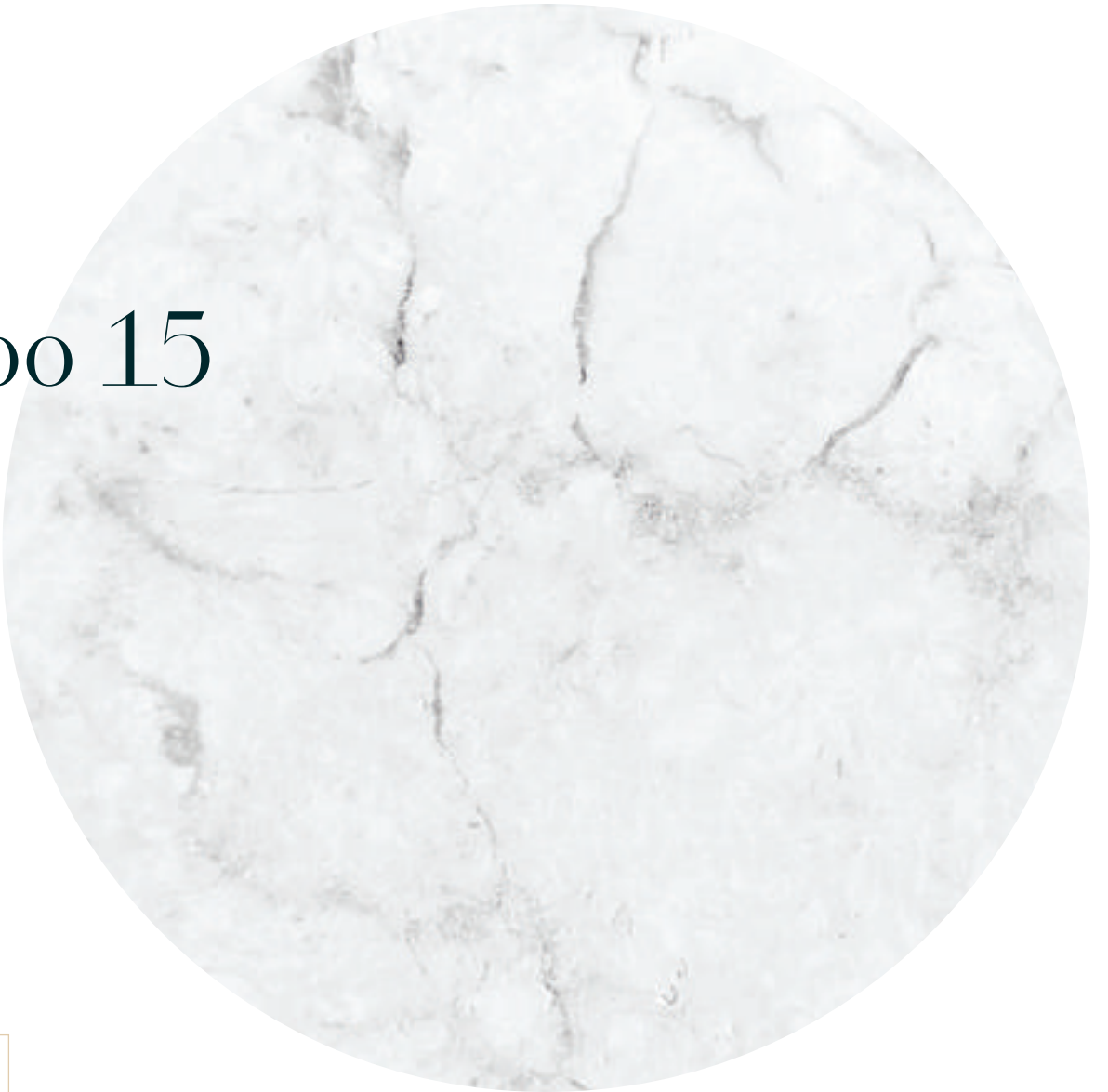


Grasmenipo 15



Velkommen til

Grasmenipo 15



Salgsoppgaven produsert 13. august 2025

Knarrevik/Hjelteryggen

Innholdsrik enebolig over 2 plan m/79m² solrik terrasse & hage. Nydelig sjøutsikt! Varmepumpe & peis. Garasje m/el-lader

Prisantydning	5 690 000,-
Omkostninger	143 600,-
Totalpris	5 833 600,-
BRA-i	194 kvm
Totalt BRA	223 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1986
Megler	Remie Schjelderup Henriksen
Telefon	930 86 672
E-post	r.henriksen@nordvikbolig.no




15
15



Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/Remie Schjelderup Henriksen har gleden av å presentere Grasmenipo 15 - En innholdsrik enebolig over 2 plan i et barnevennlig og attraktivt boligområde. Fra eiendommen har du nydelig sjøutsikt mot bla. Hjeltefjorden og Askøy, samt særs gode solforhold midtsommers. Her bor du tilbaketrukket men likevel svært sentralt med kort vei til barnehage, skole og servicetilbud.

- Nydelig opparbeidet tomt med 79m² terrasse og skjermet hagedel
- Praktisk og familievennlig planløsning over 2 plan
- Varmepumpe og peis
- Badstue i underetasjen
- Integrert garasje m/el-lader samt gode parkeringsmuligheter på egen tomt

- 5 min gange til buss
- 6 min kjøring til Rema 1000
- 6 min kjøring til Sartor
- 15 min kjøring til Bergen sentrum
- Nærhet til skole og barnehage

Arealer og innhold

BRA-i:	194 kvm
BRA-e:	29 kvm
Totalt BRA:	223 kvm
TBA:	79 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, hall/trapperom, bad m/omkledningsdel, vaskerom, badstue, kjellerstue/soverom og 2 boder
BRA-e: 29 kvm. Garasje og bod
Total BRA: 91 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 132 kvm. Gang/trapperom, mellomgang, bad, 3 soverom, stue, stue i tilbygd del og kjøkken
Total BRA: 132 kvm.
TBA: 79 kvm.

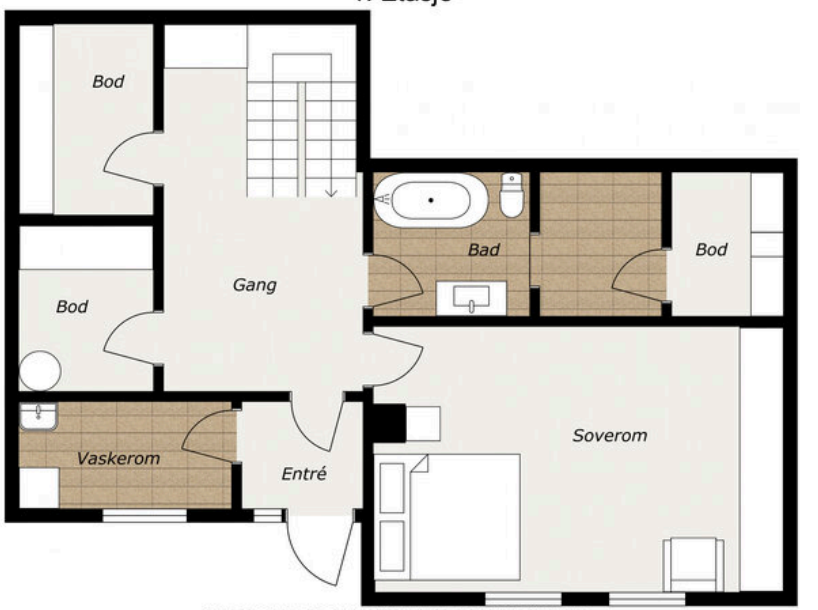
Grasmenipo 15
2. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

IMOTIV.NO

Grasmenipo 15
1. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.












































































CITY
SELF-STORAGE
Minilager & Flyttebutikk
810 12345
Billingstad • Colosseum
Drammen • Haugenstua • Helsfyr
tua • Mastemyr • Ryen • Torshov • Økern
www.cityselfstorage.no








15













Informasjon

Grasmenipo 15

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0194/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Grasmenipo 15, 5355 KNARREVIK
Gnr 39, bnr 398 (ideell andel 1/1) i Øygarden kommune

Selger
Rune Cornelius Skaug

Kjøpesum og omkostninger
5 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
142 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
143 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
162 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 833 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 852 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1986

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 194 kvm
BRA-e: 29 kvm
Totalt BRA: 223 kvm
TBA: 79 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, hall/trapperom, bad m/omkledningsdel, vaskerom, badstue, kjellerstue/soverom og 2 boder
BRA-e: 29 kvm. Garasje og bod
Total BRA: 91 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 132 kvm. Gang/trapperom, mellomgang, bad, 3 soverom, stue, stue i tilbygd

del og kjøkken
Total BRA: 132 kvm.
TBA: 79 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i integrert garasje samt ellers på egen tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Kun bytte av spotlights, som nevnt under el-arbeid.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ikke i vår eiertid

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ikke i vår eiertid

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Smart Elektronikk AS Byttet spotlights gang nede og bad oppe, juli 2025 El-anlegg modernisert i 2014 av Bravida - før vår eiertid.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
- Siste kontroll 26.09.2007

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Easee ladepunkt med egen 25A sikring og minusmåler Installert mai 2020. Ukjent installatør, men Easee krever at man bruker godkjente installatører.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ikke i vår eiertid. Ny varmtvannstank i 2020, ref forrige eiers egenerklæring.

