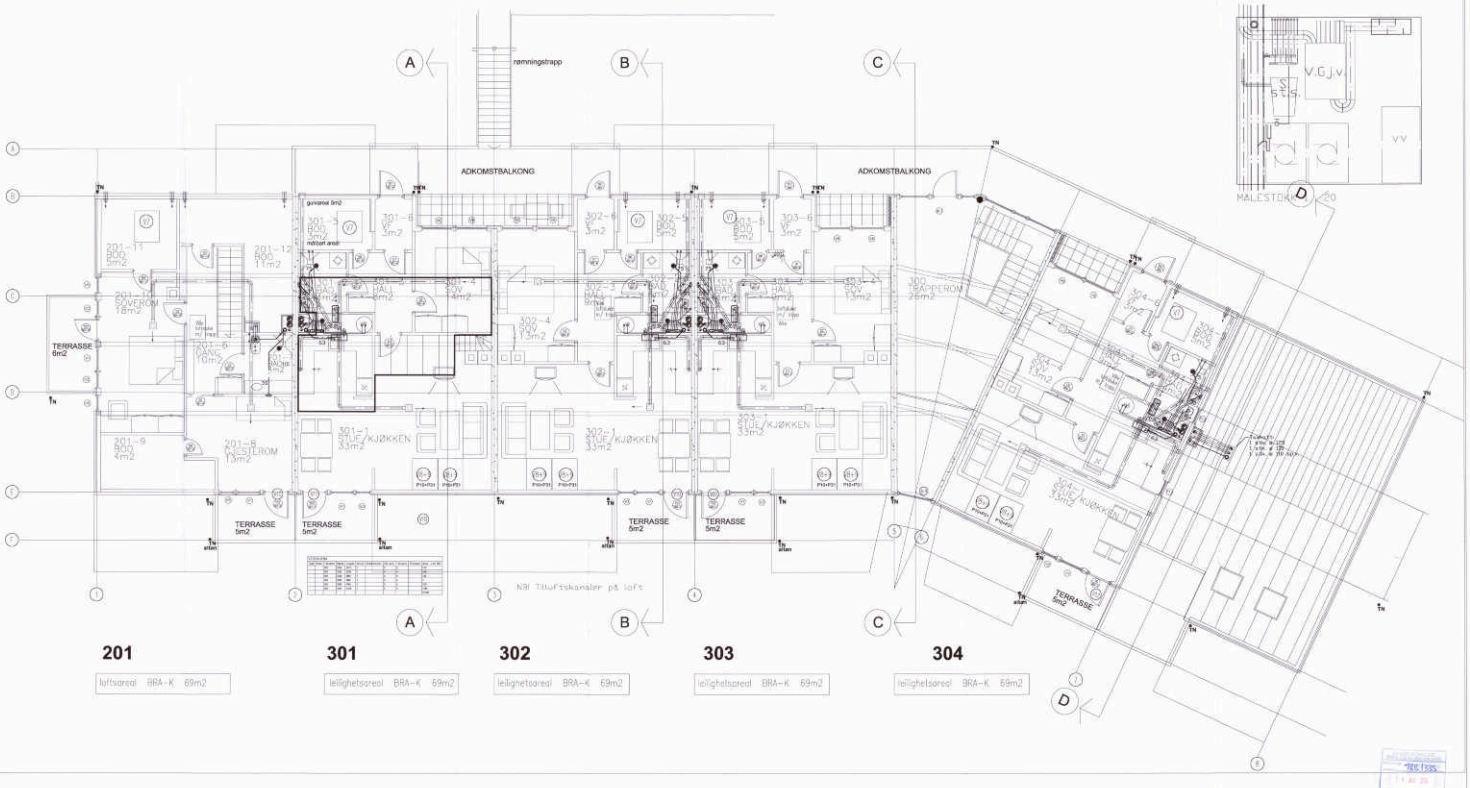
Dok. Jørs AS
PB 54, N-5501 Haugesund
Telefon 52850000 Telefaks 52850001

