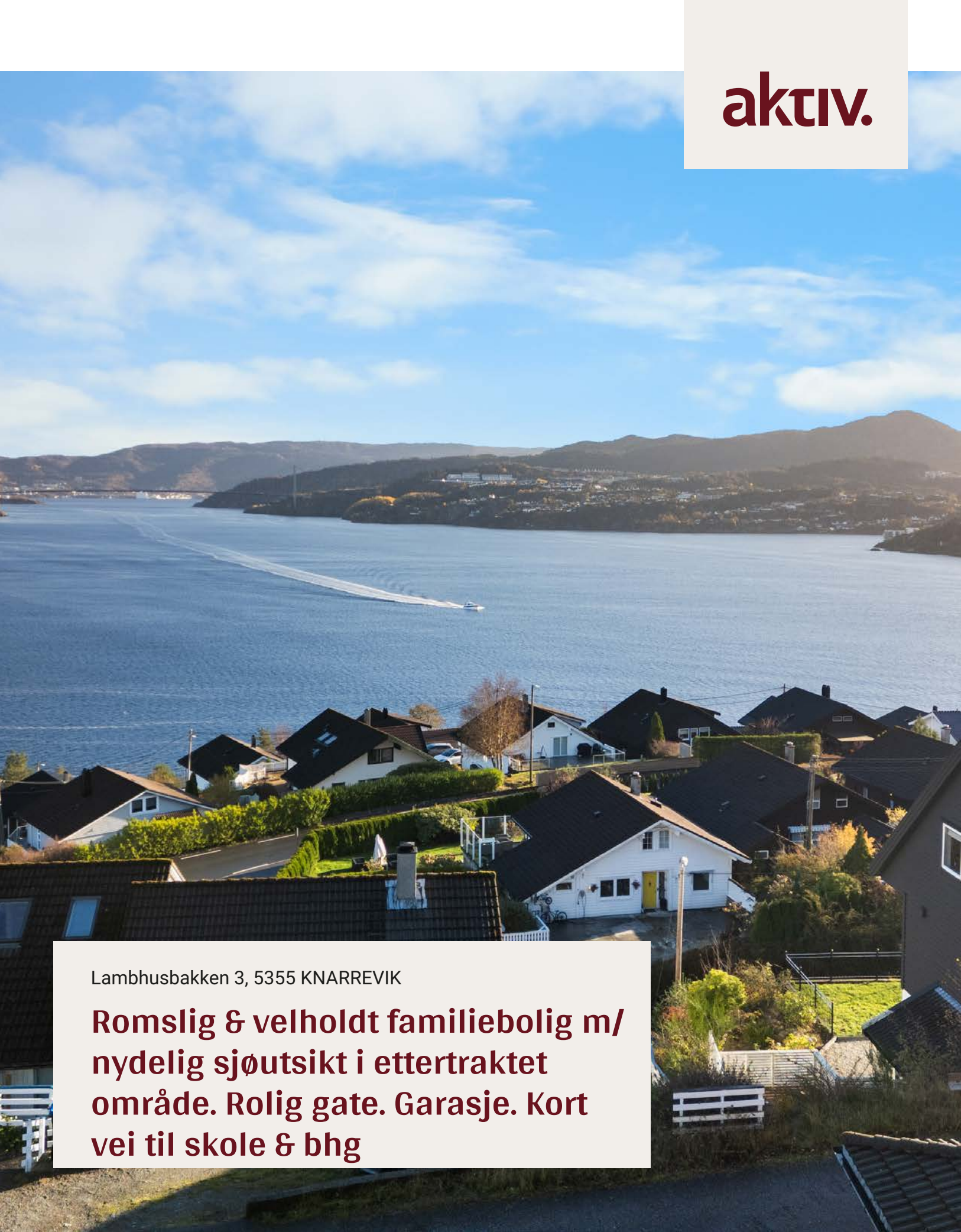




aktiv.

Lambhusbakken 3, 5355 KNARREVIK

**Romslig & velholdt familiebolig m/
nydelig sjøutsikt i ettertraktet
område. Rolig gate. Garasje. Kort
vei til skole & bhg**



Eiendomsmeglerfullmektig

Anna Hjelle

Mobil 466 97 633

E-post anna.hjelle@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG.

TLF. 55 59 05 00



Eiendomsmeglerfullmektig

Ola M. Øverland

Mobil 958 43 641

E-post ola.overland@aktiv.no

Velkommen til visning! Husk å melde deg på

Aktiv Eiendomsmegling v/ Anna Hjelle og Ola Øverland har gleden av å presentere Lambhusbakken 3! En flott halvdel av tomannsbolig, med nydelig beliggenhet i et familievennlig og solrikt område på Hjelteryggen. Boligen går over tre etasjer og byr på en gjennomtenkt, sosial planløsning som passer både familieliv og hverdagsro.

Kort fortalt:

Opprinnelig fire soverom

Garasje og biloppstillingsplass

Egen inngang til underetasjen

Solrike uteplasser og flott sjøutsikt

Nydelig utsikt mot innseilingen til Bergen

Åpen stue- og kjøkkenløsning, kjøkken fra 2017

Barnevennlig beliggenhet i rolig gate

Gangavstand til skole og bhg

Praktisk planløsning over tre etasjer

Kort vei til Drottningsvik og Sartor

Hjertelig velkommen til visning - husk påmelding!

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 750 000,-

Omkostn.: Kr 120 100,-

Total ink omk.: Kr 4 870 100,-

Selger: Jan Arne Karlsen
Marit Karlsen

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 39, bnr. 229

Oppdragsnr.: 1505250312

Salgsobjekt: Tomannsbolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1986

BRA-i/BRA Total 180/202 kvm

Tomtstr.: 414.7 m²

Soverom: 3

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	24
Egenerklæring	68
Energiattest	73
Nabolagsprofil	80
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 180 m²

BRA - e: 22 m²

BRA totalt: 202 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 75 m² Entré, gang, to soverom, bad, vaskerom, kjellerstue og to boder.

1. etasje

BRA-i: 77 m² Entré, stue og kjøkken, soverom og bad.

BRA-e: 22 m² Bod (4m²), garasje (18m²).

2. etasje

BRA-i: 28 m² Uinnredet loft

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m² Veranda (30m²) og terrasse (23m²).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

414.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt, pent opparbeidet med biloppstillingsplass, trapper, terrasse og hage.

Beliggenhet

Lambhusbakken 3 er en attraktiv adresse i et rolig og trivelig nabolag, med nærhet til sjø og natur. Her får du en perfekt kombinasjon av fredelige omgivelser og kort vei til alt du trenger i hverdagen. Fra boligen har du kort vei til både Straume, Drottningsvik og Bergen sentrum, med gode shoppingmuligheter, spisesteder, treningssentre og servicetilbud innen rekkevidde.

For den som pendler er beliggenheten både praktisk og sentral. Med bil kommer du deg til Drotningstveit og Straume på ca. 8 minutter, og til Bergen sentrum på 15 minutter. Det er kort vei til busstoppet på Hjelteryggen Søre Knappen, hvor du enkelt kommer deg videre til Knarrevik. Herfra er det hyppige avganger til Bergen Busstasjon.

Området byr på flotte muligheter for friluftsliv og aktivitet. Her kan du starte dagen med en tur langs sjøen, utforske de mange turstiene i nærområdet, eller ta turen til Lyderhorn for en storslått utsikt. Det er også kort vei til badeplasser, idrettsanlegg og grønne områder som innbyr til både avslapning og lek.

For familier er dette et trygt og godt sted å bo, med barnehage og skole i nærheten. Her slipper du lange reiseveier i hverdagen, og barna får vokse opp i et trygt og naturnært miljø.

Med korte avstander til både arbeidsplasser, handel og natur, er Lambhusbakken 3 et sted som passer for deg som ønsker det beste fra to verdener, nærhet til byen, men med roen og utsikten som bare kysten kan tilby.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler

Hjelteryggen skule (1-7 kl.) 0.6 km

Fjell ungdomsskule (8-10 kl.) 5.9 km

Sotra vidaregåande skule 6 km

Olsvikåsen vidaregåande skole 8.5 km

Barnehager

Marihøna barnehage (1-5 år) 0.5 km

Liljevatnet barnehage (0-5 år) 2.4 km

Valen barnehage (1-5 år) 3.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Drotningstveit (PostNord) 4.1 km

Meny Sartor (Søndagsåpent) 4.4 km

Obs Sartor 4.4 km

Kiwi Skjenet 4.6 km

Bunnpris Sartor (Post i butikk, PostNord) 5.2 km

Sport

Hjelteryggen skule (Aktivitetshall, fotball) 0.6 km

Liljevatnet bhg (Ballbinge) 2.5 km

SKY Fitness Drotningstveit 3.8 km

Skolekrets

Hjelteryggen

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Grunn og fundamenter: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Ringmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjon.

Yttervegger: Isolert trekonstruksjon med stående og liggende kledning.

Takkonstruksjoner: Saltak. Taktekking med sutak, lekter og betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør i plast.

Vinduer: Trekarmsvinduer med to-lags glass.

Etasjeskiller: Etasjeskillere av trebjelkelag.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Drenering

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. TG2 settes grunnet alder på drenering og utvendig

fuktsikring.

Vinduer og dører

Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Det er målt høy fuktighet i karm på vindu i gavlvegg på loft, og i takvindu.

Veranda

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Taktekking og beslag

Det observeres noe mose på taket, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG2 settes på grunn av alder.

Takrenner og nedløp

Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Bad i 1. etasje

Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene, forventet levetid 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Manglende drensåpning i dusjvegg for lekkasjevann.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting må påberegnes på sikt.

Bad i kjeller

Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting må påberegnes på sikt.

Etasjeskille på loft

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt ca 20mm

høydeforskjeller på loft. Normalt med hensyn til alder.

Trapp kjeller-1. etasje

Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke å overstige 10 cm. Ingen avvik utover dette.

VVS:

TG2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør- og avløpsinstallasjoner, tiltak må påberegnes på sikt. Varmtvannsbereder er datert 2011. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

1985

Hvor lenge har du eid boligen?

39 år, 10 mnd

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap Tryg

Polise/avtalenr. 6323744

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Tettesjikt, membran

Er arbeidet byggemeldt?

Nei

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny sikringsanlegg, kjøkken, loft og inngangsparti.
Arbeid utført av Elektro Team AS

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Ja

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja
Beskrivelse: Av eltilsynet, i ca 2005

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Terrasse, garasje, murer og yttervegg kledning. Av huseier.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Ja
Beskrivelse: Innredet loft.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Nei

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Ja
Beskrivelse: Tinglyst avtale on garasje og kloakkledning.

Tilleggskommentar:

Det har vært utført radon kontroll ca år 2000. Det vart ikke påvist radon. Jeg kan ikke finne papirene for å kunne dokumentere prøven.
Selger opplyser om at det har vært sølvkre på badene tidligere. Dette er behnadlet, og det er ikke observert siden.

Innhold

Areal og fordeling per etasje
U. etg: 75 m² BRA / 75 m² BRA-i
1. etg: 77 m² BRA / 77 m² BRA-i
2. etg: 28 m² BRA / 28 m² BRA-i

Boligen går over tre plan, og følgende rom er inkludert i BRA-i:
Kjeller: Entré, gang, to soverom, bad, vaskerom, kjellerstue og to boder.
1. etasje: Entré, stue og kjøkken, soverom og bad.

2. etasje: Loftstue og bod.

I tillegg er det en garasje på 18m² og en ekstern bod på 4m².

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Fliser i entré, gang og på bad. Belegg på vaskerom, laminat på øvrige rom.

Vegger: Fliser på vegger på bad, slette overflate med tapet/strier eller malte overflater på øvrige vegger.

Tak: Panelplater i himling på bad, takplater i øvrige himlinger.

Hovedetasje:

Terrasse |

Et hyggelig inngangsparti ønsker deg velkommen hjem! Her får du umiddelbart følelsen av ro. Terrassen danner en lun ramme rundt inngangen, pent omkranset av murer og frodige planter.

Entré |

Når du trer inn, møtes du av en lys og romslig entré. Tidsriktige fargevalg gir et varmt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue og kjøkken |

Videre beveger vi oss inn i en romslig stue- og kjøkkenløsning på hele 52m². Her strømmes dagslyset inn gjennom store vindusflater, og utsikten mot sjøen setter stemningen.

Behagelige fargetoner spiller flott sammen med det stilrene laminatgulvet. Her er det god plass til å innrede med både sofakrok og spisestue, perfekt for både rolige kvelder og større sammenkomster. Kjøkkenet fra 2017 er moderne og tidløst, med profilerte fronter, benkeplate i laminat og integrerte hvitevarer. Av integrerte hvitevarer finner vi kombiskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og ventilator. Det er etablert automatisk vannstopper under vask. Her har du rikelig med plass til både matlaging og oppbevaring. En praktisk kjøkkenøy gjør rommet sosialt og inviterende. Et naturlig samlingspunkt for venner og familie.

Veranda |

Fra stuen kommer vi ut til en stor veranda som strekker seg rundt boligen. Her kan du følge solen gjennom dagen og nyte den storslåtte utsikten mot Bergen Vest og innseilingen til byen. Verandaen er målt til hele 30 m², og er en nydelig forlengelse av boligen på fineværsdagene.

Soverom |

I samme etasje finner du et lyst og luftig soverom på 11 m². Her er det god plass til å innrede etter behov, og en innebygget garderobe sørger for rikelig med oppbevaring. Et rom som innbyr til ro og hvile.

Bad |

Badet i samme etasje er lyst og romslig, og har selvfølgelig gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, toalett og innredning med servant.

Underetasje:

Gang |

Underetasjen har egen inngang fra hagen og byr på mange muligheter. Her finner du stue, to soverom, bad, vaskerom og to boder. En fleksibel etasje som enkelt kan tilpasses behovene dine. Opprinnelig var det tre soverom her, hvor to av rommene er slått sammen.

Stue og soverom |

Her finner vi en hyggelig kjellerstue, perfekt når barna har besøk. Kjellerstuen var opprinnelig et soverom, og kan enkelt tilbakeføres ved behov. Begge soverommene er romslige og kan innredes etter ønske. Det minste passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor, mens det største kan brukes som ekstra oppholdsrom.

Bad |

Det lyse og funksjonelle badet er helfliset, har behagelig gulvvarme og er innredet med dusjvegger i glass og dusjgarnityr på vegg, toalett og servantinnredning.

Vaskerom |

Separat vaskerom med gode muligheter for oppbevaring og arbeidsplass. Her kan du enkelt skape et ryddig og effektivt vaskerom med smarte løsninger.