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

kjeller/loft etc.?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ikke i vår eiertid, tilbygg stue oppe i 1995 (daværende eier)

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ikke i vår eiertid

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Vestland Byggservice AS Lukket en buet døråpning tilknyttet soverom, satte inn vegg og en faktisk dør. Utført september 2022

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ikke i vår eiertid

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Kun slitasje

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Noe ujevnt gulv på soverom nede, stue oppe og soverom. Små sprekker mellom bordene på rommet nede.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
Beskriv:
- I forbindelse med utpakking har vi oppdaget insekter som kan være skjeggkre, dette er rapportert inn til
forsikringsselskap.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall:
- Tilstandsrapport ifm salg i 2021/2022.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Oppgitt i salgsprospekt ifm salg i 2021/2022.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger
/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja
Beskriv:
- Vi mottok nabovarsel i sommer om utvidelse av loftsetasje og et ekstra rom i retning av vår fellesgrense hos nabo i Grasmenipo 13B.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Takstoppdrag AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Taksperre er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og rennebord av trekledning. Renner og nedløp i sort plast. Beslag/takhetter i aluminium/stål.
- Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning va liggende dobbelfalset trekledning.
- Isolerglass i malte trekarmer.
- Etasjeskille av trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Pipebeslag/pipe utvendig
- Ytterdør garasje
- Bad m/omkledningsdel i underetasje
- Vaskerom i underetasje

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon utvendig
- Takkonstruksjon/loft utvendig
- Vinduer utvendig
- Dører utvendig
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Eldre overflater innvendig
- Gulv i kjellerstue/soverom i underetasje
- Radon
- Rom under terreng
- Innvendige trapper
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Elektrisk anlegg
- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Terrengforhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger
- Overflater og konstruksjon i badstu
- Overflater vegger og himling på bad hovedetasje
- Overflater gulv på bad hovedetasje
- Sluk, membran og tettesjikt på bad hovedetasje
- Sanitærutstyr og innredning på bad hovedetasje
- Overflater og innredning på kjøkken hovedetasje

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Teknisk anlegg i badstu

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risko.

Innbo og løsøre

Integrerte samt frittstående hvitevarer medfølger. Fryseboks medfølger også handelen.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Dette er en selveierbolig som fritt kan leies ut til boligformål.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i entré, hall/trapperom, bad og kjellerstue/soverom i underetasje
- Varmekabler på bad og i nedre del av stue (tilbygd del) i hovedetasje
- Varmepumpe
- Enkelte vegghengte panelovner
- Ildsted i stue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr 32 000,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 23 751,-pr. 2025

Prognose for kommunale avgifter er kr 23 751,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Velavgift

Kr 750,- pr. år
Medlemsskap i Hjelteryggen velforening, orgnr. 996295737.

Det betales en årlig velavgift på kr 750,-.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 206 056,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 824 225,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en

prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige
Polisenr: 91296941

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber fra Altibox/Bergen fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 004 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.

I kart er eiendommen tegnet inn med mørkegrønne grenselinjer, noe som indikerer middels nøyaktighet. Iht. opplysninger fra kommunen er tomtearealet 1 004m^2.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Et naturskjønt område omgitt av sjø og flotte turområder - samtidig som du befinner deg en kort kjøretur fra sentrum av Sotra og bykjernen i Bergen!

Området er etablert og akkurat denne boligen har en særs attraktiv beliggenhet med praktfull utsikt. Med nydelige utsiktsforhold fra nesten alle boligens vinduer kan man trygt si at man bor godt. Området bærer preg av god boligplanlegging. Området ligger nærme sjøen og med alle gleder det medfølger.

Skoler og barnehager
9 min gange til Marihøna barnehage
5 min kjøring til Liljevatnet barnehage
8 min gange til Hjelteryggen skule
10 min kjøring til Fjell ungdomsskule
10 min kjøring til Sotra vidaregåande skule

Området er meget sentralt, med bare 15 minutters kjøring med bil til Bergen sentrum. Sartor Storsenter er et kjøpesenter som ligger i Straume i Øygarden kommune på øyen Sotra ca. 15 km vest for Bergen sentrum, og er en del av Sotra Kystby. Senteret ble åpnet 18. november 1978 og har nå ca. 115 butikker. 16. juni 2016 åpnet siste del av senteret, og fikk da samlet areal på 93 000 kvm. Senteret ligger kun 8 min kjøretur unna boligen. Her finner du vinmonopol, frisør, apotek, legesenter m.m. Et praktisk kjøpesenter som oppfyller alle hverdagslige behov. Videre er Bergen sentrum med alt bykjernen kan tilby kun en kort biltur unna.

Kollektivtilbud
Fra boligen har du tilgang til flere bussruter, inn og ut av Sotra og mot bykjernen. 5 min gange til busstopp hvor man kan ta rute 441, 445 og 449.

Hva kommer dere til å savne med boligen og området?
- Et rolig glass i godstolen mot fjorden og solnedgangen etter at ungene er lagt. Om vinteren snur vi oss gjerne mot peisen!

Hva er deres favoritturer i nabolaget?
- Kirkeveien - over "haugen" til Foldnes kirke og Straume.

Hva er nærmeste kollektivtilbud?
- 5 minutters gange til busstopp hvor buss 441 går til sentrum eller til Straume.

Hvordan er nabolaget?
- Stille, fredelig, trygt og vennlig. Fin miks av barnefamilier og tidligere barnefamilier - nå ofte med barnebarn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 09.06.1986. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Rest. innredning av underetasje, avtrekk fra bad, belegg på vaskerom. B-30 sikring av stålbjelke i garasje, murpuss og fullføring forøvrig. Rest. terrasse, rest. murpuss, rest. planering.

Det er uvisst om overnevnte arbeider er utført og ferdigstilt, og det er uvisst hvorfor det evt. ikke er søkt om ferdigattest. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger søknad vedr. oppføring av tilbygg, men det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på tilbygget lovlig kan tas i bruk. Tilbygget er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt:
- Soverom/kjellerstue i underetasjen er opprinnelig byggemeldt som "disp" jf. byggetegninger, og er ikke godkjent for varig opphold. Innredning av rommet til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold, og at rommet da må brukes som bod. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan 13 RP Hjelteryggen II (38,39; 19820002, datert 02.08.1982, regulert til bolig.

Hensynssoner i kommuneplan:
- H900_72 - reguleringsplan skal fortsatt gjelde - delareal 1 004m²
- H370_8 - høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) - delareal 149m²

Det gjøres oppmerksom på at selger har mottatt nabovarsel fra Grasmenipo 13B vedr. utvidelse av loft, etablering av ekstra rom og utvidelse av uteplass. Dette vil ikke påvirke boligens utsikt, men ny eier må påregne perioder med økt byggestøy.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Tinglyst 20.12.1985 - Dokumentnr: 18574 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert

på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk kr. 1 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 8 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 141 090,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. august 2025

Ansvarlig megler

Remie Schjelderup Henriksen, Eiendomsmegler
Tlf. 93086672

Meglerforetaket

Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Grasmenipo 15

Tilstandsrapport

Enebolig

Grasmenipo 15, 5355 KNARREVIK

ØYGARDEN kommune

gnr. 39, bnr. 398

Sum areal alle bygg: BRA: 234 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 06.08.2025 **Rapportdato:** 07.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20286-2369 **Referansenummer:** PU5562

Foretak: Takstoppdrag AS

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

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9400 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no
926 67 005

Medlem av NITO

Grasmenipo 15, 5355 KNARREVIK
Gnr 39 - Bnr 398
4626 ØYGARDEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Grasmenipo 15, 5355 KNARREVIK
Gnr 39 - Bnr 398
4626 ØYGARDEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Frittliggende enebolig over to plan. Bygget i 1986, tilbygd i 1995 (utvidelse av stue).
Nord/vestvendt terrasse på ca 79 m² med utgang fra stue.
Tilhørende utvendig bod på eiendommen, bygget i ca 2011.