KNARVIK TERRASSE
B4 - Plan 2 etg

0403 - 12

Rev D

Tegnet for Dok. Jørs AS
av
Robek VVS AS
Robek Ing. Kontor VVS
Postadresse: Pb. 5601 Haugesund
Telefon 52854600 Telefaks 52852954



201

loftsareal BRA-K 69m2

301

leilighetsareal BRA-K 69m2

302

leilighetsareal BRA-K 69m2

303

leilighetsareal BRA-K 69m2

304

leilighetsareal BRA-K 69m2

NB! ø 100 kanal for sentralstøvsuger monteres.
ø 100 avstikk m/ blindlokk avsettes i hver etasje

Kanaldimensjoner for ventilasjon ø 125
Alle gjennomføringer i dekke brann og røyktettes

Avløpsledninger innstøpt i dekke
Avløpsstamme legges i MA-rør mellom etasjene

Vannledningsopplegg legges i Cu-rør.
Lell.stoppekran i fordelerskap

NB! Plassering av vaskemaskin og tørketrommel i teknisk rom

Netto avbøe i teknisk rom 65cm.
Vannledningsopplegg så langt inn mot vegg som mulig

NB! Ventilasjonsanlegg utstyres med lydfeller iht.lydkrav i PL & B loven.
Plassering / typer kfr. Bergen Luftteknikk AS.

NB! Tømrer og blikkenslager må konferere vedr. ev. konflikt mellom loftsluker og kanaler

ARBEIDSTEGNING

14.05.05 * som bygget * tilluftskanaler liggere på loft	
10.08.05 Mindre justeringer - ny arkitektregning	
18.08.05 Endret sprit - ny takst vegr. lydfeller	
13.09.04 Flyttet V.K. inn i teknisk rom	
07.07.04 Flyttet VC i leil. 201. Utforing bad leil. 301 – 304	
Tegn. 12.06.04	Godkjent dato	Tegnet	Målestokk 1:50
Godkjent	Dokumentnr.	Godkjent	

Tegnet for Ole. Jørs AS
av:
Robek VVS AS
Rådg. ing. kontor VVS

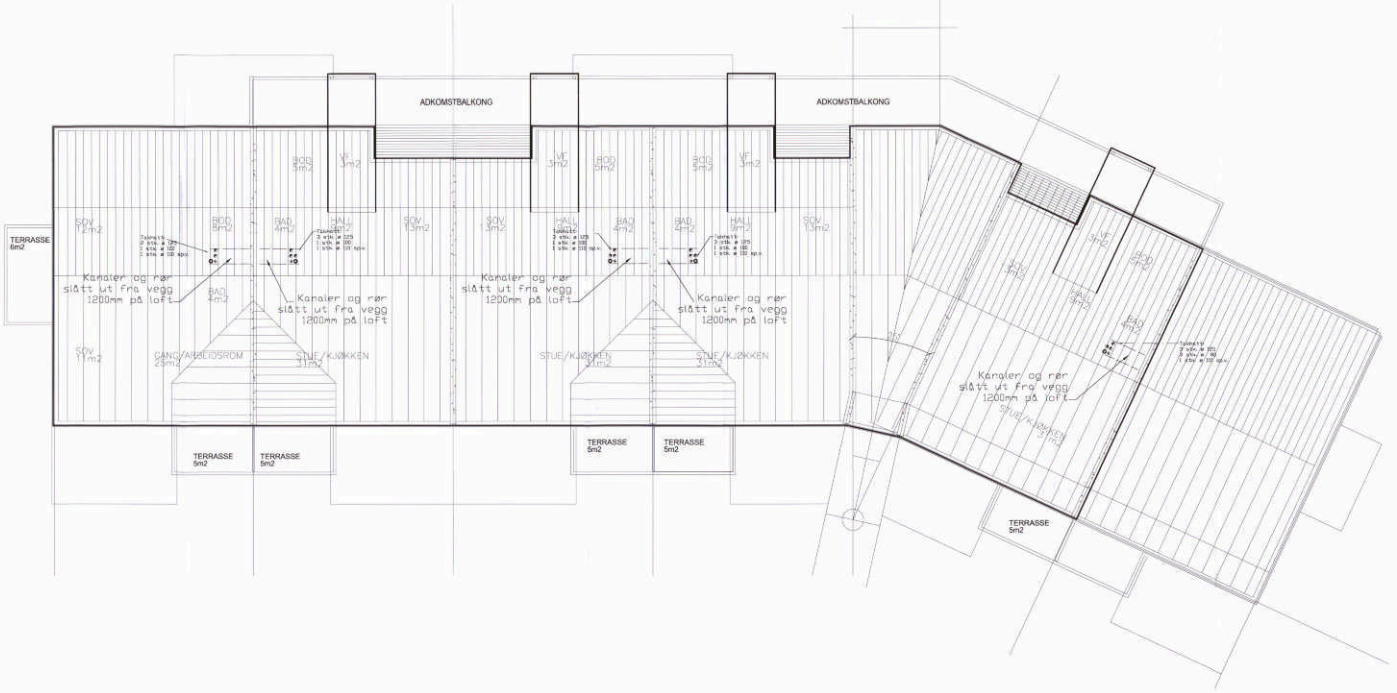
Ole. Jørs AS
Jørs Arkitektkontor
Postboks 2, Sotra, 5393 Straume
Telefon 55 91 80 00 Telefaks 55 91 80 01