Boder |

Fra vaskerommet er det adkomst til en praktisk bod, i dag brukt som spisskammers. I tillegg finner du en større bod fra gangen, perfekt for alt du ønsker å lagre trygt og tørt.

Loft:

Loftstuen er et trivelig og lunt oppholdssted. Et perfekt sted å trekke seg tilbake med en god bok eller film. Rommet har godt lysinnslipp og praktisk oppbevaring i knevegger. Herfra er det også tilgang til en romslig bod. Vi gjør oppmerksom på at det ikke er mottatt godkjente byggetegninger, og lovlig bruk kan dermed ikke bekreftes.

Andre opplysninger:

- Boligen har vannforsyningsrør av kobber og avløp i plast.

- Varmtvannsbereder fra 2011 er plassert på vaskerommet.
- Sikringsskap er plassert i entré i kjeller, og inneholder automatsikringer.
- Boligen har naturlig ventilasjon og sentralavtrekk.

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- To vinduer mot nord er byttet i 2025
- Ny peis montert i 2018
- Nytt kjøkken og gulv i hovedetasje i 2017
- Ny avtrekksvifte på loft i 2017
- Ny terrassedør i 2017
- Sikringsskap er oppgradert i 2017
- Vinduer mot sør er byttet i 2015
- Begge badene er pusset opp i ca 2006

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fiber fra Altibox. Ny eier tegner eget abonnement.

Parkering

Parkering i garasje nedenfor huset og biloppstillingsplass med plass til to biler ovenfor huset.

Garasjen er plassert på nabotomten, og tinglyst bruksrett følger eiendommen.

Til visning er det mulig å parkere ved allaktivitetshuset, Hjelteryggvegen 503.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

6323744

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i

oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har foretatt radonmåling for ca. 25 år siden, og målinger viser en verdi under grenseverdi. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra e-verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger fra kommunen. Kommunen bekrefter skriftlig at det er normalt at de mangler dokumenter på eldre boliger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Styling er gjort av Design by Avalos.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad, vedovn i stue.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 750 000

Kommunale avgifter

Kr 13 544

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann, avløp og renovasjon. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Øygarden Kommune.

Formuesverdi primær

Kr 859 123

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 436 490

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også

hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og velavgift, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Normalt betales det 1000 kr i året for brøyting på vinteren.

Årlig velavgift

Kr 750

Velforening

Obligatorisk innmelding i Hjelteryggen Vel.

Velforeningens formål er å ivareta og fremme medlemmenes fellesinteresser i distriktet inkludert trivsel og miljø på en økonomisk og ressursmessig forsvarlig måte. Velforeningen skal ta opp til behandling enhver sak som kan tjene disse formål, og bærer utgiftene alene eller sammen med andre institusjoner eller personer. Hjelteryggen Vel driver og vedlikeholder Hjelteryggen allaktivitetshus til beste for velforeningens medlemmer.

Generalforsamling holdes en gang i året, innen utgangen av mai. Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten. Styreleder opplyser at det per i dag ikke er planer om å øke kontingenten.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 39, bruksnummer 229 i Øygarden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4626/39/229:

04.06.1985 - Dokumentnr: 7108 - Best. om vann/kloakkledn.

1. Eier plikter å være medlem av Hjelteryggen Vel, og påtar seg gjennom dette sin andel av fellesutgifter. Kjøper samtykker i at fellesarealer og fellesanlegg skjøtes vederlagsfritt til kommunen, mot at det offentlige overtar vedlikeholdet av anlegget.
2. Velforeningen blir hjemmelshaver for områder og anlegg som ikke overtas av kommunen og inntil eventuell overtakelse. Kjøper er forpliktet til å bidra til drift og vedlikehold av disse gjennom sitt medlemskap i velforeningen.
3. Fjell kommune, Televerket og Sotra Kraftlag forbeholder seg stedsvarig rett til å anlegge og ha liggende på tomter ledninger og kummer, elektrisitets- og telekabler, likeså framtidig rett til å inspisere, vedlikeholde og fornye disse.
4. Kjøper må etterkomme retningslinjer for tomtearbeider på Hjelteryggen, eventuell skade på vei eller fellesanlegg må utbedres eller bekostes utbedret av tomtekjøper (skadevolder).
5. Tomten må bebygges med hus og byggevarer levert fra B Telle's Trearbeid AS innen 1 år fra skjøtets utstedelsesdato.

Dokumentet er vedlagt i salgsoppgaven.

22.07.1985 - Dokumentnr: 9746 - Best. om vann/kloakkledn.

Eiere av gnr. 39, bnr. 229 og 381 har felles vann- og kloakkledninger fra felles kum på eiendommen gnr. 39 bnr. 381 og fram til offentlige vann- og kloakkledninger. Eierne er solidarisk ansvarlige for vedlikehold og reparasjon av fellesledningene med tilbehør. Eier av bnr. 381 gir eier av bnr. 229 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sin eiendom over bnr. 381, samt foreta reparasjon og ettersyn av ledningen samme sted. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Dokumentet er vedlagt i salgsoppgaven.

09.11.1994 - Dokumentnr: 12528 - Erklæring/avtale

Erklæring ang.felles garasjebygg som er bygget på bnr 381. Eier av bnr 229 eier garasjen ut mot hovedveg, mens bnr 381 har garasje inn mot bolighus. Eier av gnr. 39, bnr. 229 disponerer tomten som garasjen er bygget på vederlagsfritt.

Dokumentet er vedlagt i salgsoppgaven.

03.02.1984 - Dokumentnr: 1818 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4626 Gnr:39 Bnr:26

09.05.1985 - Dokumentnr: 6018 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4626 Gnr:39 Bnr:381

01.01.2020 - Dokumentnr: 970165 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1246 Gnr:39 Bnr:229

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg bolighus, datert 25.02.1985.

Brukstillatelsen har følgende merknader:

Fullføring av permanent utvendig adkomst til hovudinngang og plass for biloppstilling snarast.

Rest. innvendig isolering av betongmurer i kjeller.

Avstøtting/avstiving for frittstående framvange i trapp, fullføring av pipe over tak, soilavtrekk over tak omgående, fugetetting mellom trekledning og altanutstikk.

Rest. planering. Mrk. er anvist på plassen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det finnes ikke byggetegninger i kommunes arkiver. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Selger har fremlagt tegninger av 1. og 2. etasje av boligen, men disse er ikke stemplet mottatt eller godkjent av kommunen. Tegningene som selger har fremlagt, viser ikke innredning av loftsetasjen. Loftet er sannsynligvis innredet i ettertid.

Konferer megler.

Vei, vann og avløp

Adkomst via privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan på grunnen.

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

118 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

120 100 (Omkostninger totalt)

136 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

138 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 870 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 886 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 888 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 120 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Vederlag: 45 000,-
Grunnpakke: 14 545,-
Tilrettelegging: 15 000,-
Markedspakke: 20 000,-
Oppgjørshonorar: 8 000,-
Boligfoto: 8 000,-
Factoring: 2 000,-
Visninger/overtakelse per stk: 2 500,-

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistås av

Anna Hjelle
Eiendomsmeglerfullmektig
anna.hjelle@aktiv.no
Tlf: 466 97 633

Ola M. Øverland
Eiendomsmeglerfullmektig
ola.overland@aktiv.no
Tlf: 958 43 641

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

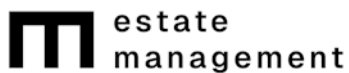
Salgsoppgavedato

07.11.2025

Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig_i_kjede

Adresse

Lambhusbakken 3
5355 KNARREVIK
4626/39/0/229/0/0

Rapportdato

14.10.2025

TG 0		2
TG 1		17
TG 2		14
TG 3		0
TG IU		0

LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0

Befaring utført den 09.10.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Takstmann & Byggmester

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

LAMBHUSBAKKEN 3 - 462/6/39/0/229/0/0



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

LAMBHUSBAKKEN 3 - 462/6/39/0/229/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Lambhusbakken 3 , 5355, KNARREVIK

Matrikkel: 4626/39/0/229/0/0

Boligtype: Enebolig_i_kjede

Byggeår: 1985

Tomt: 414.70 m²

Hjemmelshaver(e): Jan Arne Karlsen, Marit Karlsen

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Ringmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjon. Yttervegger: Isolert trekonstruksjon med stående og liggende kledning. Takkonstruksjon: Saltak.Taktekking med sutak, lekter og betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør i plast. Etasjeskillere av trebjelkelag.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Begge badene er pusset opp i ca 2006, nytt kjøkken og gulv i hovedetasje i 2017, ny avtrekksvifte på loft i 2017, ny terrassedør i 2017, sikringsskap er oppgradert i 2017, ny peis montert i 2018.

Øvrig informasjon om oppdraget

LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

Eksternt areal			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 22 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i	Beskrivelse av BRA-e Bod 4m2, garasje 18m2.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
Kjeller			
BRA-i 75 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, 2 soverom, bad, vaskerom, kjellerstue og 2 boder.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
1 etasje			
BRA-i 77 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, stue/kjøkken, soverom, bad.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
Loft			
BRA-i 28 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Bod	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0

Sum areal			
BRA-i 180 m ²	BRA-e 22 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 0 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 202 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom:136m2 / S-Rom:64m2 Oppmålingen er basert på dagens bruk av rommene slik de fremstod på befaringsdagen. Det er ikke vurdert om arealet er byggemeldt eller godkjent for den aktuelle bruken.

LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

14

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

Vinduer og dører: I hovedsak vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass, noen vinduer er byttet ut. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Det er målt høy fuktighet i karm på vindu i gavlvegg på loft, og i takvindu.

Veranda - 30m2: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det må påberegnes normalt vedlikehold i tiden som kommer.

Taktekking og beslag: Det observeres noe mose på taket, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av alder, utskifting av tekking og undertak må påberegnes i tiden som kommer.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Bad 1 etasje - 2.7m2 - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad 1 etasje - 2.7m2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene, forventet levetid 10-20år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Manglende drencåpning i dusjvegg for lekkasjevann.

Bad 1 etasje - 2.7m2 - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting må påberegnes på sikt.

Bad kjeller - 4.3m2 - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad kjeller - 4.3m2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Bad kjeller - 4.3m2 - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting må påberegnes på sikt.

Etasjeskille på loft: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt ca 20mm høydeforskjeller på loft. Normalt med hensyn til alder.

Trapp kjeller - 1 etasje : Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm. Ingen avvik utover dette.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, tiltak må påberegnes på sikt. Varmtvannsbereider er datert 2011. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Ja

Kommentar:

Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid de siste årene.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?

Ikke gjennomgått

LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Kommentar:

Ingen avvik

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Støpt grunnmur, Ringmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere der denne er tilgjengelig om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplst?

Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.

LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Ja

Kommentar:

I bod og ved trapp.

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Nei

Er det synlige tegn til fukt?

Nei

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Er rommet ventilert?

Ja

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:

Ved fuktsøk på vegger under terreng ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Ingen synlige tegn til fuktinnsig på fritt eksponert flater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Ja

Kommentar:

Selger har fått utført radonmålinger i boligen uten avvik.

Totalvurdering av radon

Kommentar:

Selger har fått utført radonmålinger i boligen uten avvik.

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Fasade

Liggende trekledning, Stående trekledning, Murpuss

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Ja

Musetetting?

Nei

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Utvendig kledning består av liggende/stående trekledning. Ingen skader eller avvik avdekket ved visuell kontroll. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling. Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdører fra byggeår, terrassedør fra 2017.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Terrassedør er byttet ut i 2017, 2 vinduer i stue er byttet i ca. 2015

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

I hovedsak vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass, noen vinduer er byttet ut. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Det er målt høy fuktighet i karm på vindu i gavlvegg på loft, og i takvindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0

Bilde



Målt høy fuktighet i nedre hjørne på vindu



Målt høy fuktighet i nedre hjørne på vindu



Målt høy fuktighet i nedre hjørne på takvindu.

LAMBHUSBAKKEN 3 - 462/6/39/0/229/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Veranda med tilkomst fra stue/kjøkken og via utvendig trapp, oppmålt til 30m2.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Ja

Kommentar:

Den største delen av verandaen har høyde avvik på ca 9cm. Målt med yttervegg og ute med rekkverk.
Det er mulig og jekke opp denne deler av veranda og etablere nytt fundament og nye søyler.

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Det må påberegnes normalt vedlikehold i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0

Bilde



LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Terrasse med inngangsparti, oppmålt til ca 23m².

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0

Bilde

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon med begrenset mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.

LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivarettatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Ja

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Loftet var uinnredet ved innflytning

Kan arbeidet dokumenteres?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

Kommentar:

Overflater er inspisert og kontrollert med fuktmåler uten avvik.

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket i himling eller knevegger.

LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Nei

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Betongstein

Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Ja

Kommentar:

vindski og vannbord er modent for utskiftning.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Det observeres noe mose på taket, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av alder, utskiftning av tekking og undertak må påberegnes i tiden som kommer.

Levetid:



Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0

Bilde



14

Takrenner og nedløp

TG 2



Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Plast

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:

Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet er pusset opp i ca 2006.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Avvik på utførelse i hjørne/overganger i dusjsone.

Noe unøyaktig utførelse på tilpasninger blandt annet rundt slukrist.

Bilde

Avvik på utførelse

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm. Det er målt ca 1 cm fra overflate ved dør til overflate ved sluk. Det er etablert oppkant på over 25mm i dør åpning.

Kommentar:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

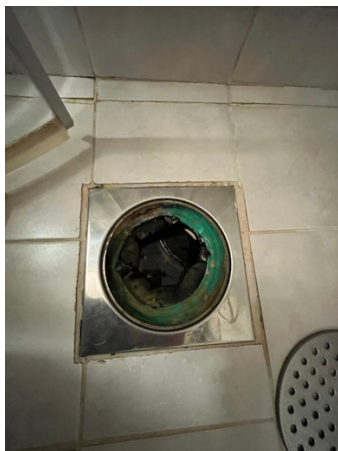
Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Synlig bruk av mansjett og membran. ikke synlig klemring.

LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0

Bilde

Kommentar:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene, forventet levetid 10-20år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Manglende dreksåpning i dusjvegg for lekkasjevann.