Eiendommen ble etablert 16.10.1985 og har gnr. 39 og bnr. 398 i Bergen Kommune. I 1986 ble eneboligen oppført. Eneboligen går over to plan og har valmtak med betongtakstein. Type bolig: Moelven seksjonshus type MU.302. Nåværende eier kjøpte eiendommen i 2022, tinglysningsdato: 05.04.2022. Det er gjort noen oppgraderinger gjennom årenes løp. Det henvises til de enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Boligen har flere bygningsdeler fra byggeår og det er påpekt flere punkter/avvik i rapporten hvor det bør påregnes oppgraderinger/utbedringer. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1986 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og rennebord av trekledning. Renner og nedløp i sort plast. Beslag/takhetter i aluminium/stål. Taktekking er fra byggeår/tilbygd år. Taktekking er rengjort og det er skiftet seks takstein i august 2025. Arbeidet ble utført av Norsk Takfornying AS.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning. Flere kledningsbord ble skiftet til impregnert kledning i ca 2018. Øvrig ytterkledning er fra byggeår.

Vinduer og dører:
Isolerglass i malte trekarmer. Lufteskodder ved siden av noen vinduer.
Ytterdør garasje: Panelt tredør.
Ytterdør: Malt dørblad. Sidefelt har cotswoldglass i øvre del.
Terrassedør stue: Panelt dørblad med felt av isolerglass.
Garasjeport: Leddet garasjeport med manuell åpnefunksjon.

Badevindu i hoved-etg ble montert i 2006. Vinduer i tilbygd stuedel er fra 1995. Øvrige vinduer er fra byggeår. Dørene og garasjeport er fra byggeår.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, tre-stavs eikeparkett, keramiske fliser, beisede furubord.
Vegger: Malt tapet, malt panel, mdf panel, beiset panel, malt platekledning (strukturmaling).
Himling: Takplater, malte platekledning.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Annet:
- Garderobeskap i kjellerstue/soverom.
- Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.
- Innebygd garderobeskap på ett soverom.
- Garderobeskap på ett soverom.

Pipe og ildsted:
Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe). Keramiske fliser v/ildsted.
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Aduro (fra ca 2011). Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert i kjellerstue.

Innvendig trapp:
Hvitmalt furutrapp med beisede trinn. Trappen har åpne trinn.

Trappen er fra byggeår.

Innvendige dører:
Formpressete hvite dørblad, furu fyllingsdører (hvitmalte).
Dørblad med glassfelt mellom entre - hall/trapperom, gang/trapperom - kjøkken og badstu - omkledningsdel.

Ny innerdør mellom gang/trapperom - mellomgang i 2022. Øvrige innerdører i hoved-etg ble skiftet i ca 2011. Innerdører fra 2011 ble montert på eksisterende dørkarmer.

VÅTROM Gå til side

Bad u-etg m/omkledningsdel. Areal: 8,5 m², baddel er 4,7 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt panel i himling. Malt panel på vegger og takplater i himling i omkledningsdel.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, badekar.
Avtrekksventil i vegg + el.avtrekksventil i vegg.

Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer.

Bad med omkledningsdel fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert.

Bad hoved-etg. Areal: 4,5 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, dusjkabinett.
Avtrekksventil i himling.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Grasmenipo 15, 5355 KNARREVIK
Gnr 39 - Bnr 398
4626 ØYGARDEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Beskrivelse av eiendommen

Badet ble modernisert i 2006 i regi av tidligere eier.
Dokumentasjon/faktura foreligger ikke. Eksisterende sluk, vannrør og varmekabler fra byggeår ble ikke berørt under modernisering.

Vaskerom. Areal: 4,1 m².
Våtromsbelegg på gulv, malt panel på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning/skap.
Avtrekksventil i vegg og el.avtrekksventil i vegg.

Det er benyttet standard dørterskel på vaskerom. På vaskerom skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av vaskerommet fungerer.

Vaskerom fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert.

KJØKKEN Gå til side

Areal: 13,5 m². Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning (strukturmaling)/malt panel på vegger, takplater i himling.
Eldre kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter. En glassfront.
Heltre eik benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Bosch).
- Platetopp (Bosch).

Medfølgende hvitevarer:
- Oppvaskmaskin (Electrolux).
- Kjøleskap (Samsung). Fra 2024.

SPESIALROM Gå til side

Badstu. Areal: 3,1 m².
Våtromsbelegg på gulv, panel på vegger/himling.
Inneholder: To benker.
Ventiler i vegg.

Badstu fremstår med eldre standard. Badstuovn er ikke montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i bod i u-etg og i kjøkkenskap.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank i bod i u-etg. Volum: 200 liter. Fra 2020.
Produsent: Høiax.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk på bad i hoved-etg. Bad m/omkledningsdel og vaskerom har el.avtrekksventil. Ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og noen ventiler i grunnmur, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør.

El.anlegg:
Sikringsskap i mellomgang i hoved-etg.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser.
25 ampere. 2 stk.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 6 stk.
10 ampere. 4 stk.

Inntaksikring på 3 x 63 ampere er plassert i bod i u-etg.
Ny strømmåler i juli 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte spotlights i entre, hall/trapperom og på bad i hoved-etg.
Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom. Nye led spotlights i hall/trapperom og på bad i hoved-etg i 2025.

El. oppvarming:
Varmekabler i entre, hall/trapperom, bad og kjellerstue/soverom i u-etg. Varmekabler i entre er fra 2010.
Varmekabler på bad og i nedre del av stue (tilbygd del) i hoved-etg.
Varmepumpe med uttak i stue i tilbygd del. Produsent: Panasonic.
Produksjonsår: 2011.
Enkelte vegghengte panelovner.

Mrk. Det er ikke varmekabler i omkledningsdel av bad i u-etg. Pga varmepumpes alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.

Fiber:
Det er innlagt fiber i boligen. Leverandør: Bergen Fiber/Altibox.

Elbil ladestasjon:
Det er elbil ladestasjon i garasje. Produsent: Easee. Fra 2020.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning.
Biloppstillingsplass med plass til flere biler, hvorav en i garasje.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

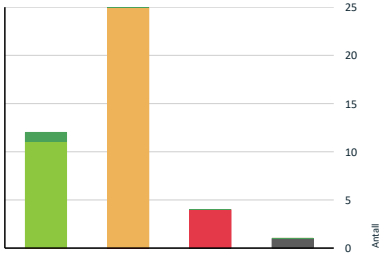
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Utvendig bod

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

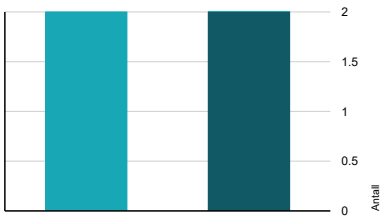
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Pipebeslag/pipe utvendig	Gå til side
Utvendig > Ytterdør garasje	Gå til side
Våtrom > U-etg > Bad m/omkledningsdel (8,5 m²) > Generell	Gå til side
Våtrom > U-etg > Vaskerom (4,1 m²) > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Spesialrom > U-etg > Badstu (3,1 m²) > Teknisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Eldre overflater - påpekte punkter	Gå til side
Innvendig > Gulv i kjellerstue/soverom i u-etg	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Grasmenipo 15, 5355 KNARREVIK
Gnr 39 - Bnr 398
4626 ØYGARDEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > U-etg > Badstu (3,1 m²) > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Hoved-etg > Bad (4,5 m²) > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hoved-etg > Bad (4,5 m²) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hoved-etg > Bad (4,5 m²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Hoved-etg > Bad (4,5 m²) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > Hoved-etg > Kjøkken (13,5 m²) > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard
For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold
Boliger har jevnlig behov for vedlikehold.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
Gesims og rennebord av trekledning.

Taktekking er fra byggeår/tilbygd år. Taktekking er rengjort og det er skiftet seks takstein i august 2025. Arbeidet ble utført av Norsk Takfornying AS.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Generelt:
Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Forventet brukstid:
Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Betongtakstein har en normal en brukstid på 30 til 60 år.
Men på vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca 30-40 år.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Taktekking har begrenset levetid og bør kontrolleres jevnlig. Dersom undertak/lekter etc. er i dårlig forfatning må taktekking skiftes.