KNARVIK TERRASSE

B4 – Plan 3. etg

0403 -13

Rev E



Avkastkanal fra 3 etg. brannisoleres fra aggregat til gjennomføring
Alle gjennomføringer i tak brann og røyktettes
Generelt: Brannskille skal opprettholdes 1200mm til hver side av skillevegger

ARBEIDSTEGNING

20.09.05 "kom dyggvt" i vikg på loft)			
10.03.05 Mottatt takplan som underlag for tegning			
Tegnet: TTH6.04	Kontr./Godk.:	Dato:	Målestokk: 1:50
Sign:	Sign:	Sign:	

Tegnet for Dok. Jørs AS

Robek VVS AS
Bilag, Rådgivende VVS
Skjoldalsvegen 1, 5224 NESTTUN
Telefon: 55104620 Telefax: 55107004

Dok. Jørs AS
Arkitekt MNAL
Postboks 6, 5867 Bergen
Telefon: 55963066 Telefax: 55964166

KNARVIK TERRASSE
B4 - Takplan

0403 -14

Rev B

0 10 100 Meter i originalformat (1:1 er dette målet 100 mm)
Dahl Data og Tegn AS

HANDSAMA
DATO 30/4-04 SAK 132/04
Sign. ...
For avd. sjef
Areal og Miljø



FASADE MOT SYD

rev.	ant.	endringen gjelder	dato	kontr.
A		fasade arker identisk	06.02.04	

tegningen er laget for dette prosjektet og er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke kopieres eller offentliggjøres uten forfatterens samtykke.

- FORELØPIG TEGNING
- FORPROSJEKT
- FOR SØKNAD
- ANBUDSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- SOM BYGGET

arkitektkontoret vaardal–lunde a/s
c.sundtsgt. 37 5004 BERGEN
tlf: 55300600 – faks: 55300601 – epost: arkitektkontoret@vaardal-lunde.no

prosjekt: KNARVIK TERRASSE B4

tiltakshaver: STOLTZ BOLIG AS

tegn. art: FASADE MOT SYD

målestokk	tegnet av	dato
1:100	HVL	JANSON 02.06.03

ansvarlig for prosjektering	kontrakt av prosjektering	kontrakt av utførelse
PRO:	KPR:	KUT:
dato	dato	dato
sign	sign	sign

rev. dato 06.02.04

02006.04. 405 B

oppdr.nr tegn.nr. rev.