Levetid:

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**Kommentar:**

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting må påberegnes på sikt.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom med hulltaking. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, panelplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet er pusset opp i ca 2006.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Ujevn silikon i overgang gulv/vegg

Noe lav fylling på fuger med sement fugemasse / porer

Synlig flisekryss som står igjen i fuge

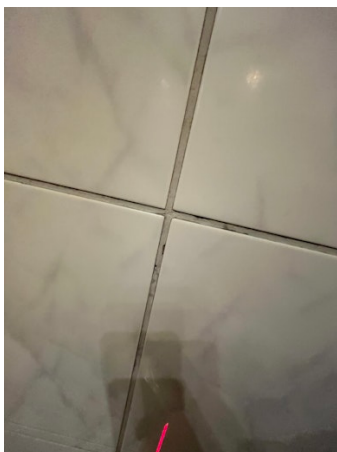
Bilde



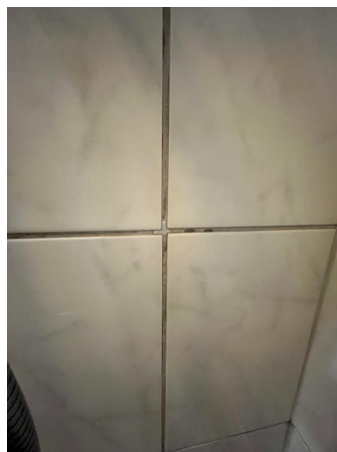
Ujevn silikon i overgang gulv/vegg



Noe lav fylling på fuger med sement fugemasse / porer



Noe lav fylling på fuger med sement fugemasse / porer



Synlig flisekryss som står igjen i fuge

LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm. Det er målt ca 1.5cm fra overflate ved dør til overflate ved sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Levetid:



Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Synlig mansjett og bruk av membran. Ikke synlig klemring.

Bilde



LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Levetid:

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

Kommentar:

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting må påberegnes på sikt.

Levetid:



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Ingen konstaterte fuktskader.

LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

17

Piper og ildsteder

TG 1



LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:

Ny peis montert i 2018, er utført tilsyn fra feier annen hvert år.

Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:



Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Ingen svai eller svanker avdekket på gulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:**Bilde**

LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Ingen svai eller svanker avdekket på etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Bilde

LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laser.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

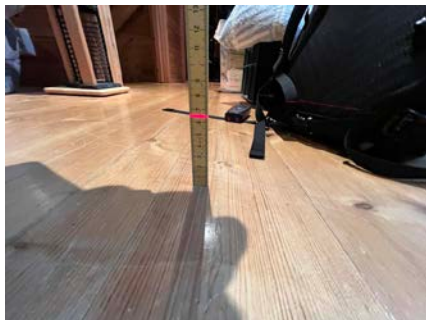
Det ble målt ca 20mm høydeforskjeller på loft. Normalt med hensyn til alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Bilde

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, for store åpninger i rekkverk i henhold til dagens krav.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm. Ingen avvik utover dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

Bilde



LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Ja

Kommentar:

Åpen furu trapp med sikkerhetslist under trinn, samt håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Åpen utførelse med sikkerhetslist under trinn, samt håndløper på vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

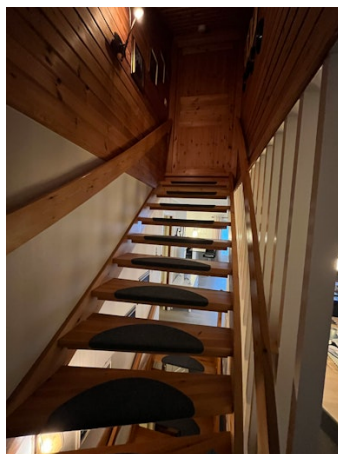
Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

Bilde



LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning

IKEA kjøkken innredning fra 2017 med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilerings oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkopplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Varmekabler på bad, vedovn i stue

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon, Sentralavtrekk

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsbereder er koblet fra på befaringsdagen, da det er pågående arbeid med nytt belegg på vaskerom.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, tiltak må påberegnes på sikt. Varmtvannsbereder er datert 2011. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i entré/gang i kjeller.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Sikringsskapet er renoverert i 2017

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

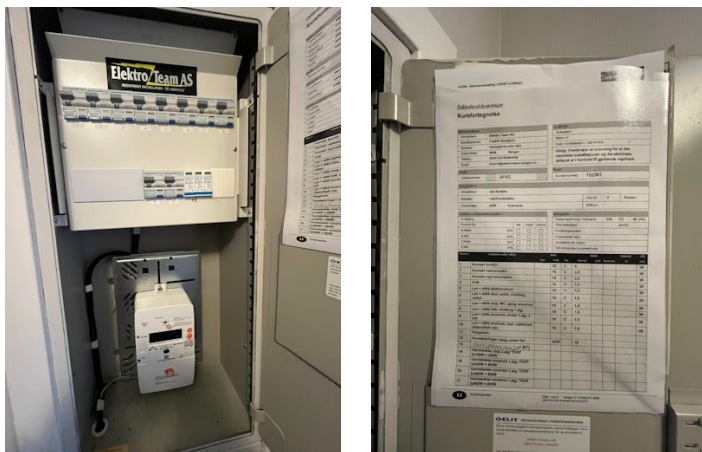
Nei

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilde



26

Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste sløkkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste sløkkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja, ikke funksjonstestet.

LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0

27

Innvendige overflater kjeller

TG 1 

Overflater gulv

Fliser i entre, gang og på bad. Belegg på vaskerom, laminat på øvrige rom.

Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på bad, slette overflate med tapet/strier eller malte overflater på øvrige vegger.
Panelplater i himling på bad, takplater i øvrige himlinger.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Overflater gulv

Fliser på bad, laminat fra 2017 i entre, stue/kjøkken. Laminat av eldre dato på soverom.

Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på bad, panelplater i entre/gang, slette overflate med tapet/strier eller malte overflater.

Panel i himling i entre/gang, takplater på øvrige himlinger.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Overflater gulv

Heltre gulv

Overflater vegg / himling

Trepanel på vegger og tak. Boden er delvis platekledd.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekker spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget**Kommentar:**

Frittstående bod i hage, oppmålt til 4.2m².

Byggesett av enkel kvalitet.

Bilde

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekker spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget**Kommentar:**

Garasjeplassen til høyre tilhører boligen.

Garasje oppført i betong.

Bilde

LAMBHUSBAKKEN 3 - 4626/39/0/229/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250312	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marit Karlsen	Jan Arne Karlsen
Gateadresse	
Lambhusbakken 3	
Poststed	Postnr
KNARREVIK	5355
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1985
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	39
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	6323744

Document reference: 1505250312

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tettesjikt, membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny sikringsanlegg, kjøkken, loft og inngangsparti.

Arbeid utført av

Elektro Team as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Av eltilsynet, i ca 2005

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse, garasje, murer og yttervegg kledning. Av huseier.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Innredet loft.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tinglyst avtale on garasje og kloakkledning.

Document reference: 1505250312

Tilleggs kommentar

Det har vært utført radon kontroll ca år 2000. Det vart ikke påvist radon. Jeg kan ikke finne papirene for å kunne dokumenteres prøven.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 avhendingsloven § 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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505250312

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Karlsen	de60f59a2b6533a41def9 dd9fdc69cdf8ee7193f	14.10.2025 16:44:15 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Arne Karlsen	499f3210da49b03f8c4fb e8787acc1cd98247891	14.10.2025 16:46:12 UTC	Signer authenticated by One time code

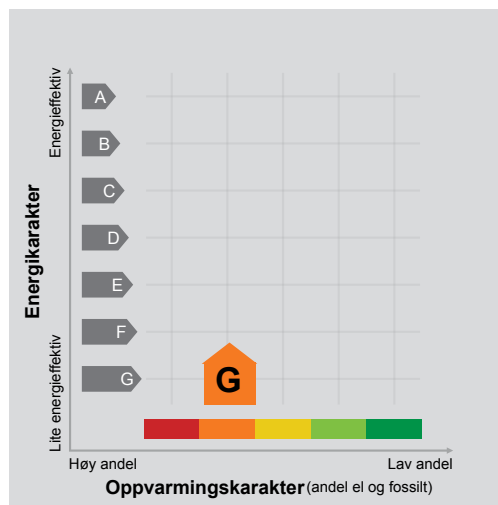
Document reference: 1505250312

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Lambhusbakken 3
Postnummer	5355
Sted	KNARREVIK
Kommunenavn	Øygarden
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	229
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9799060
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-175814
Dato	02.10.2025



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

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

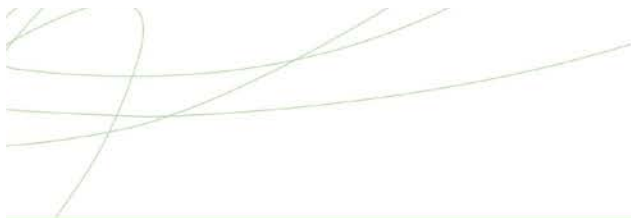
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå el.apparater helt av

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

- Etterisolering av yttervegg
- Montere urbryter på motorvarmer

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår 1985
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 192
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 24: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Lambhusbakken 3 - Nabolaget Knarrevik/Hjelteryggen - vurdert av 109 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hjelteryggen Søre Knappen Linje 441, 445, 449	5 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 15.1 km
Bergen Flesland	21 min

Skoler

Hjelteryggen skule (1-7 kl.) 170 elever, 9 klasser	7 min 0.6 km
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.) 493 elever, 21 klasser	10 min 5.9 km
Sotra vidaregåande skule 720 elever	10 min 6 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	13 min 8.5 km

Ladepunkt for el-bil

Hjelteryggen skule	7 min
--------------------	-------

«Gode naboer. Bra skole.
Nydelig utsikt.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

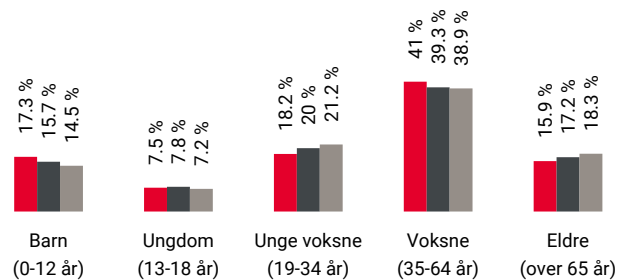
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Knarrevik/Hjelteryggen	1 751	680
Knarrevik/Straume	12 303	5 214
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Marihøna barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km
Liljevatnet barnehage (0-5 år) 89 barn	5 min 2.4 km
Valen barnehage (1-5 år) 95 barn	6 min 3.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Drottningsvik PostNord	7 min 4.1 km
Kiwi Skjenet	7 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



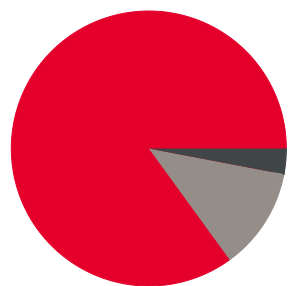
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽ Hjelteryggen skule	8 min	🚶
Aktivitetshall, fotball	0.6 km	
⚽ Liljevatnet bhg - Ballbinge	5 min	🚗
Ballspill	2.5 km	
🚴 SKY Fitness Drottningsvik	6 min	🚗
🚴 Sprek & Blid Drottningsvik	7 min	🚗

Boligmasse



85% enebolig
3% rekkehus
12% annet

«Hyggeleg nabolag med flott utsikt»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Drottningsvik Senter

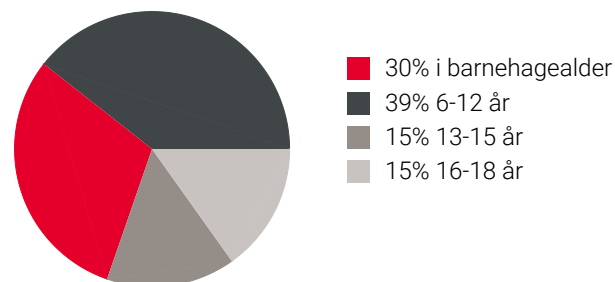
7 min 🚗



Drottningsvik apotek

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



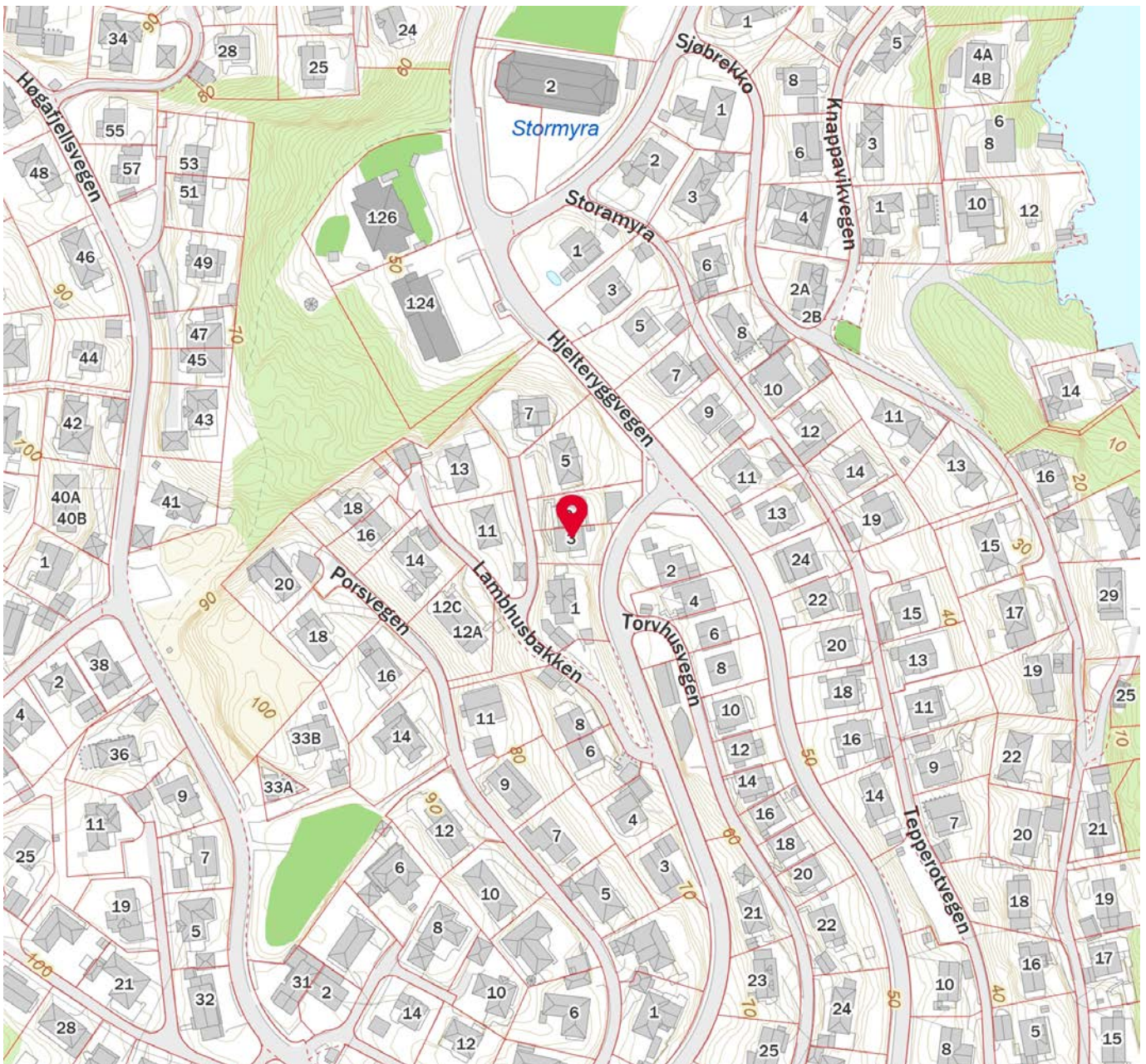
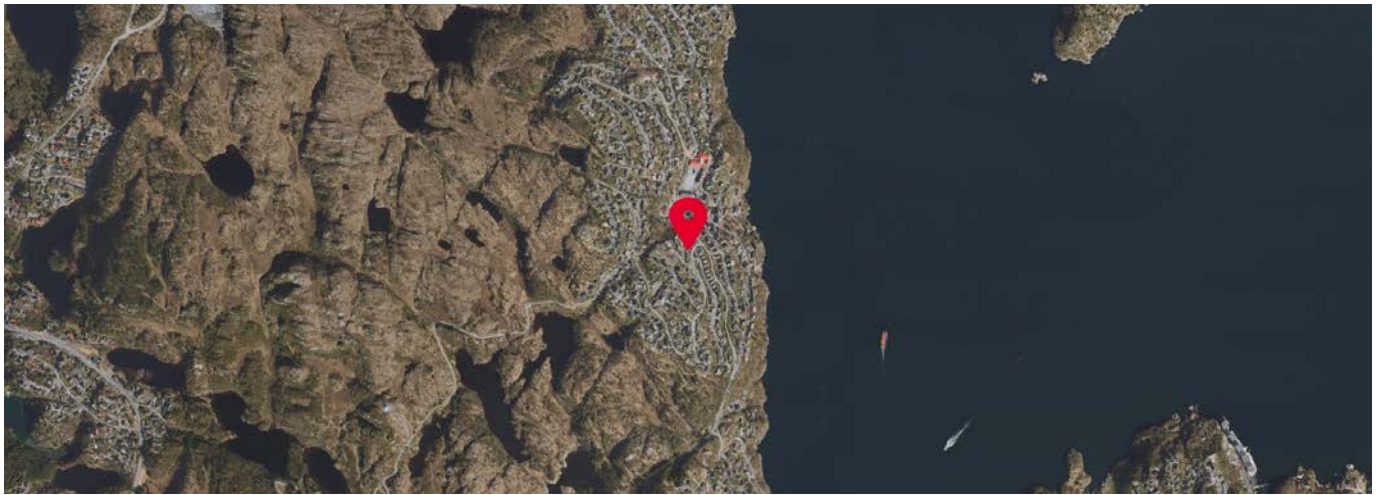
0%