Taktekking sett fra bakkenivå.



Taktekking sett fra bakkenivå.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i sort plast. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble renner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:
- Takrenner har punktvise lekkasjer.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur (gjelder nedløp utenfor garasje).

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

Grasmenipo 15, 5355 KNARREVIK
Gnr 39 - Bnr 398
4626 ØYGARDEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport

Snøfangere bør monteres på hele taket v/ en eventuell utskiftning av taktekking. Nedløpsrør utenfor garasje bør ledes vekk i rør og vekk fra grunnmur. Renner bør tettes hvor det er punktvise lekkasjer.



Nedløpsrør utenfor garasje er avsluttet inntil grunnmuren. Det fører til unødvendig fuktpåvirkning inntil grunnmuren i det aktuelle område. Nedløpsvann bør ledes vekk i rør og vekk fra grunnmuren.



Punktvis lekkasje fra takrenne.

TG 3 Pipebeslag/pipe utvendig

Pipebeslag/pipe utvendig.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Det er slitasje/riss i pipe utvendig. Det er fuktmerker rundt pipe på koffertloft og forhøyede fuktverdier ble registrert. Kostnadsestimat gjelder utbedring av pipe utvendig med ny tetting.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser og utbedringer av pipebeslag/pipe utvendig må påregnes. Det bør vurderes å montere pipebeslag utvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig pipe.



Fuktmerker på pipe på koffertloft.



Forhøyede fuktverdier indikerer at det er en mindre lekkasje rundt pipe. Bør utbedres snarlig.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning.

Flere kledningsbord ble skiftet til impregnert kledning i ca 2018. Øvrig ytterkledning er fra byggeår.

Kommentar:
Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på eldre kledningsbord (gjelder eldre ytterkledning).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

Dersom det skal foretas fasadeoppgradering må det tillages musebånd bak nederste kledningsbord og etablere god lufting mellom kledning - vindtetting.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmtak.
Konstruksjon av taksperrer.

Koffertloft med tilgang fra loftsluke på soverom.
Gode oppbevaringsmuligheter.

Mrk.
Takkonstruksjon over tilbygd del har vanskelig tilkomst og er kun inspisert fra luke på koffertloft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er fuktskjolder og misfarging noen steder i sutak. Isolasjon er lagt tett inntil sutak slik at det er liten luftespalte. Plastfolie/dampsperre er fra byggeår og kan ha begrenset funksjon. Det er ikke fluenetting i utvendig kiste. Det er oppspist isopor etc. noen steder, noe som kan indikere musaktivitet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på fuktskjolder og misfarging i sutak, foreta utbedringer v/behov.

Plastfolie/dampsperre bør lokal utbedres v/ behov og isolasjon bør justeres slik at det blir større luftespalte. Det bør monteres fluenetting mellom utvendig kistebord v/oppgradering. Det bør foretas besiktigelse av skadedyrkontroll for å kontrollere om det er aktivitet av mus på koffertloft, og ev. utføre tiltak v/ behov.


Misfarging i sutak.


Fuktskjolder i sutak.


Liten luftespalte mellom isolasjon - sutak.


Misfarging i sutak v/ lufterør. Kan skyldes kondens.

TG 2 Vinduer

Isolerglass i malte trekarmer. Lufteskodder ved siden av noen vinduer.

Badevindu i hoved-etg ble montert i 2006. Vinduer i tilbygd stuedel er fra 1995. Øvrige vinduer er fra byggeår.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduer i karnapp i tilbygd stuedel er avsluttet nærmt terrasse, noe som fører til unødvendig fuktpåvirkning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

Grasmenipo 15, 5355 KNARREVIK
Gnr 39 - Bnr 398
4626 ØYGARDEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc. Det anbefales å montere vinduer med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike vinduer har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.


Vinduer i karnapp i tilbygd del er avsluttet nærmt terrasse.

TG 2 Dører

Ytterdør: Malt dørblad. Sidefelt har cotswoldglass i øvre del.
Terrassedør stue: Panelt dørblad med felt av isolerglass.
Garasjeport: Leddet garasjeport med manuell åpnefunksjon.

Dørene og garasjeport er fra byggeår.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

TG 3 Ytterdør garasje

Ytterdør garasje: Panelt tredør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Kostnadsestimat gjelder montering av ny ytterdør i garasje.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Råteskade i ytterdør i garasjedel.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nord/vestvendt terrasse på ca 79 m² med utgang fra stue.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk av liggende trespiler og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,95 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m. Store deler av terrassen ligger på bakkenivå, så det er ikke krav til rekkverk på den delen.

Det er overbygd del på 14 m² på vestvendt terrassedel. Overbygd del er oppført i stålprofiler med plastplater.

Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

Utvendig trevirke/terrassebord er væroppsprukket/slitt på nordvendt terrassedel. Nordvendt terrassedel har skjevheter flere steder og det er svikt i flere terrassebord pga stor avstand mellom underliggende bjelker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Overvåk tilstanden på trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.


Vestvendt terrassedel.

Tilstandsrapport



Nordvendt terrassdel.



Skjevheter i nordvendt terrassedel.

INNVENDIG

TG 2 Eldre overflater - påpekte punkter

Gulv: Laminat, tre-stavs eikeparkett, keramiske fliser, beisede furubord.
Vegger: Malt tapet, malt panel, mdf panel, beiset panel, malt platekledning (strukturmaling).
Himling: Takplater, malte platekledning.

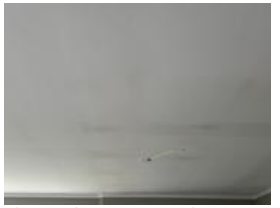
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Det er påvist heksesot/støvkondens på noen overflater, spesielt i himling i tilbygd stuedel. Eldre overflater bærer preg av elde/slitasje. Parkett har en del slitasje/striper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Støvkondens/heksesot på overflater kan skyldes kuldebroer som gjør at overflatene er litt kaldere hvor det er stendere og lekter. Støv og partikler fester seg lettere på kalde overflater og stearinlys er en medvirkende årsak til støvkondens/heksesot. Det bør undersøkes nærmere for å unngå at problemet forsetter.

Parkettgulv bør slipes/behandles, ev. skiftes dersom striper/hakk er for dype.



Støvkondens/heksesot på overflater i himling på tilbygd del.



Slitasje/striper i parkettgulv i stue.



Slitasje/striper i parkettgulv på kjøkken.



Glip i laminatgulv i kjellerstue/soverom.

TG 1 Overflater

Grasmenipo 15, 5355 KNARREVIK
Gnr 39 - Bnr 398
4626 ØYGARDEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat, tre-stavs eikeparkett, keramiske fliser, beisede furubord.
Vegger: Malt tapet, malt panel, mdf panel, beiset panel, malt platekledning (strukturmaling).
Himling: Takplater, malte platekledning.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Annet:
- Garderobeskap i kjellerstue/soverom.
- Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.
- Innebygd garderobeskap på ett soverom.
- Garderobeskap på ett soverom.

Generelt.
Normal brukslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder ol. er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Spørsmål til eier/rekvirent.
Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?
Svar fra eier/rekvirent:
- Liten sprekk mellom plater på soverom nede (midt på gulvet)
- Liten sprekk mellom parkettbord på kjøkken (under kjøleskap)
- Misfarging kjøkkenbenk

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong i u-etg og i tilbygd del.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 13 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Mrk.
Det er knirk i gulv noen steder, spesielt v/trapp i hoved-etg.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

TG 2 Gulv i kjellerstue/soverom i u-etg

Trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong i u-etg.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 17 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe). Keramiske fliser v/ildsted.
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Aduro (fra ca 2011).
Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert i kjellerstue.

Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedr. pipe og ildsted. Sist tilsyn ble utført i 2019.

Mrk.
Det bør vurderes å montere ildfast plate under feieluke (unngår da fare for glør fra aske v/åpning av luke).

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Overflater i rom under terreng er beskrevet i punkt «Overflater».

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser, gjenkledd på innside, unntatt i garasjedel.
Påforet kjellervegg er oppført som stenderverk i tre og påmontert plater/panel.

Gulv mot grunn:
Betongulv direkte på grunn.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt. Sted for hulltaking: Gang/trapperom.