B4 - fasader - ny dwg

KNARVIK TERRASSE

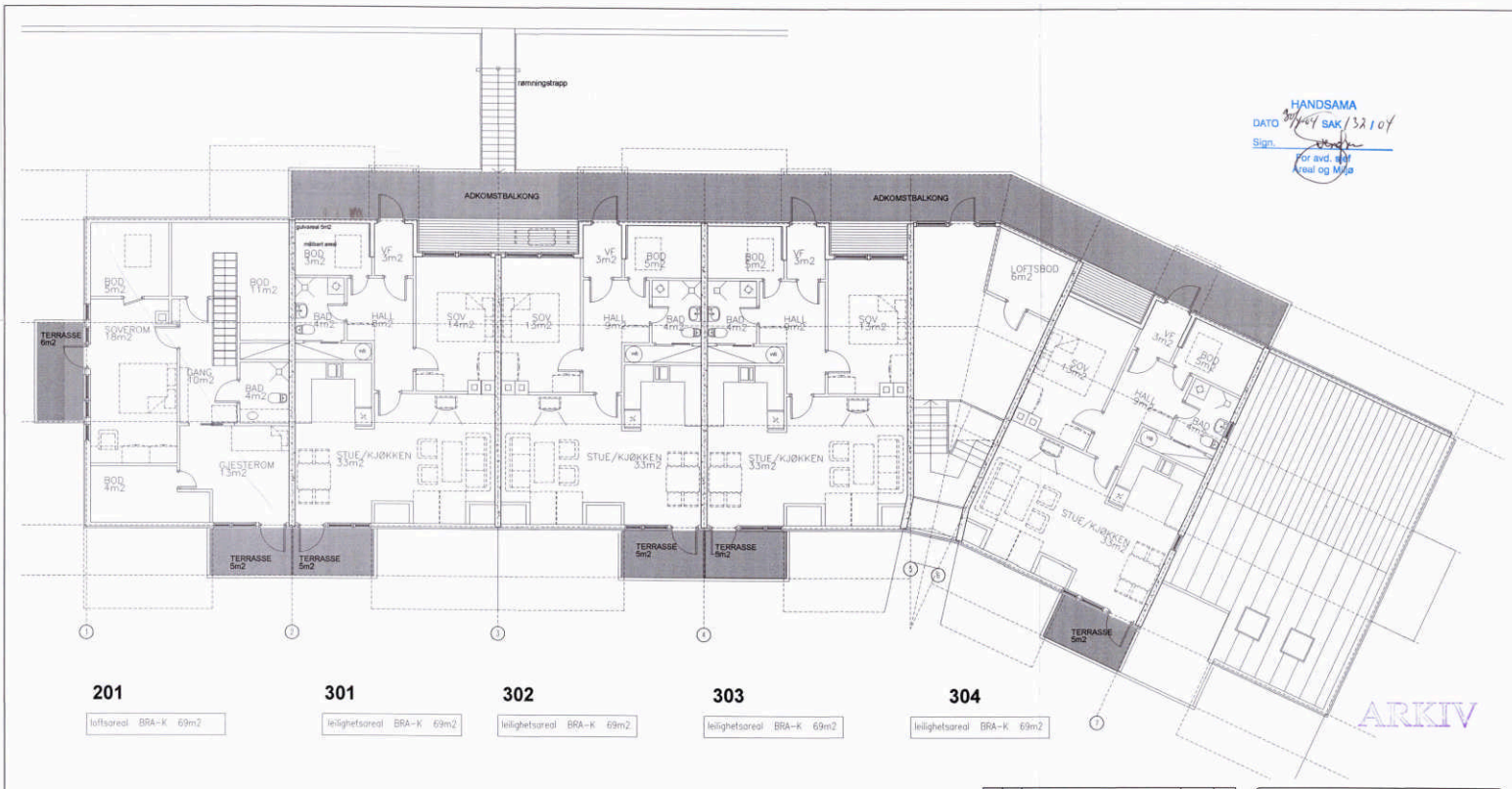
PROSJEKTKONSEPT

KNARVIK, LINDÅS KOMMUNE

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

LINDÅS KOMMUNE
ARENA OG MILJØAVDELINGEN
Arkivkode:
01 MAI 20
Ark. saksnr.
Løpenr.
Saksh.
Grad.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



HANDSAMA
DATO 31/1-04 SAK 3210/4
Sign.
For avd. sjef
Areal og Måle

ARKIV

201	301	302	303	304
loftsareal BRA-K 69m2	leilighetsareal BRA-K 69m2	leilighetsareal BRA-K 69m2	leilighetsareal BRA-K 69m2	leilighetsareal BRA-K 69m2

PLAN LOFT

rev.	ant.	endringen gjelder	dato	kontr.
B		flyttet vaskerider, vindu bod	10.02.04	
A		leilighet 301, bod	04.02.04	

tegningen er laget for dette prosjektet og er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke kopieres eller offentliggjøres uten forfatterens samtykke.