43%

Knarrevik/Hjelteryggen
Knarrevik/Straume
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Rennedalen - Hjelteryggen		Registrernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.) 39/229 197		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Bustadhus	Dato for søknad 14.01.85.	Dato for vedtak 25.02.85.	Sak nr. 122/85
Byggherre Jan Arne Karlsen, Lambhusbakken 3		Adresse 5355 Knarrevik		Tlf.
Anmelder B. Telle's Trearbeid A/S		Adresse 5370 Fjell		Tlf.
Ansvarshavende N. A. Telle "		Adresse "		Tlf.
Jan Arne Karlsen		5355 Knarrevik		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget: Gjeld sjølvstendig del av dobbelthus.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Fullføring av permanent utvendig adkomst til hovudinngang og plass for biloppstilling snarast.
Rest. innvendig isolering av betongmurer i kjeller,
Avstøtting/avstiving av frittstående framvange i trapp, fullføring av pipe over tak. Soilavtrekk over tak omgåande, fugetetting mellom trekledning og altanutstikk.
Rest. planering. Mrk. er anvist på plassen.

Søknad om byggjetillatelse
innstempla 14.01.85.

Arbeidet må være utført innen: 10 mndr.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel for
Fjell 09.01.86.	Bygningssjelen i Fjell <i>Bjørn Garnes</i> Bjørn Garnes Underskrift

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggesølvmyndighet	☐

K-blankett 2128

Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

Kommunenes arkivnøkkel: 511

SØKNAD OM BYGGELØYVE OG MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

Planleingsblad G 241.010 - Byggesaksbehandling fra Norges byggforskningsinstitutt gjev retningslinjer for utfylling av blanketten. Dei viktigaste avsnitt er:

Krav til søknaden/ meldinga

Byggeforskriftene kap. 14 gjev nærsere detaljar for innhald i og utforming av søknaden/meldinga. Kap. 15 tar spesielt for seg melding om mindre byggearbeid på bustadsegdom. Med mindre bygningssak i det enkelte tilfelle finn det uanevendig, skal søknaden som regel ha følgjande vedlegg:

- framstilling
- situasjonsplan som viser tiltaket i tillegg med omgjevnader
- planar, snitt og fasadar i mål 1:100
- statiske uttrekningar eller annan dokumentasjon som viser at krava til bæreevne og styring i kap. 51 i byggeforskriftene er oppfylte
- grenspart av nabovarsel etter § 94 pkt. 3 i plan- og bygningslova.

Krav til situasjonsplan

Det eller dei planlagde byggearbeid eller meldepiktige tiltak skal teiknast inn på kartet. Alle nye bygningssaksmål bør fargeegget eller avmerkast spesielt på kartkopiane. Situasjonsplanen kartet skal visa følgjande:

- grunnriss av bygningen påført ytre hovudmål
- ev. terrasse, støttemur, utvendig trapp eller le-vegg knytt til bygningen
- manerering på taket
- forslag til sokkelhøgde (overkant grunnmur) og eller til høgde på overkant golv (ved golv på grunnen). Høgden skal gjevast i meter over havet rekna ut frå cotehøgden på kartet.
- avstand frå bygningen i tillegg til nærsere nabogrenser, til ev. andre bygningar på segdomen og til midtlinje i veg/kayrabane.

Situasjonsplan som viser einbustad, uthus og forslag til plassering av framtidig garasje:

Nabovarsel og grensbuvar som er påførte kartet, skal ha nabovarsel.

Einbustaden krav byggeveve etter søknad til bygningssak.

Uthuset kan ferast opp etter melding til bygningssak, dersom ikkje bygningssak/bygningssakten krav at det vert sendt inn varleg søknad om byggeveve innan tre veker.

Framtidig opplering av garasje vil krjeve byggeveve etter søknad ettersom avstand frå garasjen til midtlinje i vegen er mindre enn 12,5 m. Dette ferast dispensasjon frå veglova § 29.

Nabovarsel

Etter plan- og bygningslova § 94 er det plikt til å varsle naboar og grensbuvar ved søknad om byggeveve. Det same gjeld ved innføring av melding til bygningssak. Eventuelle merknader eller protester frå naboane må vera komne til bygningssak innan to veker etter at varlet er sendt. Nabovarsling bør gjevast på fastsett skjema, og kvittet grenspart av varselbrev skal leggest ved søknaden i meldinga.

Dispensasjons-søknad

Dersom det planlagde byggearbeid krav dispensasjon, d.v.s. frtak frå fråsegner i lov, forskrift, reguleringsplan o.l., må dette oppgjevast på søknadsskjemaet. Det kan f.eks. gjelde høgare utnyttingsgrad enn gjeldande regulering gjev høve til, mindre avstand frå offentleg veg enn det veglova krav, dispensasjon frå brannkapita i byggeforskriftene o.l. Slike søknader bør grunngjevast og som regel drøftast på førehand med vedkomande styremeld som ofte vil kunna opplysa om dispensasjons-søknaden har rimelig sjans til å verta innvilga. Det må som regel liggja føre særlege grunnar for at dispensasjon skal kunna gjevast.



☐ SØKNAD OM BYGGELØYVE for arbeid etter plan- og bygningslova, jf. pkt. § 93 (søknad m. vedlegg skal fyllest ut og leverast i 2 eksemplar)		TEKNISK ETAT FJELL KOMMUNE 1989-02-24 J.nr. 15882 Ark.nr. 511-mb	
☐ MELDING OM ARBEID etter plan- og bygningslova ☐ - driftsbygning i landbruksl. § 81 ☐ - varige konstruksjonar og anlegg, § 84 ☐ - mindre byggearbeid på bustadsegdom, § 96 a (ved melding skal borte rubrikkar merka med M fyllest ut)		Kommunens Bygningssak LD.NR. 426	
Til bygningssak i: Fjell		Godkjent: 04.04.89 19	
Søknaden / meldinga gjeld			
Eige- og byggestad: 39 229 Adresse: LAMBHUS BK. 3, 5355 KNARREVIK		Melding til GAB Skal fyllest ut av kommunen Melding sendt:	
Type arbeid: Mur og vei		Dato:	
Type bygg: Bustad		Dato:	
Dispensasjons-søknad:		Koordinat:	
pkt § 7 (§ 88)		Koordinatsystem:	
Dispensasjonen gjeld:		X-koordinat:	
Vedlegg:		Y-koordinat:	
M		Z-koordinat:	
pkt § 94.3 BF 87 kap. 14		Byggesaksnummeret inn:	
Rapp. om grunnundersøkingar		Kode Nr. 1 (pos.)	
Andre vedlegg:		Kode Nr. 2 (pos.)	
FØR 62/89 BYGNINGSSJEFEI LEJEL		Kode Nr. 3 (pos.)	
Underskrift			
Byggearbeid vil verta utført i samsvar med gjeldande føresegnar i plan- og bygningstov, byggeforskrift, vedteikar, reguleringsplan med tilhøyrande føresegnar og anna lovgeving.		Saksr / melder	
M Byggherre Namn: JAN ARNE KARLSEN Adresse: LAMBHUS BK. 3 Postnr.: 5355 Poststad: KNARREVIK Til: 332995 R. 218631 Erstattperson: Offentleg verksemd Selskap / lag:		M Saksr / melder Namn: JAN ARNE KARLSEN Adresse: LAMBHUS BK. 3 Postnr.: 5355 Poststad: KNARREVIK Til: 332995 R. 218631 Erstattperson: Offentleg verksemd Selskap / lag:	
Dato: 23/2-89 Sign: J.A. Karlsen		Dato: 23/2-89 Sign: J.A. Karlsen	

OPPLYSNINGAR TIL SØKNADEN/MELDINGA

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle teikningar kan seinka saksbehandlinga

Byggetomt og busetnad

M Regulert område	Ja ☐ Nei ☐	Finest utnyttingsgrad
M Oppmålt tomt	Ja ☐ Nei ☐	Tomtens areal
M Avstander pbl § 70, BF 87 kap. 30 Veglova	Minste avstand til det planlagde bygg til:	Nabogrense Vegmiste Annen bygning
	Avstanden er målest på situasjonsplan	Ja ☐ Nei ☐
	Går det hegspernt krafttråkkabel over tomta	Ja ☐ Nei ☐
Tilkomst Veglova pbl §§ 66,67	Tomta har tilkomst til følgende veg som er opparbeidd og open for alminnelig ferdsel:	
	Riksveg/ fylkesveg	Er vegstjelen sitt avkjøringsløype gjeve
	Kommunal veg	Er kommunen sitt avkjøringsløype gjeve
	Privat veg	Er vegrett sikra ved tinglyst fråsegn
M	Gjev arbeider endra avkjøringsforhold	Ja ☐ Nei ☐
M Byggegrunn	Pfett ☐ Grus ☐ Sand ☐ Leire ☐ Anna ☐ -spesifiser	
M Fundament	Grunnmur ☐ Barkett/ sille ☐ Palar ☐ Anna ☐ -spesifiser	
M Vassforsyning pbl §§ 66,67	Tilnærma ☐ offentlig vassverk ☐ privat vassverk ☐ Anna privat vassforsyning ☐ -spesifiser	
M Avløp pbl §§ 66,67	Off. avløpsanlegg ☐ Privat avløp ☐ Skil det innlagt vassklosett ☐ Ja ☐ Nei ☐ Er utløpsløype gjeve ☐ Ja ☐ Nei ☐	
M Drenering BF 87 kap. 42	Behv. drenering ☐ Kultgratt ☐ Rør ☐	
	Drensvatn vert ført til:	Avløpsystem ☐ Temeng ☐
M Overvatn	Takvass/overvatn vert ført til:	Avløpsystem ☐ Temeng ☐
Hels pbl § 104a BF 87 kap. 18	Skil bygningen frå hels ☐ Ja ☐ Nei ☐ Dersom ja, vert eigen søknad krevd	
M Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39	Antall etasjar	Eldre bebyggelse Ny bebyggelse Sum
	Antall brukseiningar (bustader)	
	Bruksareal (NS 3940)	m ² m ² m ²
	Bebyggd areal (brutto grunnflate)	m ² m ² m ²

Melding til GAB

Skal fyllest ut av kommunen

Materialar i bærekonstr.

-vertikale konstr. (maks. 3 kryss)

1 Tre 2 Eit-betong

3 Betong 4 Metall

5 Tegl 6 Anna

-horisontale konstr. (maks. 3 kryss)

1 Tre 2 Eit-betong

3 Betong 4 Metall

5 Tegl 6 Anna

Materialar i ytervegg (maks. 3 kryss)

1 Tre 2 Eit-betong

3 Betong 4 Metall

5 Tegl 6 Anna

Oppvarming (maks. 1 kryss)

0 Ved 1 Oljefyr

2 Oljefyr 3 El

4 Oljefyr 5 Oljefyr

6 Oljefyr 7 Oljefyr

8 El/ved 9 Anna

Etasje-spesifikasjon

Byg. 1. etg. 2. etg. 3. etg.