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på innside av inspeksjonsluke. Det viste vektprosent på 11,2 %.
Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 73,7 % ved en temperatur på 17,0 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Pga alder kan ikke utelukkes at det er feil/mangler andre steder i påforede kjellervegger. Påforede kjellervegger fra denne tidsperioden har høy skadefrekvens.
Kun demontering/åpning av påforet kjellervegg kan avdekke feil/mangler og gi fullstendig tilstandsvurdering på trevirke og mur.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Relativ luftfuktighet inni påforet vegg er i øvre sjikt. Påforede kjellervegger, kombinert med eldre drenering, anses å være en risikokonstruksjon. Pga overnevnte forhold og målinger kan det være avvik i konstruksjon dersom man åpner vegger. Påførete vegger mot terreng er påmontert dampsperre/plast. Dette var vanlig på 1980/1990-tallet, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon og er mulig årsak til fuktskader. Det er saltutslag noen steder på innside av lecagrunnmur i garasjedel med tilhørende bod i bakkant. Det indikerer at det er fuktvandring i grunnmur.

Årsak til at relativ luftfuktighet er høy kan skyldes fuktvandring i grunnmuren, ev. kondens problematikk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer v/ behov. Det bør isoleres på utside av grunnmuren dersom det en gang i fremtiden skal foretas oppgradering av drenering.



Måling av trefukt/vektprosent.



Måling av relativ luftfuktighet.

TG 2 Innvendige trapper

Hvitmalt furutrapp med beisede trinn. Trappen har åpne trinn.

Trappen er fra byggeår.
Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

Kommentar:
Furu er et ganske mykt treslag som derfor er særlig utsatt for slitasje, striper og hakk enn feks. eik og ask som er hardere treslag. Det må derfor påregnes mer slitasje i trapper i furu.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er store åpninger mellom rekkverksbord.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rekkverk bør endres slik at klatring forhindres.

Grasmenipo 15, 5355 KNARREVIK
Gnr 39 - Bnr 398
4626 ØYGARDEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport



Innvendig trapp i boligen.



Store åpninger i rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Formpressete hvite dørblad, furu fyllingsdører (hvitmalte).
Dørblad med glassfelt mellom entre - hall/trapperom, gang/trapperom - kjøkken og badstu - omkledningsdel.

Ny innerdør mellom gang/trapperom - mellomgang i 2022. Øvrige innerdører i hoved-etg ble skiftet i ca 2011. Innerdører fra 2011 ble montert på eksisterende dørkarmer.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

U-ETG > BAD M/OMKLEDNINGSDEL (8,5 M²)

TG 3 Generell

Bad u-etg m/omkledningsdel. Areal: 8,5 m², baddel er 4,7 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt panel i himling. Malt panel på vegger og takplater i himling i omkledningsdel.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, badekar.
Avtrekksventil i vegg + el.avtrekksventil i vegg.

Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer.

Bad med omkledningsdel fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert.

Hva betyr tilstandsgrad 3 på bad/våtrom?
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. I flere tilfeller kan bad/våtrom fortsatt benyttes hvis det er gjort tiltak som feks. montering av dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjiikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eldre plastsluk i dusjsone.

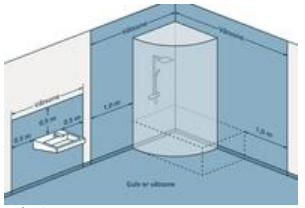
Tilstandsrapport



Eldre plastsluk i gulv i omkledningsdel.



Innerdør i våtsone.



Bilde til opplysning.

U-ETG > BAD M/OMKLEDNINGSDEL (8,5 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i hall/trapperom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 53,7 % ved en temperatur på 19,7 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking.

U-ETG > VASKEROM (4,1 M²)

TG 3 Generell

Vaskerom. Areal: 4,1 m².
Våtromsbelegg på gulv, malt panel på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning/skap.
Avtrekksventil i vegg og el.avtrekksventil i vegg.

Det er benyttet standard dørterskel på vaskerom. På vaskerom skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av vaskerommet fungerer.

Vaskerom fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert.

Hva betyr tilstandsgrad 3 på vaskerom?
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. I flere tilfeller kan vaskerom fortsatt benyttes så lenge det ikke er rifter/utettheter i belegg/tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjiikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Grasmenipo 15, 5355 KNARREVIK
Gnr 39 - Bnr 398
4626 ØYGARDEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eldre plastsluk i gulv.



Noe fargeforskjell i våtromsbelegg.



Glip mellom våtromsbelegg - vegg.



Ingen oppbrett på våtromsbelegg v/ døråpning.

U-ETG > VASKEROM (4,1 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i bod. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 57,3 % ved en temperatur på 20,4 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.

Tilstandsrapport



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking.

HOVED-ETG > BAD (4,5 M²)

Generell

Bad hoved-etg. Areal: 4,5 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, dusjkabinett.
Avtrekksventil i himling.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Badet ble modernisert i 2006 i regi av tidligere eier.
Dokumentasjon/faktura foreligger ikke. Eksisterende sluk, vannrør og varmekabler fra byggeår ble ikke berørt under modernisering.

Det anbefales og fortsette å benytte lukket dusjkabinett på badet.

HOVED-ETG > BAD (4,5 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, takplater m/led spotlights i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

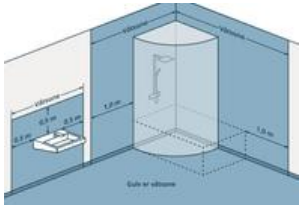
Vindu er plassert i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedr. vindu i våtsone: Ingen tiltak er nødvendig, siden det er montert dusjkabinett vil ikke vindu bli utsatt for direkte vannsprut/søl.



Vindu i våtsone.



Bilde til opplysning.

HOVED-ETG > BAD (4,5 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv. Det er ingen fall til sluk.

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

Bom registrert i flere gulvfliser. Noen riper/riss ble observert i gulvfliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Pga. fallforhold til sluk bør badegulv utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å foreta utbedring av badegulv på ett bad som er eldre enn 10 år.

HOVED-ETG > BAD (4,5 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, eldre modell. Sluk er ikke skikkelig besiktiget pga dusjkabinett.
Membran: Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er påvist andre avvik:
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Det er sannsynligvis ikke membran i kasse bak vegghengt toalett. Det er ikke tegn til membranoppbrett v/døråpning.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Andre tiltak:

Grasmenipo 15, 5355 KNARREVIK
Gnr 39 - Bnr 398
4626 ØYGARDEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Innhent dokumentasjon om oppbygging av kasse bak toalett, om mulig. Det bør monteres membran i kasse bak toalett v/ en eventuell oppgradering. Det bør monteres membranoppbrett v/ døråpning om mulig. Man bør være forsiktig med vannsøl på gulv v/ døråpning.

Det anbefales å fortsette å benytte dusjkabinett på badet.

Selv om det er montert lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre kostbare skader.



Plastsluk i dusjsone.



Ingen membranoppbrett v/ døråpning.

HOVED-ETG > BAD (4,5 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er noe svelling i nedre del av baderomsinnredning og høyskap.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.



Røropplegg under servant.



Svelling i nedre del av høyskap.

HOVED-ETG > BAD (4,5 M²)

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i himling. Tilluft over dør.

HOVED-ETG > BAD (4,5 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på soverom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 60,9 % ved en temperatur på 19,1 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking.

KJØKKEN

HOVED-ETG > KJØKKEN (13,5 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Areal: 13,5 m². Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning (strukturmaling)/malt panel på vegger, takplater i himling.
Eldre kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter. En glassfront.
Heltre eik benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Bosch).
- Platetopp (Bosch).

Medfølgende hvitevarer:
- Oppvaskmaskin (Electrolux).
- Kjøleskap (Samsung). Fra 2024.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Noen hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje. Benkeplate har misfarging noen steder, spesielt v/vask. Parkettgulv har en del slitasje/striper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Generell oppgradering må påregnes for å oppnå dagens standard. Parkettgulv bør slipes/behandles, ev. skiftes dersom striper/hakk er for dype.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg under vask.



Fuktmerker i parkett v/ kjøleskap plass. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i det aktuelle område.

HOVED-ETG > KJØKKEN (13,5 M²)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator i børstet stål. Produsent: Røroshetta. Fra 2011.
Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Grasmenipo 15, 5355 KNARREVIK
Gnr 39 - Bnr 398
4626 ØYGARDEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

U-ETG > BADSTU (3,1 M²)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstu. Areal: 3,1 m².
Våtromsbelegg på gulv, panel på vegger/himling.
Inneholder: To benker.
Ventiler i vegg.

Badstu fremstår med eldre standard. Badstuovn er ikke montert.