- FORELØPIG TEGNING
- FORPROSJEKT
- **FOR SØKNAD**
- ANBUDSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- SOM BYGGET

arkitektkontoret vaardal-lunde a/s
c.sundtsgt. 37 5004 BERGEN
tlf. 55300600 – faks: 55300601 – epost.arkitektkontoret@vaardal-lunde.no

prosjekt: KNARVIK TERRASSE B4

tiltakshaver: STOLTZ BOLIG AS

tegn. art: PLAN 3.ETASJE

m/A	1:100	tegnet av	HVL	kontrollert av	JANSON	dato	02.06.03

ansvarlig for prosjektering	kontroll av prosjektering	kontroll av utførelse
PRO:	KPR:	KUT:
dato	dato	dato
sign	sign	sign

rev. dato 10.02.04

02006.04. 403 B

oppdr.nr tegn.nr rev.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

KNARVIK TERRASSE

PROSJEKTKONSEPT

KNARVIK, LINDÅS KOMMUNE



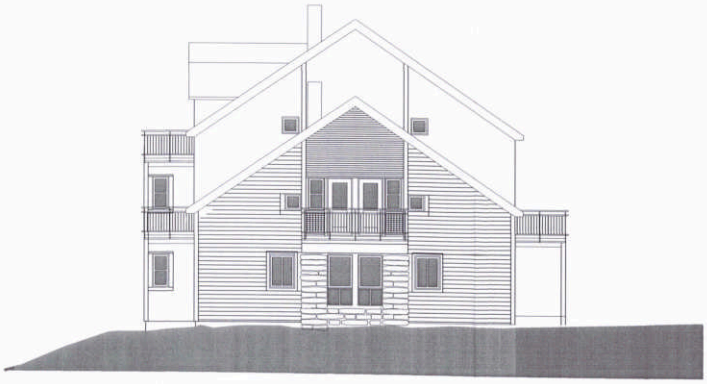
LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGEN
Arkivkode

0 1 MAR 2004

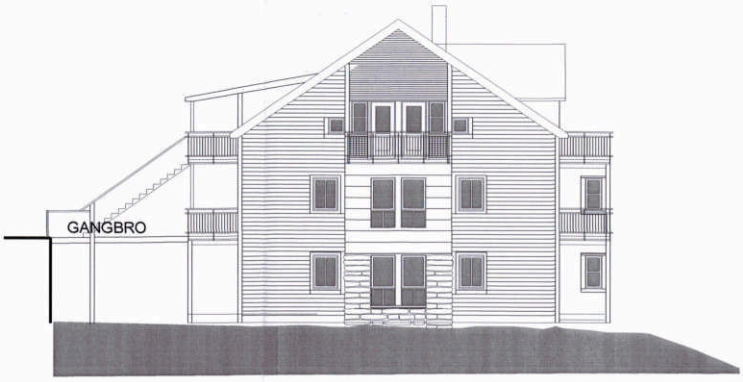
Ark. saksnr.	Løpenr.
Saksh.	Grad.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

HANDSAMA
DATO 30/4-01 SAK 132 101
Sign.
For avd. Sjef
Areal og Miljø



Gavl mot syd



Gavl mot vest

ARKIV

GAVL FASADER

KNARVIK TERRASSE

PROSJEKTKONSEPT

KNARVIK, LINDÅS KOMMUNE

rev.	ant. endringen gjelder	dato	kontr.

tegningen er laget for dette prosjektet og er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke kopieres eller offentliggjøres uten forfatterens samtykke.