Bruksareal

bustad anna tomt

Sum

TEKNISKE KRAV

skriv ikkje her

BF 87 kap. 12	Vert det brukt sentralt godkjente materialar og system	Ja ☐ Nei ☐
Brann-	Bygningen vert oppført i bygningsbrannklasse	1 2 3 4
BF 87 Del 3	Ikke krav	gje nærare opplysningar
	Har forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt
	- branncelleinnedeling	Ja ☐ Nei ☐
	- arealgrenser/brannvegger	Ja ☐ Nei ☐
	- tømningsevegar	Ja ☐ Nei ☐
	- brannalarm/rykvarsalar	Ja ☐ Nei ☐
	- støykingsresskap	Ja ☐ Nei ☐
	- brannventilasjon/sprinklar	Ja ☐ Nei ☐
BF 87	Har forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt
Kap. 41	- rom	Ja ☒ Nei ☐
- 23.2, 41 og 43.2	- Å gjer det tilgjengeleg for funksjonshemma	Ja ☐ Nei ☐
- 42	- grunn og fundament	Ja ☒ Nei ☐
- 43	- bygningsdelar	Ja ☒ Nei ☐
- 44	- trapp og rampe	Ja ☐ Nei ☐
- 45	- heis, rulletrapp, rullende tomta (tekniske krav)	Ja ☐ Nei ☐
- 46	- sanitæranlegg	Ja ☐ Nei ☐
- 47	- ventilasjonsanlegg	Ja ☐ Nei ☐
- 48	- elektriske installasjonar og antenner	Ja ☐ Nei ☐
- 49	- heyskanal og varmeislegg	Ja ☐ Nei ☐
- 51	- bølgerne og sikring	Ja ☒ Nei ☐
- 52	- lydforhold	Ja ☐ Nei ☐
- 53	- varmeisolasjon og tetting	Ja ☐ Nei ☐
- 54	- stikkstrøm	Ja ☐ Nei ☐

Dei tekniske krava i plan- og bygningslova og bygningskriftene vert rekna som oppfylt dersom det vert nytta metodar, materialar og utføringar etter Norsk Standard (NS), men bygningsstyremålkene kan ikkje krevja at Norsk Standard vert følgd. Vert det brukt andre metodar, materialar eller utføringar, kan det verta nødvendig å dokumentera at dei valde løysingane held mål. Dette kan føra til lenger saksbehandlingstid.

FJELL KOMMUNE MÅLEBREVSKART

GNR 39

BNR 229

FNR

REPR.PUNKT X = 265511.

Y = -49545.

JNR 15/82

KOORDINATSYSTEM NGO SoneA

MÅLESTOKK 1: 500

MÅLEBREVNR 1837

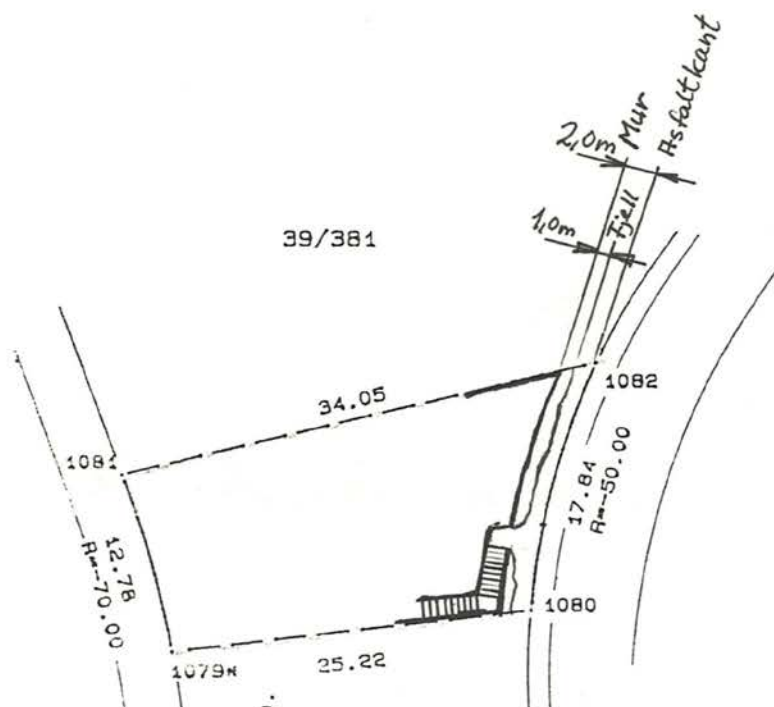
KARTBLAD F 056-1 -43

AREAL I KV.M 415.

UTSKILT FRÅ 39/26

PKTNR	X	Y	RADIUS	MERKE
1079*	265500.03	-49557.09		GRM VEGK
1081	265512.31	-49560.61	-70.00	GRM VEGK
1082	265520.13	-49527.47		GRM VEGK
1080	265502.88	-49532.03	-50.00	GRM VEGK

X=265550.



Leik / Sport

~~FBI 62/89~~

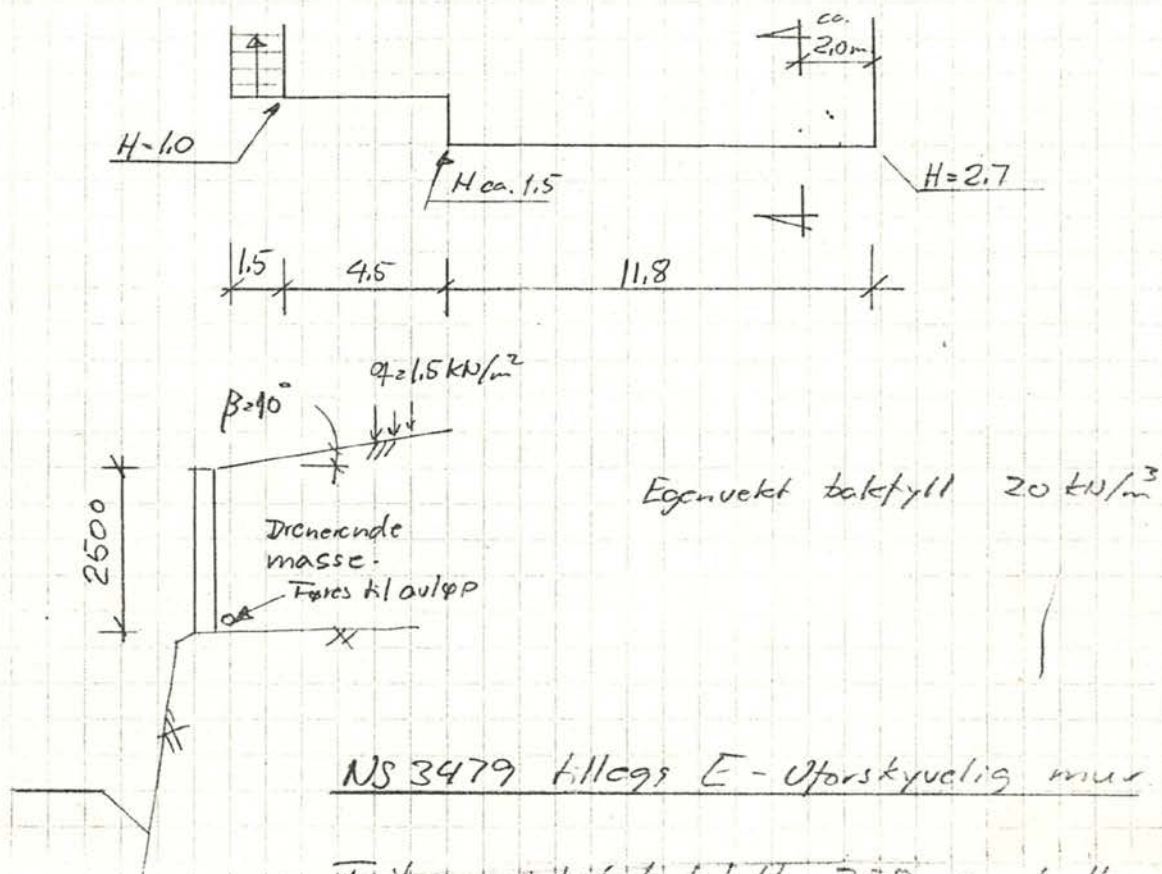
87

Forstøtningsmur

g.m. 39 b.m. 229

J. A. KARLSEN

1.



NS 3479 tilleggs E - Uforskyvelig mur

Friksjonsvinkel bakfyll 35° - sand eller grovere drenerende masser.

$$\tan \frac{\phi}{\delta_m} = \tan \frac{35}{1.3} = 0.54 \Rightarrow \bar{K} = 0.41$$

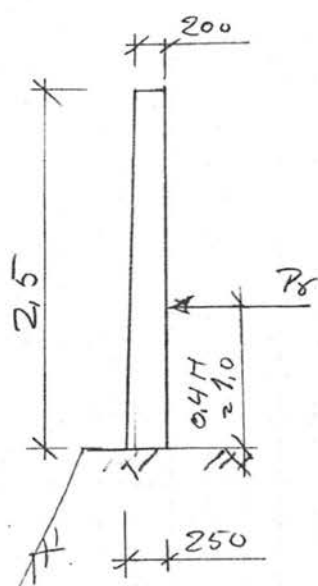
$$K = 0.41 \cdot 1.5 = 0.62$$

$$P_x = \frac{1}{2} \cdot 20 \cdot 1.2 \cdot 2.5^2 \cdot 0.62 + 1.5 \cdot 1.6 \cdot 2.5 \cdot 0.62$$

$$= 50.2 \text{ kN}$$

Forstøtningsmur

2



Betong C25. Stal K400TS

$$M_8 = P_8 \cdot 1,0 = 50,2 \cdot 1,0 = \underline{50,2 \text{ kNm}}$$

$$M_d = 0,3 f_{ct} b d^2 = 0,3 \cdot 12 \cdot 1000 (250 - 50 - 6)^2 = \underline{135,4 \text{ kNm}}$$

$$A_s = \frac{50,2 \cdot 10^6}{(1 - 0,19 \frac{50,2}{135,4}) 320 \cdot 194} = \underline{870 \text{ mm}^2}$$

Braker $\Phi 12$ % 125 $A_s = \underline{904 \text{ mm}^2}$

Streckkarm i bakke- & mur forankres i fjell med $\Phi 20$ fastlimt i borede hull.

Braker $\Phi 20$ % 350. $A_s = \frac{1000}{350} \cdot 314 = \underline{897 \text{ mm}^2}$

Benytter sementbase-L lim type Betokem EXM-4 eller tilsv. med 40-20 = 800 mm. limpropp.

N

Alternativ 1.

L = 200

Evt. hull for
reklavert

Ø 12 % 300

Ø = 25

Ø 12 % 300

Ø = 50

Ø 12 % 125

L = 250

Rensket fyll

Ø 20 % 350

Forstøtningsmur.

Altern

Ø 12 % 300

Ø = 2

Ø 12 % 300

Armering: limes i

borede hull med

Betokem EXM-4

eller h.s.v.

FJELL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
RÅDHUSET
5353 STRAUME
TLF.: 33 10 00

Jan Arne Karlsen
Lanmbhusbakken 3
5355 KNARREVIK

MELDING OM AVGJERD I BYGGESAK, 62/89 vedk.:
Vår ref. 478
BYGGEMELDING - MUR MOT VEG - HJELTERYGGEN - RENNE-
DAL, GNR. 39/229

Saka vart avgjort av bygningssjefen 04/04/89 i medhald av delegert avgjerdsrett, med vedtak slik det går fram av vedlagde utskrift av møteboka.

BYGGELØYVE KAN IKKJE GJEVAST FØR FØLGJANDE ER ORDNA :

1. Alle vilkår og føresetnader i vedtaket må vera oppfylte.
3. Bygningsgebyret for (tilsyn, utstikking m.v.) skal vera betalt.
Rekning vert sendt frå kommunekassen.
4. statiske berekningar og fagmessige konstruksjonsteikningar må innsendast.

Utsikking kan rekvirerast hjå oppmålingsavdelinga når alle vilkåra er oppfylte.

ARBEIDET MÅ IKKJE TA TIL FØR DETTE ER ORDNA, OG BYGGELØYVE ER GJEVE.

Vedtaket kan påklagast til fylkesmannen. Eventuell klage skal sendast Fjell bygningsråd, Rådhuset, 5353 Straume innan 3 veker frå idag (poststempeldato).

Klagen må visa til vedtaket som vert påklaga, og opplysa om kva endring De ønskjer. De bør og nemna grunnen til klagen. De kan be om at vedtaket ikkje vert sett i verk før klagefristen er ute, eller klagesaka er avgjort. Partane i saka har (med visse unntak) rett til å gjera seg kjende med saksgrunnlaget, og rettleiing om sakshandsamingsreglar, ved teknisk kontor. I visse høve kan utgifter til klagesaker dekkjast av det

side 1

FJELL KOMMUNE	MØTEBOK		
-----	-----	-----	-----
Styre, råd, utval, m.v	Møtedato	Saknr.	Sbh.
-----	-----	-----	-----
FULLMAKTSSAKER	04/04/89	FBR.62/89	MB
-----	-----	-----	-----

Saksident. 478 Arkiv 511.000

Saka gjeld : BYGGEMELDING - MUR MOT VEG - HJELTERYGGEN
GNR 39/229 RENNEDALEN

Saksbehandlar: Martin Bjørnevoll

Eigedomar : gnr 39/229 - Lambhusbakken 3, Rennedalen,
Hjelteryggen.

Byggh./meldar: Jan Arne Karlsen, Lambhusbakken 3, 5355
Knarrevik.

DOK. I SAKA

24.02.89 frå: Jan Arne Karlsen
om: byggemelding m/vedlegg

MERKNADER

28.03.89

Muren skal setjast opp på toppen av fjellskjæringsvegg mot vegen, som støtte for oppfylling/planering på tomta. Muren vert etter teikningane opp til 2,65 m høg, og vil få betydelege belastningar. Dimensjonering og armering må derfor bereknast av ein fagmann.

Ved innkøyringa til garasjen må muren leggjast i flukt med indre vegg i garasjen, for å imøtekoma kravet om sikt oppover Høgafjellsvegen, og biloppstillingsplass framfor portane.

VEDTAK

Bygningsrådet godkjenner oppføring av mur i samsvar med søknaden.

Muren må dimensjonerast for dei aktuelle belastningane frå utfyllinga. Statistiske berekningar og fagmessige konstruksjonsteikningar må innsendast.

FJELL KOMMUNE

MØTEBOK

Styre, råd, utval, m.v	Møtedato	Saknr.	Sbh.
Bygningsrådet	31/10/88	BR.388/88	MB
FULLMAKTSSAKER	04/04/89	FBR.61/89	MB

Saksident. 210

Arkiv 511.000

Saka gjeld : BYGGEMELDING GARASJE PÅ GNR. 39/381 -
LAMBHUSBAKKEN 3A, HJELTERYGGEN

KOPI

Saksbehandlar: Martin Bjørnevoll

Eigedomar : gnr 39/381 Rennedalen, Hjelteryggen
 Eigar : Geir Inge Kversøy, Lambhusbk.3a, 5353 Kn.vik
 Byggherre : Geir Inge Kversøy og Jan Arne Karlsen, s. adr.
 Meldar : Geir Inge Kversøy, s. adr.