Badstu er en konstruksjon som krever riktig oppbygging for å unngå skader, spesielt i tilfeller hvor disse bygges imot kald sone, som f.eks. grunnmur eller yttervegg/tak. Ved bruk av badstu vil rommet være utsatt for høyt damptrykk, og luften i en badstu vil tidvis inneholde relativt mye fuktighet. Ved tilstrekkelig nedkjøling vil luften kunne kondensere og avgi fuktighet, noe som over tid kan føre til fuktskader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ingen dokumentasjon på utførelse. Det er ujevnheter i våtromsbelegg og forhøyede fuktverdier ble registrert. Det kan skyldes kapilæroppsug fra grunn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badstu bør undersøkes nærmere og ev. utbedres v/ behov, spesielt dersom rommet skal benyttes og badstuovn monteres.

U-ETG > BADSTU (3,1 M²)

TG RJ Teknisk anlegg

Badstuovn er ikke montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i bod i u-etg og i kjøkkenskap.

Vannrørene er fra byggeår.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekran i bod.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er fra byggeår.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er påvist andre avvik:

Lufterør virker å lage misfarging/kondens på deler av koffertloft.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:

Lufterør bør undersøkes nærmere og ev. utbedres slik at man unngår kondens problematikk på koffertloft.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk på bad i hoved-etg. Bad m/omkledningsdel og vaskerom har el.avtrekksventil. Ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og noen ventiler i grunnmur, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.



Viftemotor til bad i hoved-etg er plassert på koffertloft.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank i bod i u-etg. Volum: 200 liter. Fra 2020. Produsent: Høiax.

Mrk.
Det bør monteres Aquastop v/varmtvannstank, ev. flytte varmtvannstank til rom med sluk.

Varmtvannstank er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger fra 2010 eller nyere skal større varmtvannstank ha fast tilkobling. Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt hvis varmtvannstank skal skiftes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres v/ å ta ut - inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging/brunsvidd kontakt må stikkontakt skiftes umiddelbart.



Varmtvannstank i bod.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Grasmenipo 15, 5355 KNARREVIK
Gnr 39 - Bnr 398
4626 ØYGARDEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport

Sikringsskap i mellomgang i hoved-etg.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser.
25 ampere. 2 stk.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 6 stk.
10 ampere. 4 stk.

Inntaksikring på 3 x 63 ampere er plassert i bod i u-etg. Ny strømmåler i juli 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte spotlights i entre, hall/trapperom og på bad i hoved-etg. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom. Nye led spotlights i hall/trapperom og på bad i hoved-etg i 2025.

El. oppvarming:
Varmekabler i entre, hall/trapperom, bad og kjellerstue/soverom i u-etg.
Varmekabler i entre er fra 2010.
Varmekabler på bad og i nedre del av stue (tilbygd del) i hoved-etg.
Varmepumpe med uttak i stue i tilbygd del. Produsent: Panasonic.
Produksjonsår: 2011.
Enkelte vegghengte panelovner.

Mrk. Det er ikke varmekabler i omkledningsdel av bad i u-etg. Pga varmepumpes alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.

Fiber:
Det er innlagt fiber i boligen. Leverandør: Bergen Fiber/Altibox.

Elbil ladestasjon:
Det er elbil ladestasjon i garasje. Produsent: Easee. Fra 2020.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Opplysninger fra eier: Kjenner ikke til totalrehabilitering.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Opplysninger fra eier.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Opplysninger fra eier:
   I følge tidligere salgsoppgave:

   16.09.2014 Fra Bravida Norge AS vedr. omkobling fra PLS styring til konvensjonell
   25.11.2010 Fra Algrøy Elektro AS vedr. installering av varmekabler i vindfang, samt jordfeilbryter og overspenningsvern i skap.

   Samsvarserklæring fremvist ifm forrige salg.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Opplysninger fra eier: Siste tilsyn i 2007.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplysninger fra eier.

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.

    Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring.

    Vedr. manglende samsvarserklæring:
    Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll siden 2007. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. El.anlegg får tilstandsgrad 2 når det ikke er utført el-kontroll de senere årene.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i mellomgang.



Inntaksikring i bod i u-etg.



El. bil ladestasjon i garasje.



Svakstrøm skap i trapperom er ikke i bruk.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har minst en røykvarsler pr etasje og pulverapparat + brannslange i omkledningsdel.
Nytt pulverapparat sommeren 2025.

Kommentar:
Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men ligger til grunn at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstille.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i u-etg.
Det er benyttet knotteplast som fuktsikring inntil grunnmuren.

Drenering er fra byggeår.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grasmenipo 15, 5355 KNARREVIK
Gnr 39 - Bnr 398
4626 ØYGARDEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



Synlig knotteplast inntil grunnmuren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn. Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset.

Grunnmur i lecablokker, pusset på synlige deler utvendig.
Deler av grunnmur ligger bak påforede kjellervegger og under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besiktiget/tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble observert noen riss og stedvis malingsflass på grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Grunnmur bør vedlikeholdes/males i område hvor det er riss og malingsflass.



Riss og noe malingsflass i grunnmur.



Riss i grunnmur.



Riss og noe malingsflass i grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe vannansamling ble registrert inntil grunnmur v/gangvei på forsiden. Drenering er fra byggeår. I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjenning enn nødvendig inntil eldre murer. Dersom det er jord/bed inntil muren, bør massen fjernes og erstattes med drenerende masser som pukk/grus.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På grunn av grunnmurens alder og datidens byggeskikk bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamlinger eller unødvendig stor fuktpåkjenning, bør tiltak utføres.

Tilstandsrapport



Noe vannansamling inntil grunnmuren utenfor kjellerstue/soverom.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger.
Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på rørfornying etc. av utvendige vann- og avløpsrør. Det må antas at røropplegg er av eldre årgang/fra byggeår.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Utvendige vann-avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Grasmenipo 15, 5355 KNARREVIK
Gnr 39 - Bnr 398
4626 ØYGARDEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse
Lagringsplass

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeår er ett ca årstall.

Standard
Bygningen fremstår med normal standard i h.h.t. byggeår.

Vedlikehold
Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

Beskrivelse
Gulv av bjelkelag belagt med gulvplater.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
Pulttak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og profilerte stålplater.

Det er ikke innlagt strøm i utvendig bod.

Mrk.
Det er tegn til fukt i gulv innenfor dør.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

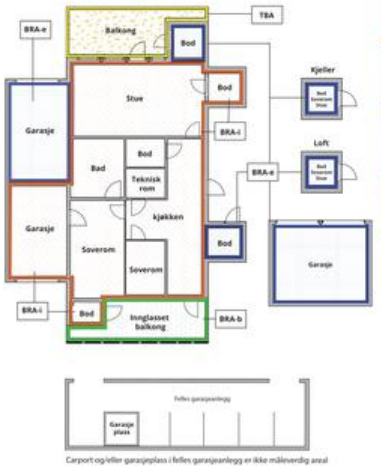
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Grasmenipo 15, 5355 KNARREVIK
Gnr 39 - Bnr 398
4626 ØYGARDEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
U-etg	62	29		91	
Hoved-etg	132			132	79
SUM	**194**	**29**			**79**
SUM BRA	**223**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg	Entré (2,3 m²), Hall/trapperom (14,6 m²), Bad m/omkledningsdel (8,5 m²), Vaskerom (4,1 m²), Badstu (3,1 m²), Kjellerstue/soverom (18,1 m²), Bod (4,3 m²), Bod 2 (3,7 m²)	Garasje med en biloppstillingsplass (21,3 m²), Bod bak garasje (7 m²)	
Hoved-etg	Gang/trapperom (11,1 m²), Mellomgang (3,8 m²), Bad (4,5 m²), Soverom (15,3 m²), Soverom 2 (9,2 m²), Soverom 3 (6,5 m²), Stue (34,1 m²), Stue i tilbygd del (26,6 m²), Kjøkken (13,5 m²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 4,4 m² av bruksarealet i u-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 7 m² av bruksarealet i hoved-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk.
Takhøyden i stue er 2,38 m og takhøyden i stue i tilbygd del er 2,62 m.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - 2022 - Byttet ut bueåpning mot soveromsseksjonen med lukkbar dør - faktura foreligger

- 2025 - Byttet ut spotlights på bad oppe (og gang nede) - samsvarserklæring foreligger

- 2025 - Taktekking er rengjort og det er skiftet seks takstein. Arbeidet ble utført av Norsk Takfornying AS.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: AVVIK TAKHØYDE:
Takhøyden på to boder i u-etg er under 2,20 m.