- FORELØPIG TEGNING
- FORPROSJEKT
- ▶ FOR SØKNAD
- ANBUDSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- SOM BYGGET

arkitektkontoret vaardal–lunde a/s
c.sundtsgt. 37 5004 BERGEN
tlf: 55300600 – faks: 55300601 – epost: arkitektkontoret@vaardal-lunde.no

prosjekt: KNARVIK TERRASSE B4

tiltakshaver: STOLTZ BOLIG AS

tegn. art.: GAVL FASADER

målestokk	prosjekt.	tegnet av	dato
1:100	HVL	JANSON	02.06.03

ansvarlig for prosjektering	kontroll av prosjektering	kontroll av utførelse
PRO:	KPR:	KUT:
dato	dato	dato
sign	sign	sign

84-tilsatte-nr.(ikke)

02006.04. 406 A

oppdr.nr. tegn.nr. rev.

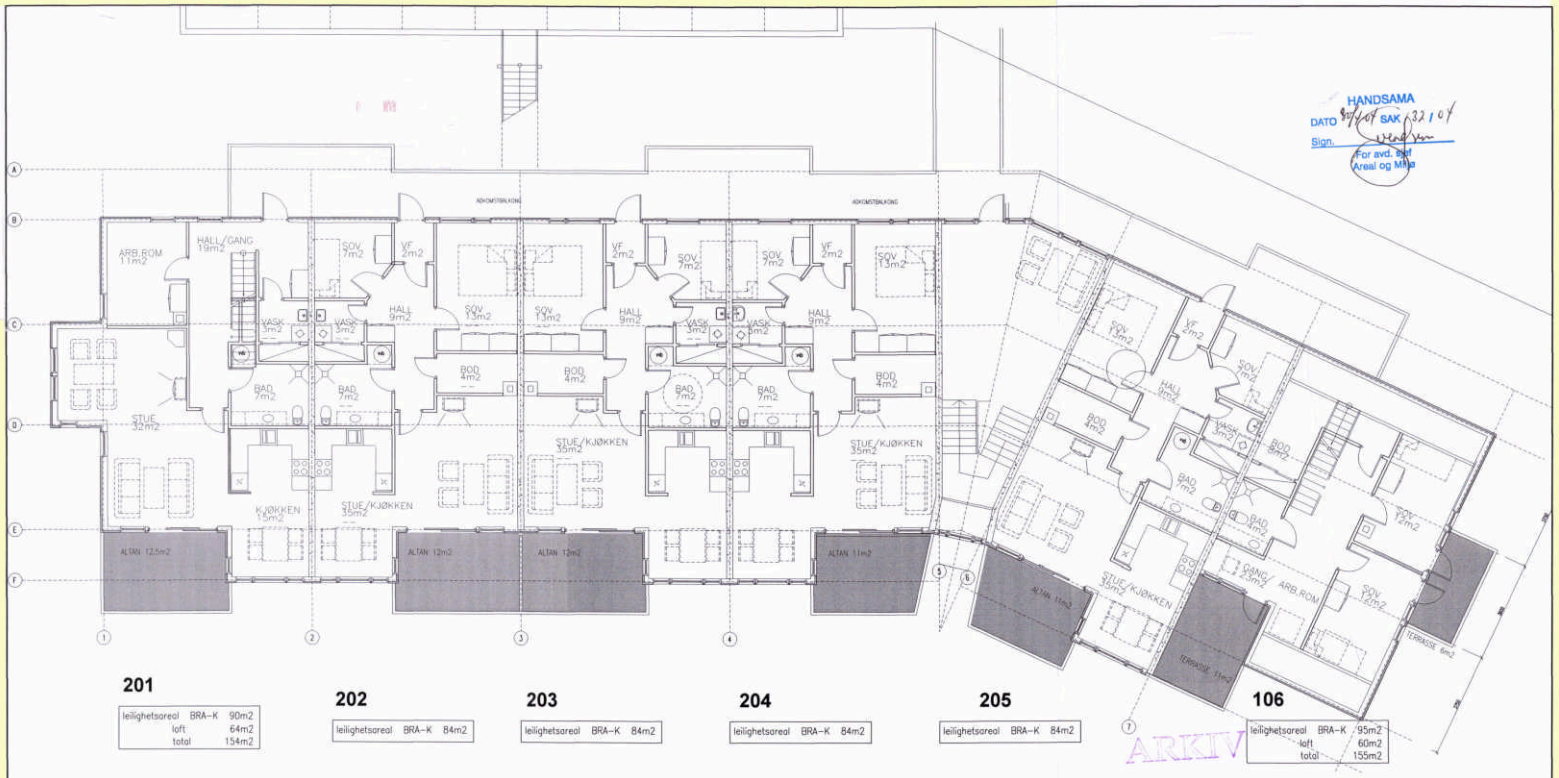
rev. dato: 02.02.04

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivcode
01 MAR
Ark. sakanr.
Løpenr.
Saksh.
Grad.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



HANDSAMA
DATO 8/7/04 SAK 32104
Sign.
For avd. Bygf Areal og Miljø

ARKIV

201	202	203	204	205	106