DOK. I SAKA

02.02.89 frå: Geir Inge Kversøy
 om: teikningar og berekningar for garasjen

MERKNADER

28.03.89

Bygningsrådet godkjende garasjeplasseringa ved Høgafjellsvegen etter synfaring, som sak BR.388/88 den 31.10.88, med følgjande vedtak:

- "Bygningsrådet gjev dispensasjon frå byggegrensa mot Høgafjellsvegen i samsvar med søknaden, og godkjenner oppføring av dobbelgarasje på følgjande vilkår:
- 1. Garasjen skal plasserast parallelt med bustadhuset med minst 2 m avstand frå off. leidningar som ligg langs nordgrensa.
 - 2. Utkøytinga skal vera mot sør. Mellom garasjefront og grense mot fortau skal vera minst 4,5 m (billengde).
 - 3. Frå utkøytinga skal vera fri sikt oppover Høgafjellsvegen, (utan hindringar på oppsida av vegen).
 - 4. Det må innsendast teikningar og statiske berekningar for betongkonstruksjonane før arbeidet vert sett igang."

Materiellet som nemnt under pkt. 4 ovanfor er motteke 02.02.89. Bygningssjefen vil tilrå at fyllinga oppå garasjetaket vert redusert, og gjer elles merksam på at dekket over garasjen må få

FJELL KOMMUNE

MØTEBOK

Styre, råd, utval, m.v	Møtedato	Saknr.	Sbh.
Bygningsrådet	31/10/88	BR.388/88	MB
FULLMAKTSSAKER	04/04/89	FBR.61/89	MB

VEDTAK

Bygningsrådet godkjenner oppføring av garasjen etter dei teikningar og berekningar som ligg føre, under dei føresetnader som går fram av tidlegare vedtak og bygningssjefen sine merknader ovanfor.

Plasseringa skal utstikkast av oppmålingsavdelinga ved teknisk etat. Høgdeplassering av garasjegolv vert fastsett ved utstikkinga.

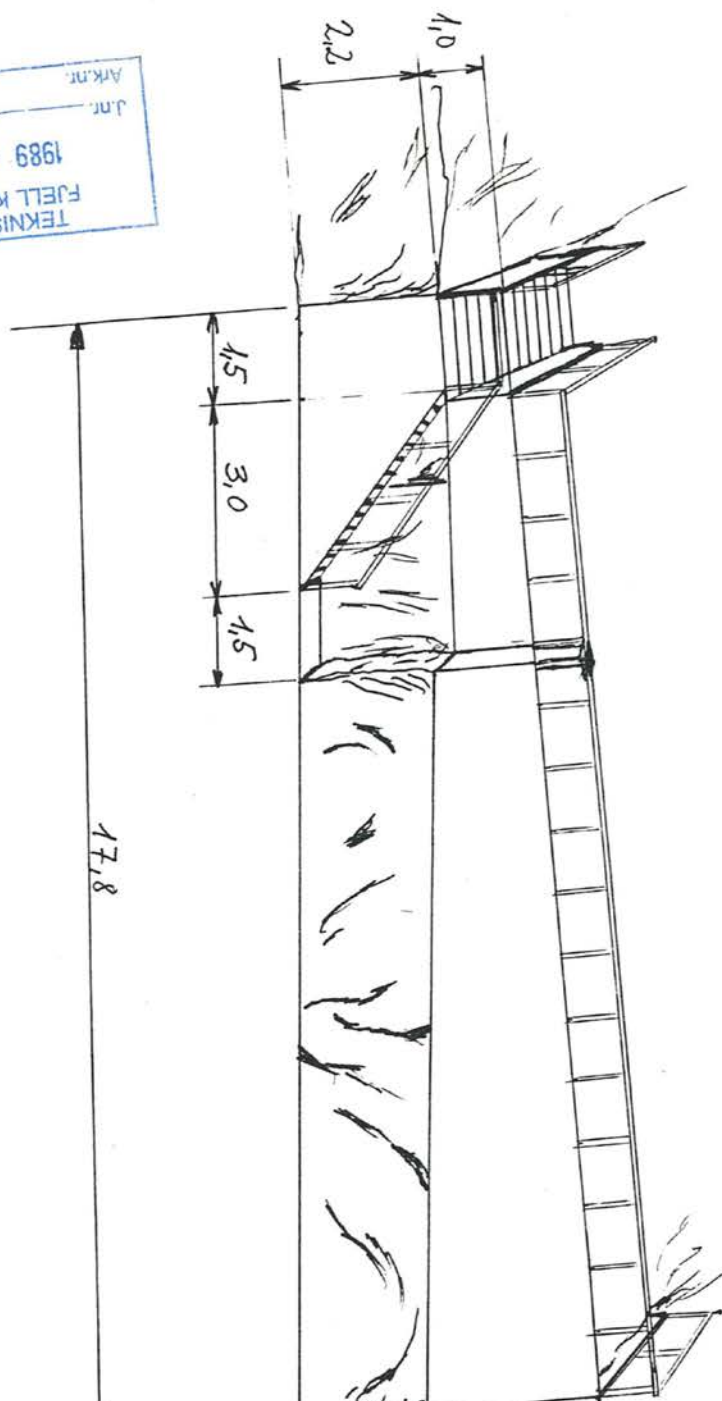
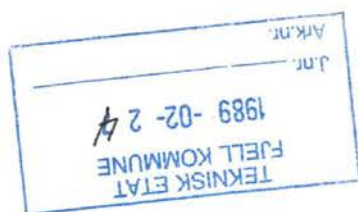
Avkøyrsla skal godkjennast av teknisk sjef.

Elles gjeld VANLEGE VILKÅR, sjå vedlegg.

1:100

Id.nr. 478

FBR 62/81



4/3-89. E

TEKNISK ETAT
FJELL KOMMUNE

1989 -02- 24

J.nr. _____

Ark.nr. _____

Id.nr. 478

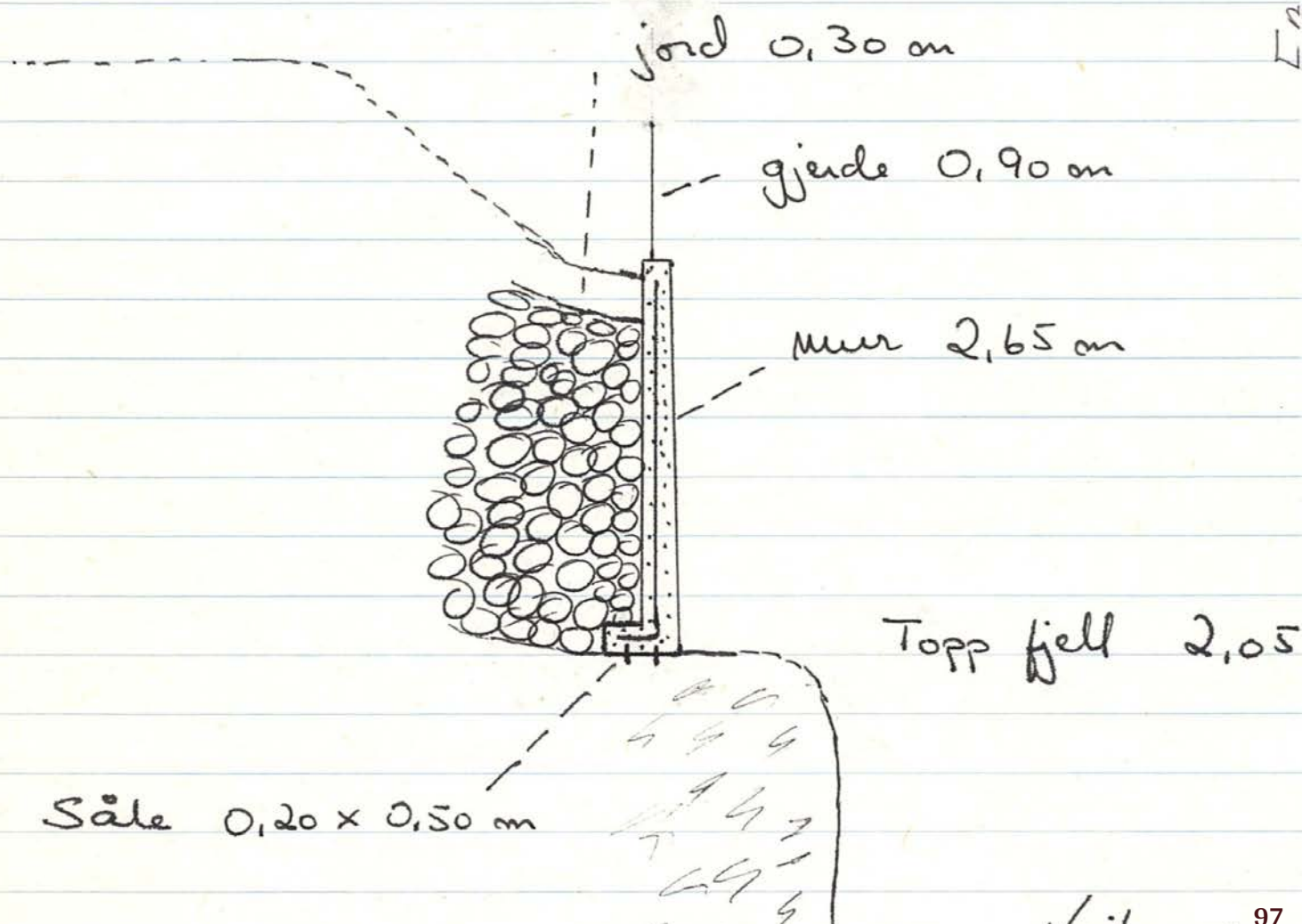
Murens utseende i front

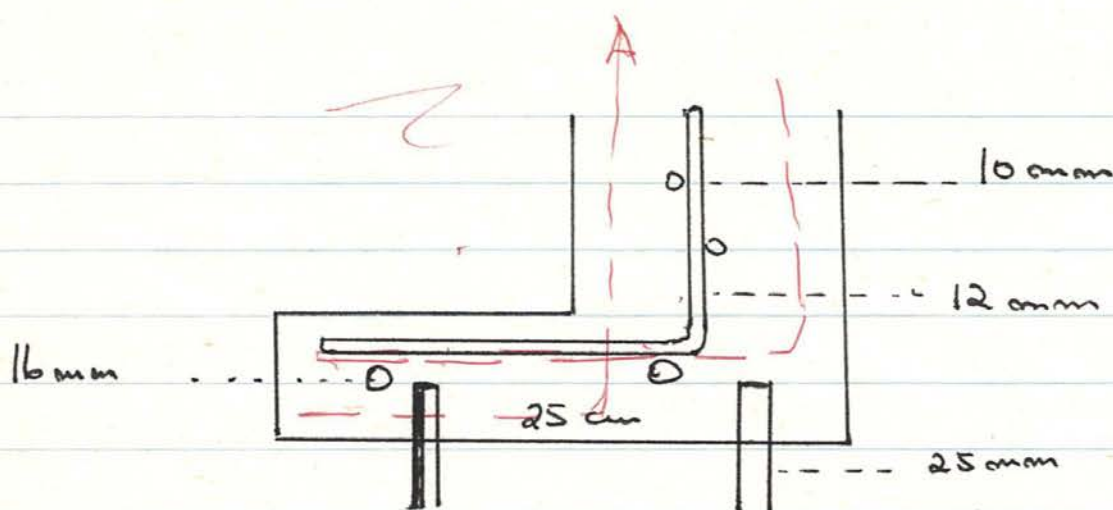


Mt. Det god bemesting
og restaurering
i seksen 7

FOR 62/89
BYGNINGSSJØ
I FJELL

1:50





Fotbolter 25 mm med 25 cm avstand

Fotbolter skal plasseres med 1 m mellomrom.

2 x 16 mm liggende jern i sålen.