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Kjellerstue/soverom er inntegnet som disponibelt rom i byggetegninger.
Omkledningsdel på bad er inntegnet som badstu i byggetegninger.
Nevnte endringer er ikke søknadspliktige.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Utvendig bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1-etg		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Utvendig bod (10,7 m²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Grasmenipo 15, 5355 KNARREVIK
Gnr 39 - Bnr 398
4626 ØYGARDEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	187	36
Utvendig bod	0	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Steinar Skaug	Eiers bror

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	39	398	0	0	1004.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Grasmenipo 15

Hjemmelshaver
Rune Cornelius Skaug

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Hjelteryggen i Øygarden Kommune.
Fra boligen er det utsikt over Hjeltefjorden, Byfjorden, Askøy og videre mot Ytre Sandviken og omkringliggende fjell mm.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger.

Ca 5 km til Straume og Sartor senter med de fleste fasiliteter/servicetilbud.
Flere barnehager i område, samt skoler som Hjelteryggen Skole, Foldnes Skole,
Fjell Ungdomsskole, Sotra Videregående Skole, Danielsen skole og Kolltveit skole mm.
Kort vei til fotballbane på Foldnes, Bildøyhallen og Straume Idrettspark for idrettsaktiviteter.
Bussholdeplass i hovedvei, ca 25-30 minutters reisetid til Bergen Sentrum.

Øygarden Kommune:
Øygarden er en kommune i Midthordland i Vestland fylke, opprettet den 1. januar 2020. Kommunen erstattet
de tre kommunene Fjell, Sund og Øygarden. Sammenslåingen var en del av kommunereformen i Norge.
Den 20. juni 2016 vedtok kommunestyrene i Fjell, Sund og Øygarden å sende søknad om å bli en kommune.

Avstander (ca).
Straume. 5 km.
Loddefjord. 8 km.
Bergen Sentrum. 15 km.
Flesland lufthavn. 24 km.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Aktuell eiendom er regulert for bolig.
Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige
forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av
meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet
med plen, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning.
Biloppstillingsplass med plass til flere biler, hvorav en i garasje.

Mrk.
Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter/setninger eller tre rekkverk/tre trapp har råteskader, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.

Kommentar.
Flere skjevheter og riss/sprekker ble observert i forstøtningsmurer.

Grasmenipo 15, 5355 KNARREVIK
Gnr 39 - Bnr 398
4626 ØYGARDEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tinglyste/andre forhold

Servitutter.
En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser
grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være
tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles
også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:
07.12.1915 903871 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

Heftelser:
Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av
grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring fra 2022		Lagret	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Gjennomgått		Nei
Byggetegninger		Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
El. spørsmål til eier		Lagret	Gjennomgått		Nei
Tidligere finn salgsannonser		Lagret	Gjennomgått		Nei
Notatark til takstmann kommer på befaring		Lagret	Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapporter		Fremvist på befaringsdagen	Gjennomgått		Nei
Faktura fra Vestland Byggservice AS		Lagret	Gjennomgått		Nei
BKK rapport fra 2007		Fremvist på befaringsdagen	Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsprospekt		Lagret	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Grasmenipo 15, 5355 KNARREVIK
Gnr 39 - Bnr 398
4626 ØYGARDEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Skaug, Rune Cornelius	9578-5997-4-37626	2025-08-04 17:03:45

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. aug. 2025

Oppdragsnummer
32-0194/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grasmenipo 15, 5355 KNARREVIK

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Rune Cornelius Skaug

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. april 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 91296941
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Kun bytte av spotlights, som nevnt under el-arbeid.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke i vår eiertid

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke i vår eiertid

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smart Elektronikk AS Byttet spotlights gang nede og bad oppe, juli 2025 El-anlegg modernisert i 2014 av Bravida - før vår eiertid.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Siste kontroll 26.09.2007

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Easee ladepunkt med egen 25A sikring og minusmåler Installert mai 2020. Ukjent installatør, men Easee krever at man bruker godkjente installatører.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke i vår eiertid. Ny varmtvannstank i 2020, ref forrige eiers egenerklæring.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke i vår eiertid, tilbygg stue oppe i 1995 (daværende eier)

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke i vår eiertid

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vestland Byggservice AS Lukket en buet døråpning tilknyttet soverom, satte inn vegg og en faktisk dør. Utført september 2022

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke i vår eiertid

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

Eventuell kommentar: Kun slitasje

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Noe ujevnt gulv på soverom nede, stue oppe og soverom. Små sprekker mellom bordene på rommet nede.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: I forbindelse med utpakking har vi oppdaget insekter som kan være skjeggkre, dette er rapportert inn til forsikringsselskap.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ifm salg i 2021/2022.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i salgsprospekt ifm salg i 2021/2022.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Ja

Beskriv: Vi mottok nabovarsel i sommer om utvidelse av loftsetasje og et ekstra rom i retning av vår fellesgrense hos nabo i Grasmenipo 13B.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

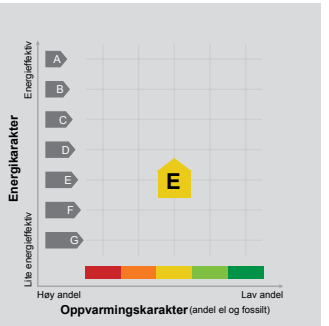
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 32-0194/25

ENERGIATTEST

Adresse	Grasmenipo 15
Postnummer	5355
Sted	KNARREVIK
Kommunenavn	Øygarden
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	398
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9801359
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-150676
Dato	04.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
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)

- Vask med fulle maskiner
- Spar strøm på kjøkkenet
- Bruk varmtvann fornuftig
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	225
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/beregning-av-energikarakteren/).

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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 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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: 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.

Grasmenipo 15

Nabolaget Knarrevik/Hjelteryggen - vurdert av 109 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hjelteryggen skule (1-7 kl.) 170 elever, 9 klasser	8 min 0.7 km
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.) 493 elever, 21 klasser	10 min 6.3 km
Sotra vidaregåande skule 720 elever	10 min 6.4 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	12 min 8.4 km

Ladepunkt for el-bil

Hjelteryggen skule	8 min

Offentlig transport

Hjelteryggen Nore Knappen Linje 441, 445, 449	5 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 15 km
Bergen Flesland	21 min

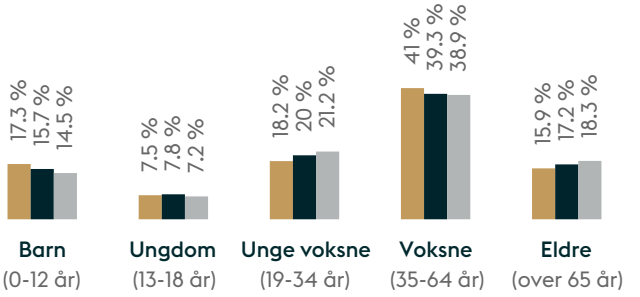
Barnehager

Marihøna barnehage (1-5 år) 63 barn	9 min 0.7 km
Liljevatnet barnehage (0-5 år) 89 barn	5 min 2.7 km
Valen barnehage (1-5 år) 95 barn	6 min 3.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Drotningsvik	6 min
Rema 1000 Godvik	6 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hjelteryggen skule	10 min
Liljevatnet bhg - Ballbinge	5 min
SKY Fitness Drotningsvik	5 min
Sprek & Blid Drotningsvik	6 min