leilighetsareal BRA–K 90m2 loft 64m2 total 154m2	leilighetsareal BRA–K 84m2	leilighetsareal BRA–K 84m2	leilighetsareal BRA–K 84m2	leilighetsareal BRA–K 84m2	leilighetsareal BRA–K 95m2 loft 60m2 total 155m2

PLAN 2.ETASJE

rev.	art	endringer gjelder	dato	kontr.
B1		justeringer trapperom	10.02.04	

tegningen er laget for dette prosjektet og er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke kopieres eller offentliggjøres uten forfatterens samtykke.

- FORELØPIG TEGNING
- FORPROSJEKT
- **FOR SØKNAD**
- ANBUDSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- SOM BYGGET

arkitektkontoret vaardal–lunde a/s
c.sundtsgt. 37 5004 BERGEN
tlf: 55300600 – faks: 55300601 – epost: arkitektkontoret@vaardal-lunde.no

prosjekt: KNARVIK TERRASSE B4

tiltakshaver: STOLTZ BOLIG AS

tegn. art: PLAN 2.ETASJE

målestokk	ansvarlig	tegnet av	dato
1:100	HVL	JANSON	02.06.03

ansvarlig for prosjektering	kontroll av prosjektering	kontroll av utførelse
PRO.	KPR.	KUT.
dato:	dato:	dato:
sign:	sign:	sign:

Bil. Plan-2-ny.dwg

02006.04. 402 B

oppdr.nr. tegn.nr. rev.