Muren skal armeres med

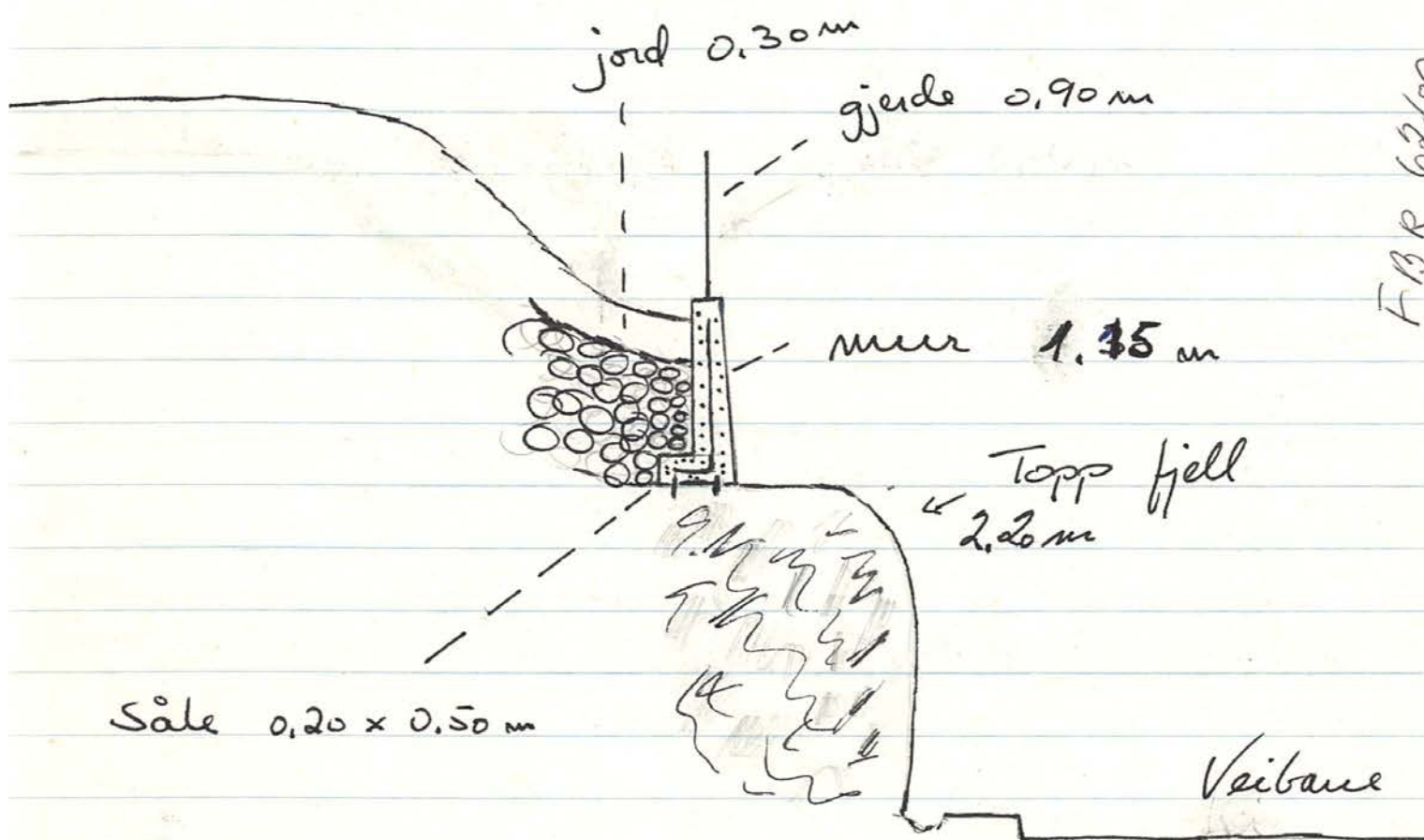
20 cm rute av

12 mm stående og

10 mm liggende jern

Mur: bunn 25 cm

1:50



24. Sanitærlegg (M3 meldast særskilt L. § 75)	Klosett, bad, sluk etc.
25. Ventilasjon (L. § 106, F.kap. 47)	Spesifikasjon Frisklufts- og avtrekks- ventilator er vist på teikningane ☐ Mekanisk (eigne teikningar må sendast inn) ☒ ventilasjon ☐ ventilasjon
26. Søppelnedkast, -rom, -plass (F. kap. 31.33, 48)	Tal på luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m.
27. Oppvarmingsystem, piper og eldstader (M3 meldast særskilt til brannsjefen) (L. § 106, F.kap. 49)	Omme- fyring ☒ Elektrisk ☐ oppvarming ☐ Type ☐ Peis ☐ Sentralvarmeanlegg ☐ Eldstad med ☐ flytande brenne ☐ Tank for flytande brenne ☐ Eldstader og feisledarar ☐ er vist på teikningane
28. Brannvern (F. kap. 55)	Bygningen er: ☐ Branntrygg ☒ Brannherdig ☐ Trebygning ☐ Anna For større bygga: ☐ Teikningane viser bygningdelane sin branntekniske klasse brannventilasjon, brannisolasjon m.v.
29. Særskilt søknad (L. § 93, F. kap. 46:2)	☐ Heisar ☐ Støttemur ☐ Inngjerding mot veg
30. Tilleggsopplysningar	
31. Underskrifter	 Haugen den 11.01.85 for Ernst Sørensen Gunnar Pekkari Byggherre-underskrift B. Telle's Transm. v. Risto Telle's Meldar - underskrift

BYGGJEMELDING 1
for nybygg og større arbeid

Jfr. Bygningsslova av 18 juni 1965 (L) og bygningsskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle teikningar vil seinka sakshandsaminga. Set "X" i rutene og gje turvande tilleggsopplysningar. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin. Søknaden må sendast i 2 eksemplar.

Til bygningssrådet i: Fjell KOMMUNE
5370 FJELL

Arbeidsskild: LAARHVERGEGEN 2 5350 Krumm
Eigar/festar av tomt (namn og fødselsnr.): 3/189 TOMT NO 192
DEHUST SKOLEN V. VAUNHA 1 Adresse: 5071 AUNSTADHOLM Til: 224403
GUNNA PETENSK V. VAUNHA 1 Adresse: 5071 AUNSTADHOLM Til: 1514 89

Byggherre (namn): _____ Adresse: _____ Til: Fjell Bygningssråd

Meldar (namn): B. Telle's Transm. v. Adresse: 5370 FJELL Til: 33 6030

1. Kva slags arbeid
(L. § 93, F.kap. 14) ☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Endring ☐ Hordagjermer
Anna (gjei ut): _____

2. Kva slags bygning
(L. § 70 - 80) ☒ Bustadbygg ☐ ferdbygg ☐ Industri-
☐ Skule ☐ Føretak ☐ lokale ☐ Bilverkstad ☐ Driftbygning for jordbruk
Anna (gjei ut): _____

3. Vedlegg til søknaden
(L. § 94 nr. 3, F.kap. 14, 15, 52) ☒ Gjensert av nabovarsel med kvittering (bruk blankett)
☒ Situasjonsplan/kart påskrive namn på naboe og gjenbuane
☒ Etasjeflaner ☒ Snitt ☒ Fasadar
☐ Statiske utrekningar ☐ Konstruksjonsteikningar

4. Dispensasjonssøknad
(L. § 7) Grunngjeven søknad om dispensasjon frå det som er kravt i: ☐ Bygningsslov ☐ forskrifter ☐ Vedtekter ☐ Reguleringsplan

BUSETNADEN

5. Minste avstand
(L. §§ 70-72, 81, F.kap. 20) Til eigedomsgrænse: m Til midten av veg: 5.11 m Til annan bygning på same eigedom: m
Minsteavstanden er måltett ☐ på situasjonsplanen/kartet Går det høgepunkt kraft-
line over eigedomen? ☐ Ja ☐ Nei

6. Busetnaden
(L. §§ 70-77, F.kap. 26) Busett grunnflate: _____ Eldre bygg m² Nybygg m² I alt m²
Brutto golvflate: _____ Eldre bygg m² Nybygg m² I alt m²
Tal på høgdar: _____ Tal på husvære: _____ Tomteareal m² Trulag verdi av byggjarbeidet (eksakt, tomt): kr. 1.100.000

7. Innreiing
(F.kap. 31, 56) På teikninga er påført: ☒ Romareal ☐ Romhøgd ☐ Romvolum ☐ Lysflate ☒ Areal på uterom (i bruk m. v. i) ☐ i samvar med justledept. sine krav Vedlagt: ☐ Frå ☐ godkjenning

Nr 2121/L. Forlag: Sam & Stenmark A/S. Oslo. 12-79

BYGGJETOMTA

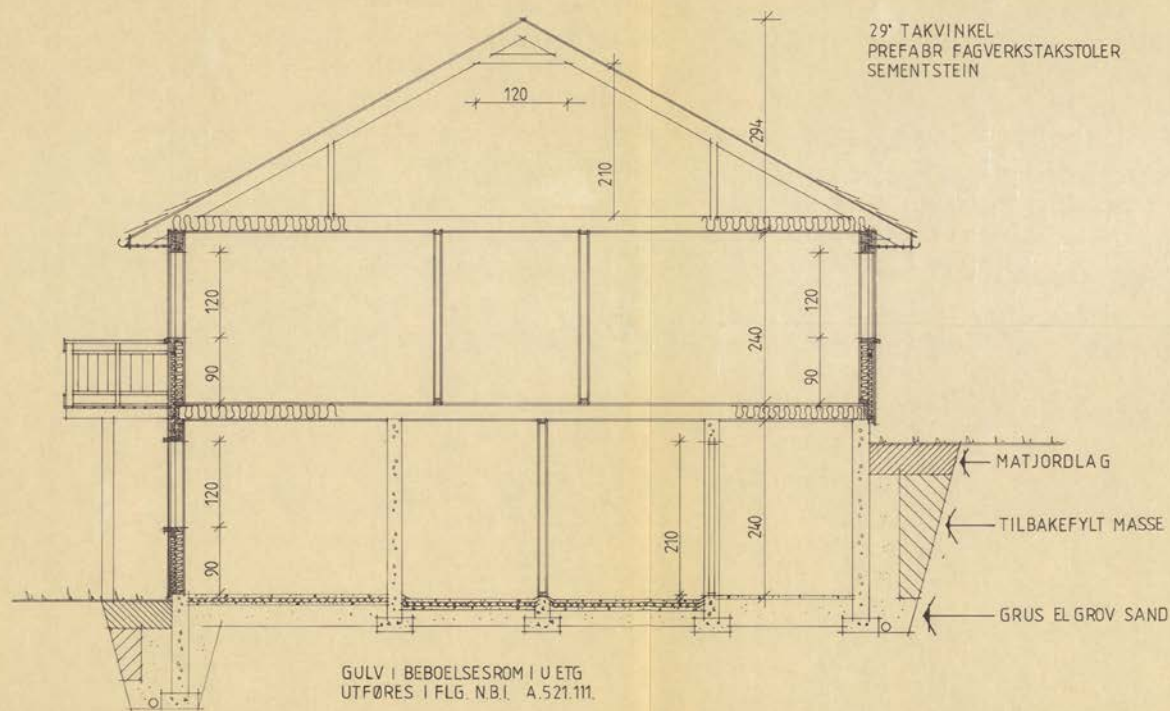
8. Regulerings Oppmåling (L. 55 22 + 23, 62 + 64)	Ligg tomta i regulert område? ☒ Ja ☐ Nei	Er tomta oppmålt? ☒ Ja ☐ Nei
For bustadbygg skal situasjonsplan/kart visa garasplassering (og på framtidig)		
9. Veg (L. 5 66)	a. ☐ Tomta har vegsamband med rikveg/fylkesveg	Ligg det først an- køyringsløype frå veg/efen? ☐ Ja ☐ Nei
	b. ☒ Tomta har vegsamband med kommunal veg	
	c. ☐ Tomta har vegsamband med privat veg	Er vegrett sikra ved inglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
	Er sambandsvegen ferdig opparbeidd? ☐ Ja ☐ Nei	
10. Vatn (L. 5 66)	Vassfor- syning frå: ☒ Offentleg vassverk ☐ Privat felles vassverk	Eigen/felles brunn ☐ Siste- rner ☐ Anna
	Vatn frå anna enn offentlig vassverk krev særskild godkjenning. Ligg slik godkjenning føre? ☐ Ja ☐ Nei	☐ Kopi vedlagt
11. Kloakk (L. 5 66, nr. 2)	Kloakk vil tilknyttast ☒ Offentleg kloakk ☐ Privat kloakk/kanlegg	Vassklosett skal installert
	Anna ordning	Ordning er teikna inn på situasjonsplan/kart og gjort gjerne for i eige vedlegg
12. Byggeg grunn. Drainering (L. 5 66, F. kap. 42.5, 45.2)	Grunnen er: ☒ Fjell ☐ Grus/sand	Leire ☐ Rapport
	Drainering ved: ☐ Røyr	Tal på rader: ☐ Røyr diameter: ☐ Kultigift ☐ Sjølvdrenering
	Drainevatn vil førast til: ☒ Off. avløps- system ☐ Terreng	Drenvatn vil førast til: ☐ Off. avløps- system ☐ Terreng

DETALJAR OM BYGNINGEN

13. Kjellergolv. Golv på terreng (F. kap. 42.4, 31.24, 54.3)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar
	Dokumentasjon Gjeven på ☒ teikningar ☐ nr. ☐ Eige vedlegg ☐ Jfr. statlege byggeforskrifter
14. Kjellaryttervegger (F. kap. 42.3, 54.3)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar
	Dokumentasjon Gjeven på ☒ teikningar ☐ nr. ☐ Eige vedlegg ☐ Jfr. statlege byggeforskrifter
15. Yttervegger (F. kap. 43.1, 54.3, 55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar
	Dokumentasjon Gjeven på ☒ teikningar ☐ nr. ☐ Eige bilag ☐ Jfr. statlege byggeforskrifter
16. Dører, Vindauger (F. kap. 43.2, 54.3)	Materiale, konstruksjon
	Dokumentasjon Gjeven på ☒ teikningar ☐ nr. ☐ Eige bilag ☐ Jfr. statlege byggeforskrifter

17. Innvendige berevegger (F. kap. 43, 53, 55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar (lydisolasjon for skiljevegg mellom husare)
	<i>SJA BESKRIVELSE</i>
	Dokumentasjon Gjeven på ☒ teikningar ☐ nr. ☐ Eige bilag ☐ Jfr. statlege byggeforskrifter
18. Andre innvendige vegger (F. kap. 43.53, 55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar (lydisolasjon for skiljevegg mellom husare)
	Dokumentasjon Gjeven på ☒ teikningar ☐ nr. ☐ Eige bilag ☐ Jfr. statlege byggeforskrifter
19. Etasjeskilje (F. kap. 44.1, 53, 54.3, 55.4)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar
	Dokumentasjon Gjeven på ☒ teikningar ☐ nr. ☐ Eige bilag ☐ Jfr. statlege byggeforskrifter
20. Tak (F. kap. 45, 54.3, 55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar, takvinkel, gesims
	Tekke ☒ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbest sementplater ☐ Natur- skifer ☐ Metall- plater ☐ Anna
	☒ Plastbygd ☐ Prefabrikkerte element/seksjonar ☐ Fabrik, type
	Ventilasjon m.v. i tak/toft
	Dokumentasjon Gjeven på ☒ teikningar ☐ nr. ☐ Eige bilag ☐ Jfr. statlege byggeforskrifter
21. Oppbygg over tak	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar
22. Balkongar, terrassar og andre fasade- framspring (F. kap. 44.2)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar, rekkverkshøg m.v.
	Dokumentasjon Gjeven på ☒ teikningar ☐ nr. ☐ Eige bilag ☐ Jfr. statlege byggeforskrifter
23. Trappor (F. kap. 46)	Materiale, konstruksjon, dimensjonar, stigningsforhold, rekkverkshøg, lysforhold m.v.
	Dokumentasjon Gjeven på ☒ teikningar ☐ nr. ☐ Eige bilag ☐ Jfr. statlege byggeforskrifter

12.2/85



TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV
 OM ÅNDSVERKER AV 8-8-80 NR. 17
 § 4. OG MÅ SÆLDES IKKE BRUKTES
 UTEN VÅR TILLATELSE.

SOLHEIMHUS AS

SNITTA-A.

BYGGHERR: E. SKOGSEIDE	SPESIALTEGNING		
BYGGHERR: G. PETERSEN	TOMANNSBOLIG, GR. FL. 165,72 m²	MÅL: 1:50	BLAD
BYGGSTED: TOMT 197, HJELTERYGGEN	BRA 154,9 m² BA 115,5 m² PR. LEILIGHET	DATO: 25.10.84	3
BYGGESKOMP: FJELL	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR: 2185	

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

 Dokumentavgift er betalt med kr. 2660,-
 Midthordland sorenskriverembete 4/6-85.


Skjøte¹

EIENDOMMEN(E)

Registernummer ²	Kommune
Eiendommen g.nr. 39, b.nr. 229 i Fjell, Lambhusbakken 3, 5355 Knarrevik. (Tomt nr. 197 på Hjelteryggen boligfelt).	

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer ³ Dag - mnd. - år - personnr
KNARREVIK-SOTRA BYGGESELSKAP A/S	

TIL

Navn	Fødselsnummer ³ Dag - mnd. - år - personnr
JAN ARNE KARLSEN	14 04 54 [REDACTED]

KJØPESUMMEN KR. 133.000,- er oppgjort på avtalt måte.