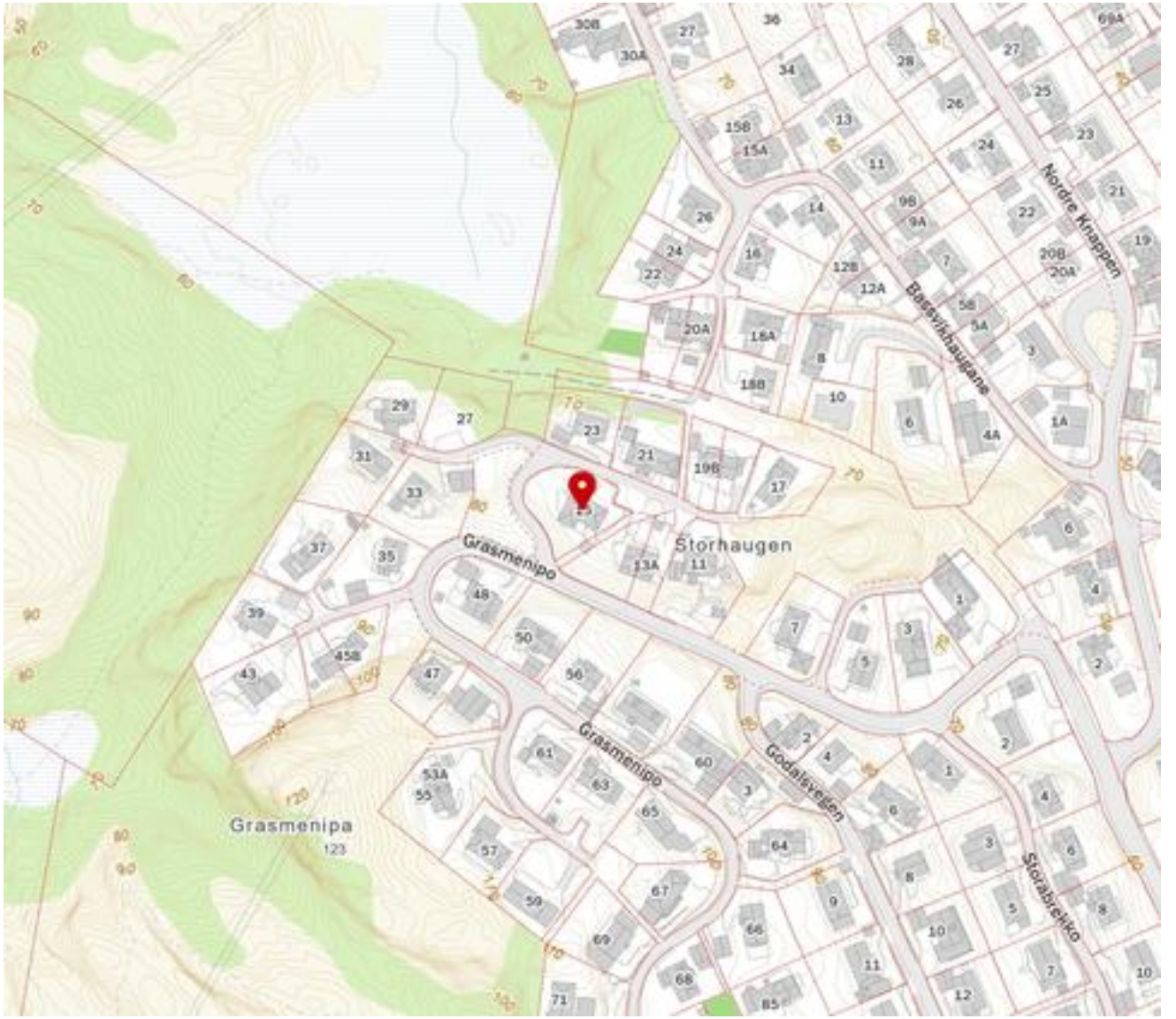
«Gode naboer. Bra skole. Nydelig utsikt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

Informasjon

Kommunen

Øygarden kommune

Grunnkart

Eiendom: 39/398
Adresse: Grasmenipo 15
Dato: 24.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

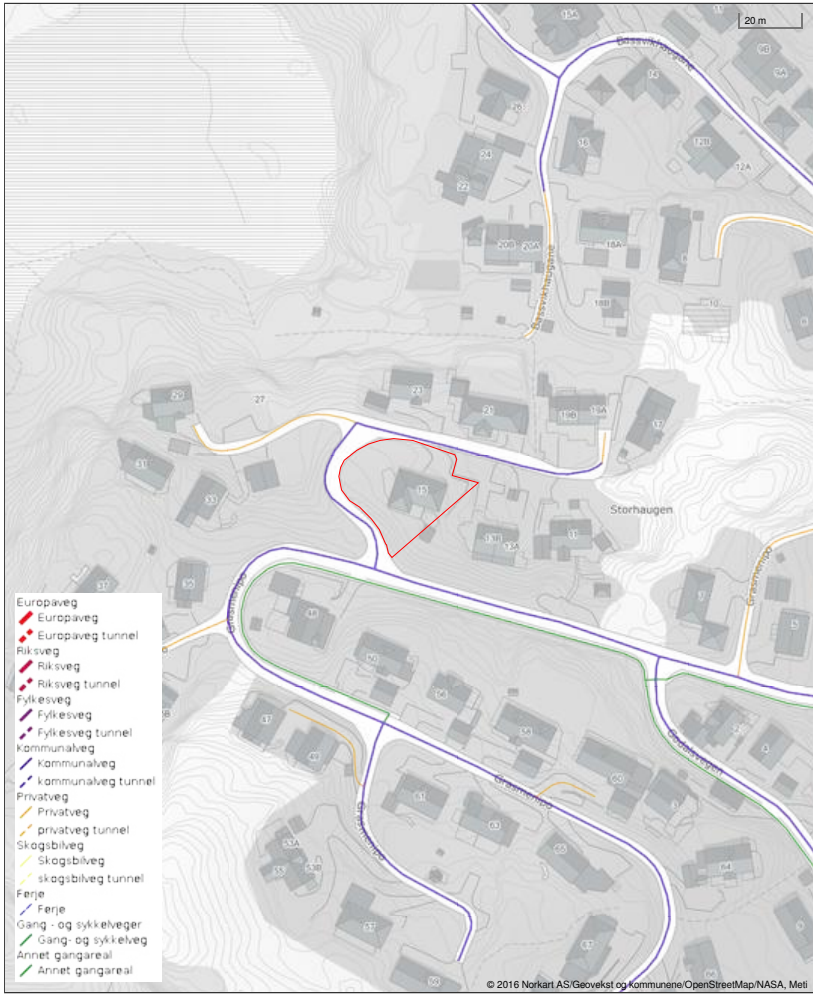
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 24.07.2025

Vegstatuskart for eiendom 4626 - 39/398//



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.

Utskriftsdato: 24.07.2025

Øygarden kommune

Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 RONG
Telefon: 55097339

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Øygarden kommune

Kommunenr.	4626	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	398	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grasmenipo 15, 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** 1 004 m^2 **KPHensynsonenavn** H900_72 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 149 m^2 **KPHensynsonenavn** H370_8 **KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 1 004 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124619820002
Navn	13 RP Hjelteryggen II (38,39);19820002
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.08.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/1588/19820002.pdf
Delarealer	**Delareal** 50 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 782 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 171 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B12

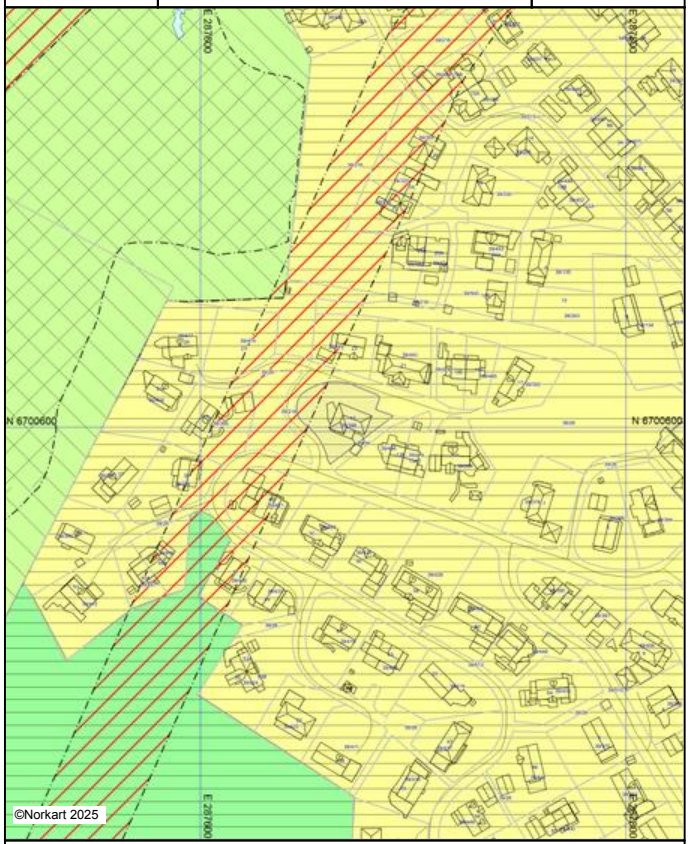
Øygarden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 39/398
Adresse: Grasmenipo 15
Utskriftsdato: 24.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Grønnstruktur - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR - areal - nåværende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspe
Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Faresone grense
Angitthensyngrense
Gjennomføringgrense
Detaljeringgrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Adkomstveg - nåværende

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.
Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.
Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

900 20 945

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 32-0194/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grasmenipo 15 5355 KNARREVIK

Betegnelse: Gnr 39, bnr 398 (ideell andel 1/1) i Øygarden kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no