KNARVIK TERRASSE

PROSJEKTKONSEPT

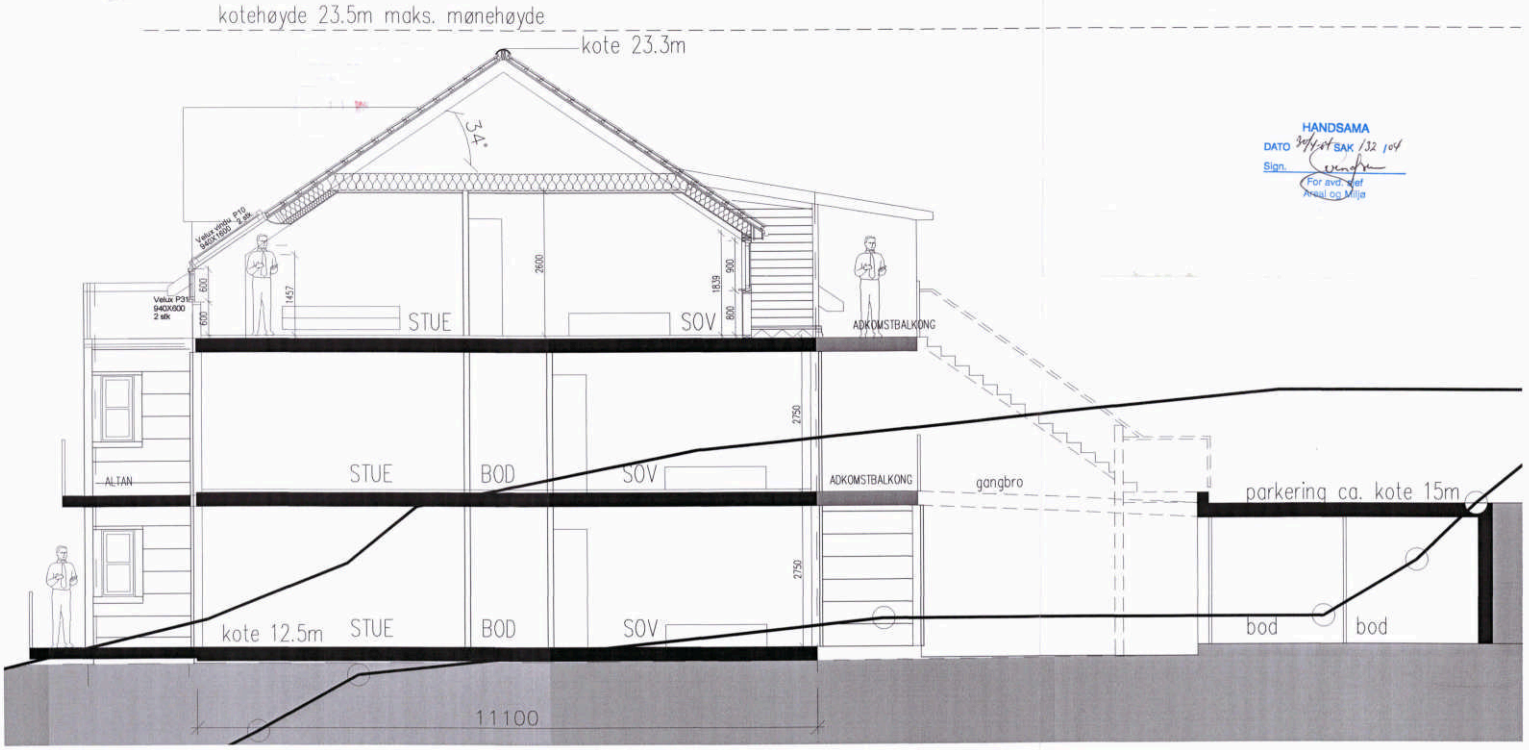
KNARVIK, LINDÅS KOMMUNE

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Arkivkode
01 MAR 2004
Ark. saksnr. | Løpenr.
Saksh. | Gnr.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



HANDSAMA
DATO 3/4-04 SAK 132 104
Sign.
For avd. sjef Areal og Miljø

SNITT TRAPPEHUS

rev.	ant.	endringen gjelder	dato	kontr.

tegningen er laget for dette prosjektet og er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke kopieres eller offentliggjøres uten forfatterens samtykke.

- FORELØPIG TEGNING
- FORPROSJEKT
- ▶ FOR SØKNAD
- ANBUDSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- SOM BYGGET

arkitektkontoret vaardal–lunde a/s
c.sundtsgt. 37 5004 BERGEN
tlf: 55300600 – faks: 55300601 – epost:arkitektkontoret@vaardal-lunde.no

prosjekt: KNARVIK TERRASSE B4
tiltakshaver: STOLTZ BOLIG AS
tegn. art: TVERRSNITT
målestokk 1:50 | tegnet av HVL | kontr. JANSON | dato 02.06.03
ansvarlig for prosjektering PRO: | kontroll av prosjektering KPR: | kontroll av utførelse KUT:
dato | sign.
rev. dato 10.10.04
02006.04.404
oppdr.nr. | tegn.nr. | rev.

KNARVIK TERRASSE

PROSJEKTKONSEPT

KNARVIK, LINDÅS KOMMUNE

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



LINDÅS KOMMUNE
AREAL OG MILJØAVDELINGA
Adviceoe

0 1 MAR 2004

Ark. sekkert. | Løpenr.
Saksh. | Gnad.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kvassnesvegen 49 O, 5914 Isdalstø
Gnr. 188, Bnr. 27, Snr. 15, Alver kommune.

Oppdragsnummer:
195260122

Meglerforetak: PrivatMegleren Nordhordland

Saksbehandler: John Nicko Lampe

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 976 23 069

E-post: lampe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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