 Det er gjort særskilt avtale om:⁴

- Eier plikter å være medlem av Hjelteryggen Vel, og påtar seg gjennom dette sin andel av fellesutgifter. Kjøper samtykker i at fellesarealer og fellesanlegg skjøtes vederlagsfritt til kommunen, mot at det offentlige overtar vedlikeholdet av anlegget.
- Velforeningen blir hjemmelsinnehaver for områder og anlegg som ikke overtas av kommunen og inntil eventuell overtagelse. Kjøper er forpliktet til å bidra til drift og vedlikehold av disse gjennom sitt medlemskap i velforeningen.
- Fjell kommune, Televerket og Sotra Kraftlag forbeholder seg stedsvarig rett til å anlegge og ha liggende på tomter ledninger og kummer for vann og avløp, elektrisitets- og telekabler, likeså framtidig rett til å innsisere, vedlikeholde og fornye disse.
- Kjøper må etterkomme retningslinjer for tomtearbeider på Hjelteryggen, eventuell skade på vei eller fellesanlegg må utbedres eller bekostes utbedret av tomtekjøper (skadevolder).



Fortsatt

5. Tomten må bebygges med hus og byggevarer levert fra B. Telle's Trearbeid A/S innen 1 år fra skjøtets utstedelsesdato.

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- ☐ Jeg er ugift.
☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Brattholmen

Sted

3. juni 1985

Dato

Utstederens underskrift
KNARREVIK-SOTRA BYGGESELSKAP A/SEktefellens underskrift⁵Fødselsnr.⁶

Einar Blaauw

Eivind Mikalsen

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift

Sverre Berntsen
Sleipners vei 7 A
5050 Nesttun

Vitneunderskrift

Aud Berntsen
Sleipners vei 7 A
5050 Nesttun

Gjentas med blokkbokstaver

09 09 39

Rett avskrift:

VESTLANDSBANKEN

Gjentas med blokkbokstaver

23 10 38

x) Stryk det som ikke passer.

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT

009746 22 JUL 85

MIDHORDLAND
SØRENSKRIVEREMSETTA

Undertegnede som eiere av gnr. 39 bnr. 229 og 381
i Fjell kommune, har felles vann-ogkloakkledninger fra felles kum på
eigedommen, gnr. 39 bnr. 381 og fram til offentlig
vann-og kloakkledninger.

Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av
fellesledningene med tilbehør.

Undertegnede som eier av gnr. 39 bnr. 381 gir herved eier
av gnr. 39 bnr. 229 rett til å føre kloakkledning
fra og vannledning til sin eiendom over eiendommen gnr. 39
bnr. 381 samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningen
samme sted, når dette er påkrevet.

For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning
etter skjønn.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke av Fjell kommune ved
Anleggsseksjonen.

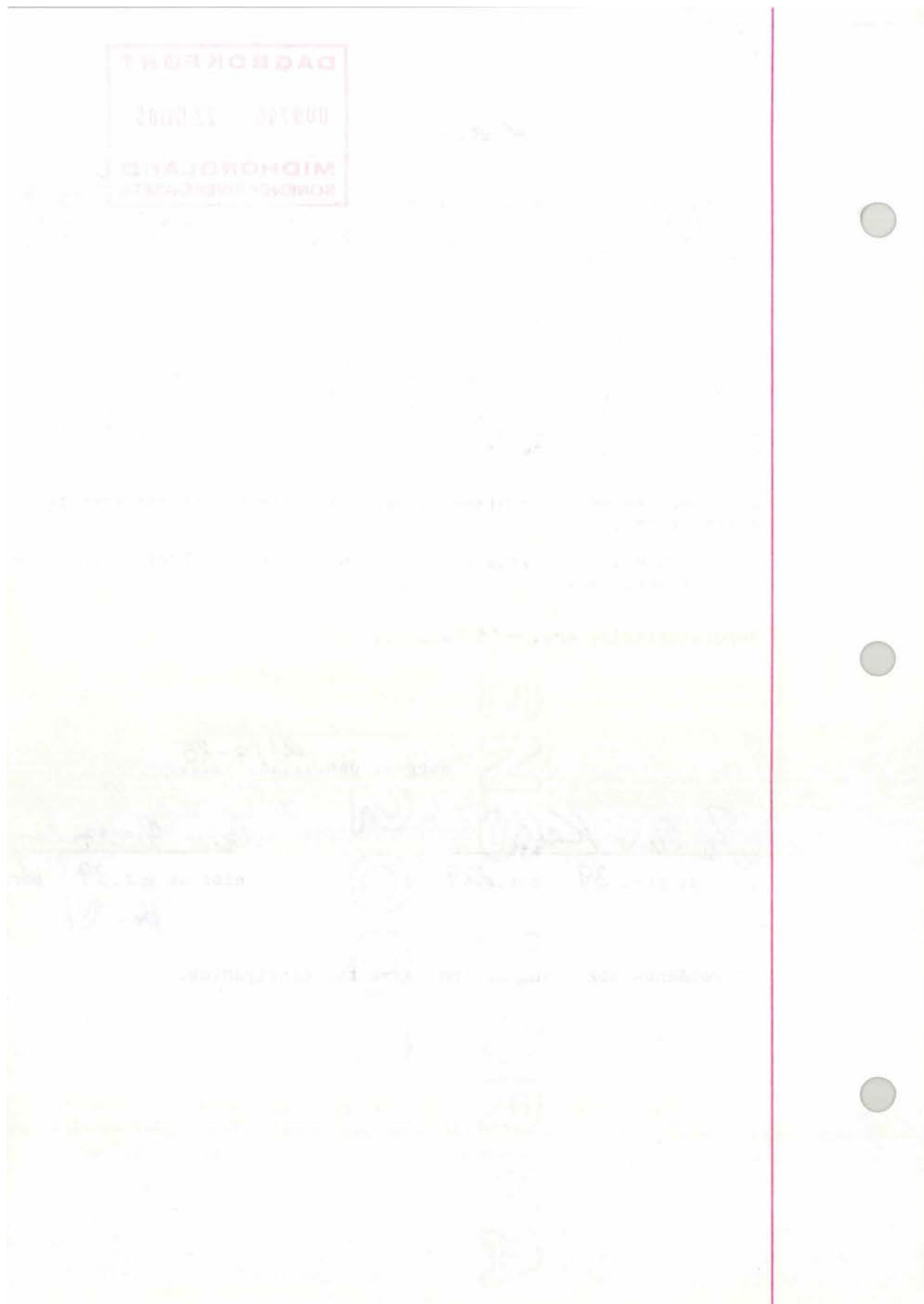
Verdiansettelse kr. 5000,-

Bergen, den 21/7-85

Jean Anne Karlsen
eier av gnr. 39 bnr. 229

Gunn Kvervold
eier av gnr. 39 bnr. 381

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.



DAGBOKFØRT

12528

9 NOV 1994

MIDHORDLAND
SØRENKRIVAREMBETE

ERKLÆRING

- 1 Undertegnede som er eiere av gnr. 39, bnr. 229 og bnr. 381 i Fjell Kommune, har felles garasjebygg på gnr. 39, bnr. 381.
- 2 Bnr. 229 eier garasje ut mot hovedvei. Bnr. 381 eier garasje inn mot bolighus.
- 3 Eier av gnr. 39, bnr. 229 disponerer tomten som garasjen er bygget på vederlagsfritt.

Hjelteryggen, den. 8. nov. 1994.


eier gnr. 39 bnr. 229
eier gnr. 39 bnr. 381Doknr: 12528 Tinglyst: 09.11.1994 Emb. 050
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vedtekter for Hjelteryggen Vel

§ 1 Navn og medlemskap

Velforeningens navn er Hjelteryggen Vel. Medlemmer er eiere av eiendommer, både bruksnummer og seksjonsnummer, på Hjelteryggen. Andre kan bli medlem etter styrets godkjenning.

Hjelteryggen er delt inn i 4 geografiske områder:

1. Område 1. Høgafjellsvegen med tilstøtende veier
2. Område 2. Sjøbrekko, Svenesvegen, Tepperotvegen og Knappavikvegen
3. Område 3. Grasmenipo med tilstøtende veier
4. Område 4. Nordre Knappen, Nedre Knappen, Søre Knappen og Bassvikhaugen

§ 2 Formål

Velforeningens formål er å ivareta og fremme medlemmenes fellesinteresser i distriktet inkludert trivsel og miljø på en økonomisk og ressursmessig forsvarlig måte. Velforeningen skal ta opp til behandling enhver sak som kan tjene disse formål, og bærer utgiftene alene eller sammen med andre institusjoner eller personer. Hjelteryggen Vel driver og vedlikeholder Hjelteryggen allaktivitetshus til beste for velforeningens medlemmer.

§ 3 Kontingent og andre inntekter

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales forskuddsvis til kasserer. Purringer kan tillegges gebyr på kroner 40,-. Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen regnskapsårets utgang har ikke stemmerett på møter og mister alle rettigheter i forhold til leie/lån av allaktivitetshus.

§ 4 Medlemmenes plikter i forbindelse med kjøp og salg

Ved salg plikter selger å gjøre ny eier oppmerksom på retten og plikten til medlemskap i velforeningen. Selger plikter å melde om endringen med navn og adresse. Selger er ansvarlig for kontingenten til styret har mottatt melding om eierskifte.

§ 5 Generalforsamling

Generalforsamlingen holdes en gang i året, innen utgangen av mai. Saker som skal behandles må være styret skriftlig i hende senest to uker før årsmøtet. Denne fristen samt dato for generalforsamlingen, skal styret skriftlig meddele medlemmene senest fire uker før årsmøtet. Innkalling til årsmøtet med dagsorden sendes medlemmene senest to uker før møtet finner sted. Forslag til endring av vedtekter skal sendes styret senest innen utgangen av mars.

Årsmøtet er vedtaksført om innkalling er sendt innen fristen.

På årsmøtet skal følgende saker behandles:

- Konstituering
- Årsmelding fra styret
- Fastsettelse av resultatregnskap og balanse.
- Innkomne forslag
- Fastsettelse av velkontingenten og driftsbudsjett
- Valg
 - Valg av styrets leder (hvert år)
 - Valg av nestleder (2 år)
 - Valg av styremedlemmer (2 år)
 - Valg av kasserer
 - Valg av revisor (hvert år)
 - Valg av medlemmer til valgkomité (hvert år)
- Avslutning

På årsmøtet har hvert bruksnummer og/eller seksjonsnummer en stemme. Saker som er til avstemning, krever simpelt flertall for beslutning. Behandling av enkeltsaker som overstiger 30 % av siste års innbetalt velkontingent eller endring av vedtekter, krever to tredjedels flertall eller mer. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

§ 6 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 % av medlemmene skriftlig fremsetter krav om dette overfor styret. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte minimum 14 dager før årsmøtet finner sted. Det ekstraordinære årsmøtet skal avholdes senest fire uker etter at det er framsatt krav om dette fra minimum 10 % av medlemmene. Det ekstraordinære årsmøtet kan bare behandle den eller de saker som kravet om årsmøtet omfatter, og som er kunngjort i innkallelsen. Det ekstraordinære årsmøtet er beslutningsdyktig etter samme regler som den ordinære generalforsamling.

§ 7 Styret

Velforeningen ledes av et styre bestående av en styreleder, nestleder, tre styremedlemmer og kasserer. Leder velges særskilt. Styret skal velges blant velforeningens medlemmer eller deres husstand. Funksjonstiden for leder er ett år av gangen. De øvrige styremedlemmer velges for to år av gangen.

Foreningens konti disponeres av leder og kasserer i fellesskap. Styret har fullmakt til å utpeke leder for allaktivitetshuset, leder natteravner, sekretær og komiteer, som f.eks. lekeplasskomitè etc. Personer utpekt av styret til forskjellige verv vil ikke ha stemmerett eller møteplikt på styremøtene.

Styremøter innkalles normalt med en ukes varsel. I særlige tilfeller kan kortere varsel brukes.

§ 8 Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst tre av styremedlemmene er til stede etter lovlig innkallelse. Ved stemmelikhet har leder, eller i hans fravær nestleder, dobbeltstemme. Styret kan ikke treffe vedtak av stor økonomisk betydning ut over driftsbudsjettet eller annet særskilt vedtak på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

§ 9 Fond

Velforeningen skal opparbeide et fond. Fondets midler skal brukes til å dekke uforutsette utgifter.

§ 10 Allaktivitetshuset

Allaktivitetshuset er et gode for beboerne på Hjelteryggen. Likeledes skal medlemmer som har betalt kontingent kunne leie lokalene til private arrangement til en redusert pris. Alle inntekter fra utleie skal gå inn i drift og vedlikehold av bygget. Styret forvalter allaktivitetshuset og er ansvarlig overfor årsmøtet for ansvarlig drift av bygget. Styret bestemmer regelverk for bruk av huset og satser for utleie etc.

§ 11 Klager og frister

Twister som oppstår mellom velforeningen og et av medlemmene avgjøres normalt ved løsning i minnelighet. Fører ikke dette frem sendes saken til konfliktrådet i Hordaland. Nordhordland tingrett er velforeningens verneting.

§ 12 Oppløsning

Oppløsning av velforeningen kan bare skje på ordinært eller ekstraordinært årsmøte, og med et stemmetall som utgjør minst 2/3 av foreningens

samlede medlemstall. Hvis forslag om oppløsning får 2/3 flertall av de fremmøtte medlemmer, men ikke av foreningens samlede medlemstall, skal saken forelegges ekstraordinært årsmøte innen 1 – en måned. Det ekstraordinære årsmøtet gjør vedtaket om oppløsning endelig dersom $\frac{3}{4}$ av de fremmøtte stemmer for forslaget.

Ved oppløsning av foreningen skal dens eiendom og midler tilfalle kulturelle og samfunnsnyttige formål innen foreningen virkeområde. Forslaget fremsettes av styret, men avgjøres av årsmøtet med alminnelig flertall.



Øygarden kommune

Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 RONG

Telefon: 55097339

Utskriftsdato: 14.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øygarden kommune

Kommunenr.	4626	Gårdsnr.	39	Bruksnr.	229	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lambhusbakken 3, 5355 KNARREVIK								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620130020		
Navn	390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	18.06.2015		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/4979/124620130020_F%c3%b8resegn_180615.pdf		
Delarealer	Delareal	415 m ²	
	KPHensynsonenavn	H900_72	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	415 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124619740002
----	--------------

Navn	5-0 RP Hjelteryggen I (38,39,40)		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	19.07.1974		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/1445/19740002.pdf		
Delarealer	Delareal	412 m ²	
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse	
	Delareal	3 m ²	
	Formål	Privat veie	



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Lambhusbakken 3
5355 KNARREVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anna Hjelle

Telefon: 466 97 633
E-post: anna.hjelle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre