PRIVATMEGLEREN
VEST

HØGAFJELLSVEGEN 42

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energiattest/ligningsverdi

Bygningstegninger

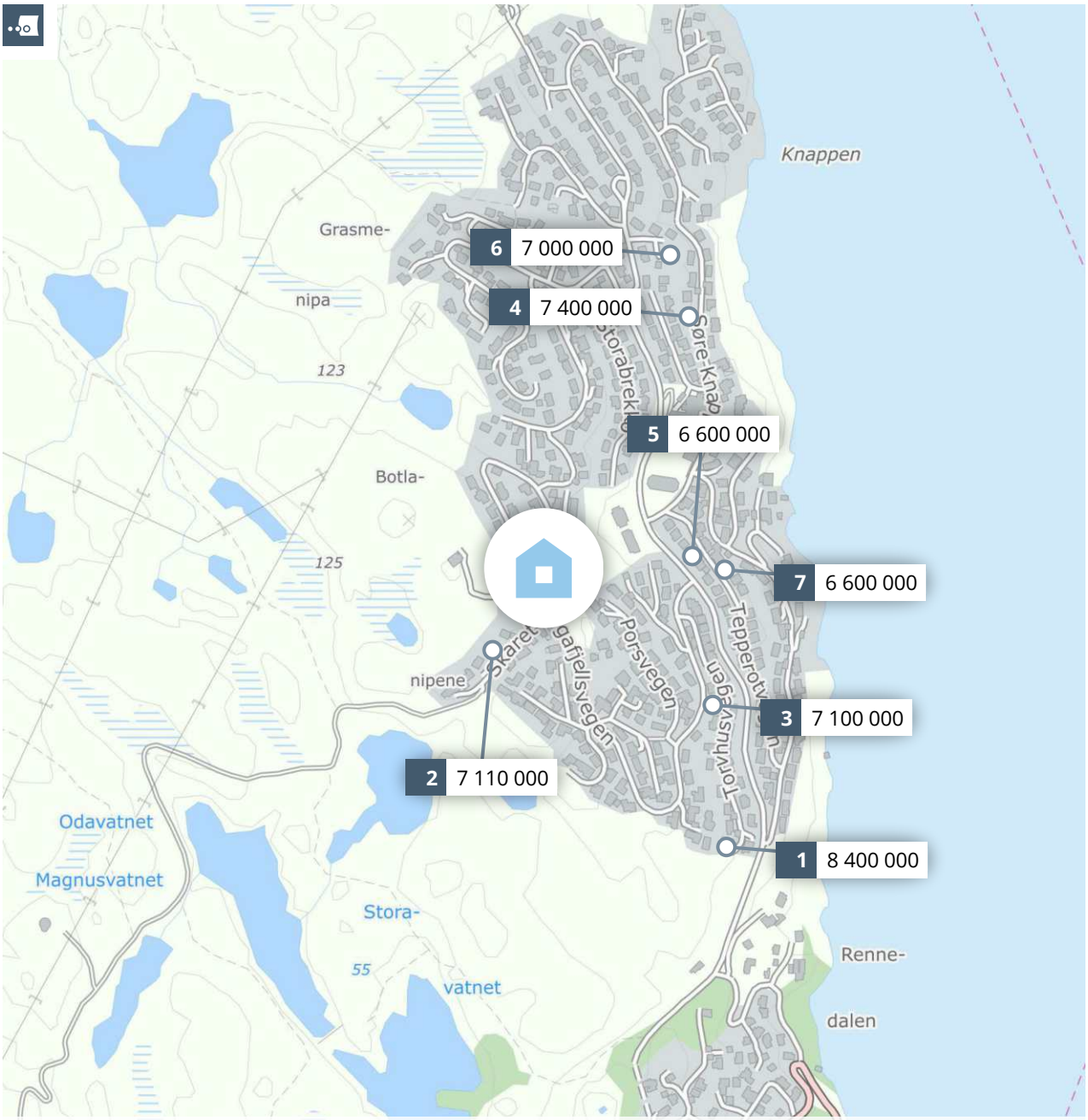
Tinglyste erklæringer

Sameie/borettslag

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HØGAFJELLSVEGEN 42

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Vest den 14.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Høgafjellsvegen 42, 5355 KNARREVIK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 39 BNR 123 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4626
ØYGARDEN GRUNNKRETS KNARREVIK

Verdivurdert til
8 500 000

-	8 500 000	30 357
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	280 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					860 m²	
Byggeår					1981	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller
Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Torvhusvegen 37 265 m² 1979 1 078 m² 4 sov	03.11.2025	8 190 000	**8 400 000**	0	8 400 000	**31 698**
2	Skaret 7 172 m² 1983 908 m² 5 sov	06.05.2025	5 850 000	**7 110 000**	0	7 110 000	**41 337**
3	Torvhusvegen 23 230 m² 1987 821 m² 5 sov	17.10.2025	6 350 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**30 870**
4	Søre Knappen 40 262 m² 1984 1 052 m² 5 sov	01.08.2024	7 490 000	**7 400 000**	0	7 400 000	**28 244**
5	Storamyra 7 207 m² 1984 761 m² 3 sov	21.04.2025	5 990 000	**6 600 000**	0	6 600 000	**31 884**
6	Nordre Knappen 7 210 m² 1984 1 738 m² 3 sov	20.01.2025	6 590 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**33 333**
7	Storamyra 12 203 m² 1985 640 m² 3 sov	23.06.2025	5 300 000	**6 600 000**	0	6 600 000	**32 512**

Stor enebolig med utleie og dobbelgarasje. Boligen er påbygget i senere tid og har en særdeles attraktiv beliggenhet med panoramautsikt. Flere terrasser og god biloppstillingsplass.

Normal salgspris ligger i intervallet mellom 8.400.000,- og 8.600.000,- med mulighet for en høyere pris ved en god budrunde.

En attraktiv bolig i dagens marked!

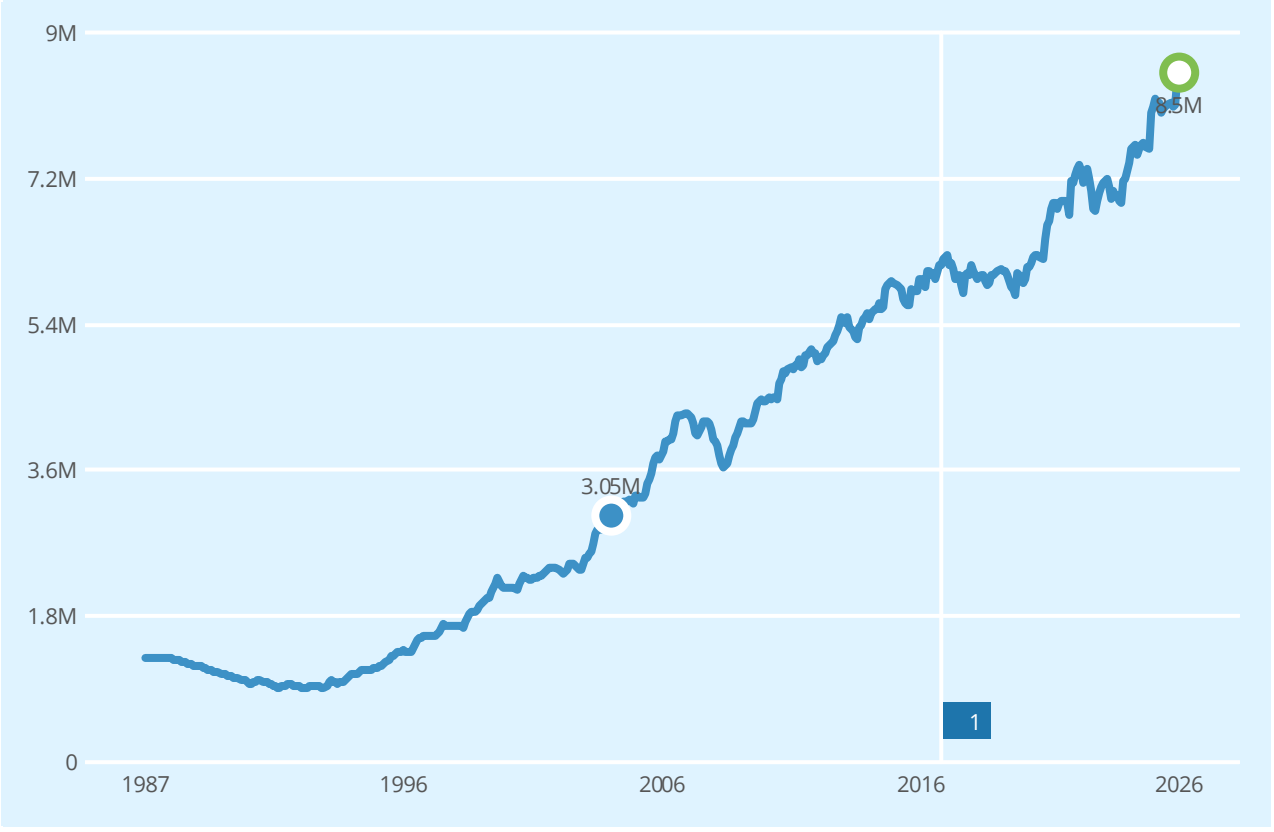
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.09.2004	15.09.2004	10.02.2005	2 850 000	3 050 000	-	3 050 000	
10.12.1987		10.12.1987	-	1 200 000	-	1 200 000	2

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

Eneboliger til salgs i KNARREVIK grunnkrets nå

1
eneboliger til salgs

13.8M
13.4M
13.0M
12 690 000 Prisantydning i snitt
12.2M
11.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
253
dager

Eneboliger solgt i KNARREVIK grunnkrets siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

6.5M
6 167 000 Salgspris i snitt
5.9M
5 662 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.0M
4.7M

Solgt i snitt i løpet av
8
dager

for 8.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

32 097 KNARREVIK grunnkrets i snitt siste 12 mnd

30 357 Høgafjellsvegen 42
Totalpris 8 500 000

28 289 ØYGARDEN kommune i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Takstmann
Johan Rye-Holmboe AS

Enebolig

Høgafjellsvegen 42, 5355 KNARREVIK

ØYGARDEN kommune

gnr. 39, bnr. 123

Sum areal alle bygg: BRA: 317 m² BRA-i: 280 m²



Befaringsdato: 18.08.2025 **Rapportdato:** 14.02.2026 **Oppdragsnr.:** 10143-8727 **Referansenummer:** OS1613

Foretak: Takstmann Johan Rye-Holmboe AS **Takstingeniør:** Johan Rye-Holmboe

Takstmann
Johan Rye-Holmboe AS

Medlem av NITO

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.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS er et selvstendig og heleid firma som ble stiftet i 2012.
Firmaets eneste ansatte er Johan Rye-Holmboe (født 1982), som har taksert boliger i Bergen og omegn siden 2009. Han utdannet seg til takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendomsakademi) og Norsk Takst i perioden 2008–2009.

Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom:

- Tilstandsrapport
- Verdi- og lånetakst
- Næringstakst
- Reklamasjons- og skadetakst.
- Konsulenttjenester (byggelånskontroll, rådgivning m.m.).
- Uavhengig kontroll.



Rapportansvarlig



Johan Rye-Holmboe

johan@tjrh.no

482 21 205

Norsk takst

MESTER

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

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.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

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

REFERANSENIVÅ
Boligen er oppført 1981.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til Byggeforskriftene fra 1969. (referansenivået for bygningen).

EGENSKAPER
En rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter Byggeforskriftene fra 1969 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
- Boligen fremstår å være periodisk moderniser og normalt godt vedlikeholdt, pga. alder vil det være endel bygningsdeler som er på slutten av forventet levetid.
For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på en grunnmur av murkonstruksjon.

Yttervegger:
Yttervegger er oppført med mur/trekonstruksjoner kledd med liggende kledning.

Takkonstruksjon/tekking:
Valmet tak tekket med betongstein.
Takrenner og nedløp i stål.

Vinduer/dører:
Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Ytterdører i tre/huntonitt.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av:
Gulv: Parkett, fliser og laminat.
Vegger: Malte flater, fliser på bad og vaskerom.
Himlinger: Malte flater og takess.
Innvendige overflater er periodisk modernisert og fremstår i dag med en normalt god standard og bruksslitasje.

- Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag, betongsåle på grunn.
- Innvendig trapp med malte vanger og eiketrinn.

VÅTROM Gå til side

Vaskerommet har fliser på gulv og vegg.
Sanitærutstyr er: opplegg for vaskemaskin og skyllekar.
- Mekanisk avtrekk.

Bad 1. etasje:
Badet er opplyst pusset i ca. 1998 i regi av tildligere eier.
Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: servant med innredning, toalett, dusjkabinett og badekar.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

Bad underetasje:
Badet er opplyst renovert i ca. 2013 i regi av eier.
Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: dusj, servant med innredning og vegghengt toalett.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

Bad sokkelleilighet:
Badet er opplyst oppført i ca. 2005 i regi av eier.
Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: servant, dusj og vegghengt toalett.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

1. etasje:
Kjøkkeninnredning fra Nettoline med laminert benkeplate. Hvite glatte fronter. Ventilator med mekanisk avtrekk.
Integrert oppvaskmaskin (ny i ca. 2023), vinskap, stekeovn x 2, espressomaskin og kombiovn.
Kjøkkeninnredning ny i 2017 (ble brukt 4-5 stk moduler fra 2007).
Quooker er montert i skap under vask.
Ventilator med mekanisk avtrekk og integrert tv.

Sokkelleilighet:
Kjøkkeninnredning fra Ikea med laminert benkeplate. Profilerte hvite fronter. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Vannrør i kobber, rør i rør system (sokkelleilighet), avløpsrør av plast/støpejern.
- Balansert ventilasjon i hoveddel og utleiedel.
- Varmtvannstank er plassert i bod i sokkelleilighet.
- Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

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.

Det er noe endringer på dagens planløsing iht. byggemeldte tegninger.

Garasje

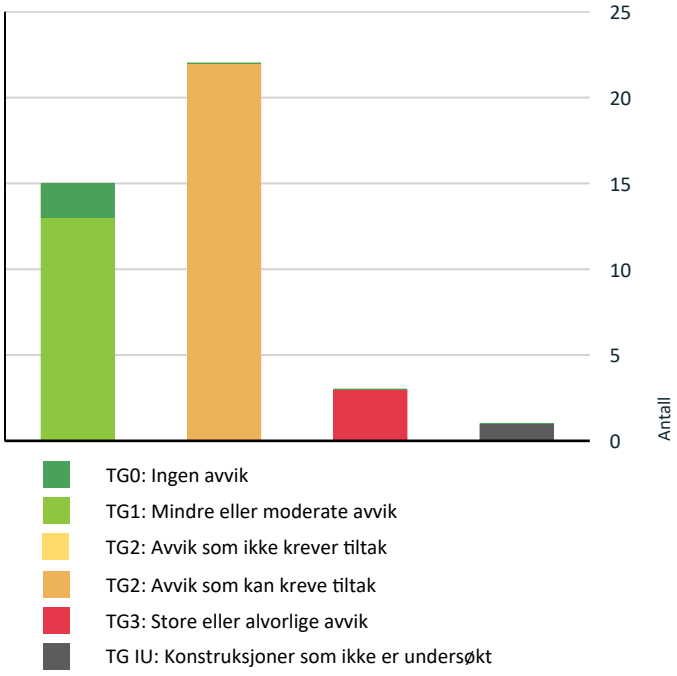
• Det foreligger ikke tegninger

Takstmann har ikke mottatt tegninger på boligen og har dermed ikke mulighet å sammenligne disse opp mot dagens bruk

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

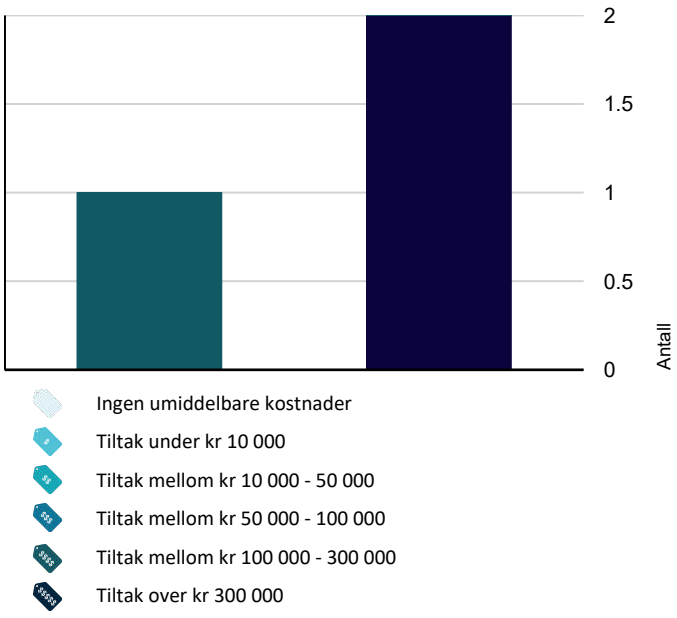
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring, terrengforhold og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Sokkelleilighet > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Sokkelleilighet > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Sokkelleilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Sokkelleilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Sokkelleilighet > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Ukjent når - vindfang/bod til sokkelleilighet
Tilbygg	2017 - Underetasje og 1. etasje mot øst.
Ombygging	2006/2007 - Innredning av sokkelleilighet.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein.

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører.
Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.
Opplyst ny taktekking i 2016/2017.
Vurderes til TG1 på bakgrunn av alder.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i mur og trekonstruksjon/bindingsverk, kledd med liggende kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Dårlig/udokumentert overgang mur/trevegg mot vindfang til sokkelleilighet.
- Utførelsen er vanlig i henhold til byggeår, men en har svak lufting av kledning. Dette kan føre til skader og behov for utskiftinger av deler av konstruksjonen.
- Pga. noe etterslep av vedlikehold er det stedvis svertesopp på kledning i kister.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Tiltak kan bli nødvendige og en bør da oppgradere etter dagens metode, med god lufting og musebånd.
- Det må påregnes noe utvendig vedlikehold.

Tilstandsrapport



Overgang mur/trevegg mot tilbygget vindfang.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet tak av prefabrikkerte takstoler, undertak av sutaksplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kaldtloft er inspisert fra koffertloft hvor det er adkomst fra luke med stige (stige er delvis defekt). Det ble registrert endel fuktmerker i undertak samt noe muggvekst på takflate mot sør. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaring. Opplyst at fuktmerkene stammer fra tiden før taktekking ble skiftet i 2016/2017.

Videre ble det observert at isolasjon stedvis er trukket for langt ut mot undertak, samt at isolasjon delvis mangler papir mot kaldloft. Dette kan redusere ventilasjonen på loftet, gi økt risiko for luftlekkasjer og kondens,

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk konstruksjonen, det kan bli behov for tiltak.

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Vinduer er av av varierende alder, de fleste vinduer er skiftet i nyere tid mens det er noe originale vinduer.
Kommentar:
Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukkemekanismer. Funksjon: Ok.
Vinduer har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

TG 2 Dører

Ytterdører i tre/huntonitt.

Terrassedører i stue er skiftet i 2016/2017. Ytterdør inkludert sidevindu ved hovedinngang skiftet i ca 2015/2016. Terrassedør via hovedsoverom og vaskeromsdør er sannsynligvis fra opprinnelig byggeår + ytterdør i sokkelleilighet er fra ca 2000-2005

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Beslag under entredør er løst, samt manlgler under entredør til sokkelleilighet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Markterrasse i tre på 9 m² ved entre til sokkelleilighet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Synlig at konstruksjon er lagt direkte i terreng og det er ikke synlige bjelkesko, markterrassen har endel skjevheter, det er da fare for råteskade og sig. Dette vil forkorte levetiden til konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Støpte fundamenter og søylesko bør anlegges.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Stor terrasse i tre med utgang fra stue og vaskerom i 1. etasje.
Delvis lukket konstruksjon på bakkenivå uten mulighet for besiktigelse av bjelker og fundamenter.
Rekkverk er målt til 1,00 meter.
Vurderes iht alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på ca. 19 m² med utgang fra stue og hovedsoverom i 1. etasje, oppført i tre.
Glassrekkver, målt til 1,00 meter.

Andre utvendige forhold

Det opplyses av eier at tilbygg fra 2017 tilfredsstiller TEK10 krav for isolasjon i vegger, tak, såle og vinduer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av:
Gulv: Parkett, fliser og laminat.
Vegger: Malte flater, fliser på bad og vaskerom.
Himlinger: Malte flater og takess.
Innvendige overflater er periodisk modernisert og fremstår i dag med en normalt god standard og bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag, betongsåle på grunn.

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.

- Det er ved kontroll i rommene registrert skjevheter i dekker på ca. 10-20 mm.
MRK: Kontroll er utført på tilfeldig valgte punkter samt boligen var møblert på befaring, dvs. at det kan være noe avvik i målingen.
- Det er opplyst at det er noe knirk i gulv/dekke, bla. kjøkken 1. etasje.

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.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe som er pusset, peisovn i stuen.
Ny peisovn i 2017.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har underetasje hvor enkelte rom er delvis og helt under terrengnivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktmåling i bod mot terreng:
Ved fuktmåling gjennom hulltaking i påforet vegg mot terreng er det registrert en fuktverdi på 19 vektprosent i bunnsvill. Dette ligger i det øvre sjiktet av hva som anses normalt for treverk i innemiljø, indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktpåvirkning.
Det er registrert forhudningspapp og begrenset lufting i vegg mot terreng. Dette var en vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet, men anses i dag som lite egnet for konstruksjoner mot terreng, da risikoen for fukt pga kondens øker.

I kjølerom/bod er det registrert fuktmerker og målt 17 vektprosent fukt i gulv mot grunn. Opplysning fra eier tilsier at dette har oppstått etter lekkasje fra fryseboks.

Risiko og konsekvenser:
- Økt risiko for sopp- og råteangrep
Treverk har en kritisk grense for råteutvikling ved ca. 20 vektprosent fuktighet. Selv om den målte verdien er under denne grensen, kan fuktnivået øke over tid ved vedvarende eksponering, noe som kan føre til råteskader.

En årsak til dette kan f.eks være at det tilføres fukt fra terreng/mangelfull drenering, kondens, kapillært oppsug fra betong eller utilstrekkelig fuktsperre mellom bunnsvill og underlag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen må overvåkes, og tiltak kan bli nødvendige.
Årsak kan blant annet være kondens eller se punkt om drenering.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp med malte vanger og eiketrinn.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår som ble overflateoppusset med flis på flis i ca. 2008.

Vaskerommet har fliser på gulv og vegg.
Sanitærutstyr er: opplegg for vaskemaskin og skyllekar.
- Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

HELHETSVURDERING
Vaskerommet er av høy alder (før 1997) og har passert normal levetid. Rommet står derfor foran renovering i nærmeste tid selv om rommet i dag fungerer med dagens løsning. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Hulltaking er ikke utført pga. nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes at det blir behov for at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er opplyst pusset i ca. 1998 i regi av tildligere eier, synlig i sluk at det da ble lagt flis på flis over det originale badet.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet.

Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: servant med innredning, toalett, dusjkabinett og badekar.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

HELHETSVURDERING
Badet er av høy alder (før 1997) og har passert normal levetid. Badet står derfor foran renovering i nærmeste tid selv om badet i dag fungerer med dagens løsning. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
- Badets alder tilser at det ikke er brukt membran i oppbyggingen av rommet samt at det ikke er synlig membran i sluk, badet tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til tetthet for våtrom.
- Badet har originalt støpejernsluk, en støpejernsluk vil alltid ruste og overgang membran/sluk er ett svakt område. Ved tett sluk vil vann stige opp til overgang sluk/membran (som ikke er klemt) og fuktighet vil kunne trenge inn i omkringliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes at det blir behov for at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: Over 300 000

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

På grunn av våtrommets utforming (dusjvegger mot yttervegger) er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet er opplyst renovert i ca. 2013 i regi av eier.

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet, opplyses at membranarbeid er utført i regi av fagfolk, resterende arbeid som egeninnsats.

Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: dusj, servant med innredning og vegghengt toalett.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt, malt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke tilfredsstillende tetting av gjennomføring for avløp i vegg under vask.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gjennomføringer må tettes på forskriftsmessig vis.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Kommentar vedr. fall til sluk:
Ved å kontrollere fallforholdene til dusjsonen ble det målt:
Ca 16-18 mm fall 80 cm ut fra sluk, og ca 20 mm fra topp sluk til overkant flis ved terskel ved dør, det er i tillegg forhøyet terskel under dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og tettesjikt med ukjent utførelse.

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

Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på membran/tettesjikt, har dermed ikke kjennskap til tettesjiktet under flisene.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj, servant med innredning og vegghengt toalett.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via ventil i himling, luftespalte for tilluft under dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling er foretatt i vegg bak dusj, uten å påvise unormale forhold.



SOKKELLEILIGHET > BAD

Generell

Badet er opplyst oppført i ca. 2005 i regi av eier, vurderes derfor iht. tek97.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet.

Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: servant, dusj og vegghengt toalett.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

SOKKELLEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt, malt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprukne fliser og sprekker i silikon ved toalett.
- Det er registrert svertesopp i fuger i dusj.

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.

- Fuger med svertesopp må utbedres/rengjøres evt. skiftes.

Tilstandsrapport



SOKKELLEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Kommentar vedr. fall til sluk:
Ved å kontrollere fallforholdene til dusjsonen ble det målt:
Ca 5 mm fall 80 cm ut fra sluk, og ca 10 mm fra topp sluk til overkant flis ved terskel ved dør.

Krav:
- Minimum 16 mm fall 80 cm ut fra sluk og/eller minimum 25 mm fall fra terskel ved dør.

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fallforhold må utbedres for å tilfredsstille krav.
Rommet fungerer med dagens løsning, men med redusert funksjon ut ifra krav.

SOKKELLEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og tettesjikt med ukjent utførelse.

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

Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på membran/tettesjikt, har dermed ikke kjennskap til tettesjiktet under flisene.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innhent dokumentasjon om mulig.



SOKKELLEILIGHET > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant, dusj og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

SOKKELLEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

SOKKELLEILIGHET > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling er foretatt i vegg bak dusj, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Nettoline med laminert benkeplate. Hvite glatte fronter. Ventilator med mekanisk avtrekk.
Integrert oppvaskmaskin (ny i ca. 2023), vinskap, stekeovn x 2, espressomaskin og kombiovn.
Kjøkkeninnredning ny i 2017 (ble brukt 4-5 stk. moduler fra 2006).
Quooker er montert i skap under vask.
Kommentar:
Det er ikke registrert skader eller fuktskolder på kjøkkeninnredning.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, vaskemaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.
Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Ventilator med mekanisk avtrekk og integrert tv.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

SOKKELLEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea med laminert benkeplate. Profilerte hvite fronter. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator med mekanisk avtrekk.
Kommentar:
Det er ikke registrert skader, fuktskolder eller knirk i gulv på kjøkken.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, vaskemaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.
Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger - 2

Plastrør (rør i rør) i sokkelleilighet, besiktiget i rørskap.
Rørstammer er plassert i bod ved varmtvannstanker.
Stoppekran er plassert i rørskap, er funksjonstestet av takstmann og fungerer tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Fordelerstamme ikke montert i skap iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilfredsstillende lekkasjesikring må anlegges for å lukke avviket.

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber.
Takstmann har undersøkt synlig del av røropplegget , men de fleste rør vil ligge skjult i konstruksjonen.

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.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast/støpejern.

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

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

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i hoveddel og utleiedel.
Det er montert hidaway varmepumpe (industriell kvalitet).

Det opplyses at varmepumpe-spjell, som styrer varmemengde mellom soverom-sonene i 1. etg og stue/kjøkken i 1. etg. befinner seg i kaldtloft oppe. Kan ikke styres fra 1. etg/boarealer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjonsanlegg som er på slutten av normal levetid, det er opplyst at denne ikke fungerer optimalt i dag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Må forventes at det blir behov for å skifte ventilasjonsaggregat og utføre service/utbedringer på anlegget pga. anleggets alder.

TG 2 Varmtvannstank

2 stk. varmtvannstanker er plassert i bod i sokkelleilighet.
Opplyst nye tanker i 2005.
Tankene er besiktiget via inspeksjonsluke i vegg.

Mrk:
Det er opplyst at det er skiftet varmtvannstank (1 stk. 300 liter) etter befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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.

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

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.
Det er montert KNX system i deler av boligen som styrer lys, samt varme på hovedbad.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Elanlegget ble delvis installert før eiers eietid, store deler av elanlegget er fornyet i eiers eietid.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Foreligger ingen dokumentasjon fra tidligere eiere, men i eiers eietid (siden 2004) er det bare autoriserte elektrikere som har utført arbeid på elanlegget.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Det foreligger samsvarserklæringer for deler av anlegget.
Hele eller deler av det elektriske anlegget er fra før 1. januar 1999. Det foreligger derfor ikke dokumentasjon i form av samsvarserklæring, slik som kreves for anlegg installert etter denne datoen. Dette innebærer at det ikke kan dokumenteres at anlegget er utført i henhold til gjeldende

regelverk på installasjonstidspunktet.
- Samsvarserklæring datert 25/11-2025 fra Sletten Elektro AS fremvist, denne omhandler: sjekke over installasjon tilbygg, sov 1. etg og stikk karnapp i stue i 2. etasje.
- Samsvarserklæringer datert 27/6-2017, 9/7-2015, 10/4-2014, 20/1-2014, 18/12-2013, 5/11-2013 og 28/12-2021 fremvist, disse omhandler diverse småarbeider.

5. 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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Eier opplyser om periodevis utkobling av sikring i garasje, særlig ved fuktig vær, samt defekt utebelysning/spotter. Dette indikerer mulig fuktpåvirkning/feil i utvendig elektrisk anlegg og bør undersøkes nærmere av fagperson.

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

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. 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 Pga. problem med sikring til garasje, at det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år eller dokumentasjon/samsvarserklæring for HELE elanlegget anbefales en elkontroll.

Generell kommentar

Det er opplyst av eier at:
•Lampe i bakhage ved vaskeromsdør virker ikke.
•Lampepunkt til lyspendel i innvendig trappeoppgang har ikke bryter og er ikke koblet til KNX-system. Kan derfor ikke slås av.
•Lyspendler over kjøkken benk og noen andre lys har ikke lysbryter, men er koblet til KNX.
•Varmekabler på bad i 1. etg (oppe) må styres fra App eller på kaldtloft. Kan ikke styres fra badet/utsiden av badet.
•Deksler på stikkontakter i garasje mangler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring, terrengforhold og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering etter datidens byggemetode, selvdrenerende masser og knotteplast.
Boligen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

- Dagens anbefaling I byggforskserien er fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen, det er ikke utført her.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• 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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betongkonstruksjon på antatt fast grunn.
Kommentar:
Synlig grunnmur er kontrollert, det ble ikke registrert riss/sprekker eller skader på grunnmuren på befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Fylling/steinmassene under tilbygget virker å være løs/ustabil. Forholdet samsvarer med eiers opplysninger i egenerklæringen om setninger i løsmasser rundt ringmur ved påbygg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Videre undersøkelse av fagmann må påregnes, det må påregnes utbedring av fylling ved tilbygg.

TG 3 Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmur av lecastein og naturstein.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

- Støttemurer mellom huset og sti synlig skjev og viser tegn til bevegelse i konstruksjonen. Det er sprekker og deformasjoner som indikerer at muren er i ferd med å sige ut. Det er ikke kjent om muren er fundamentert på frostsikker eller drenerende grunn. Ingen tiltak er dokumentert eller utført for å stabilisere muren.
-Natursteinsmurer rundtom på tomten er av eldre årgang, og støp smuldrer i enkelte områder.

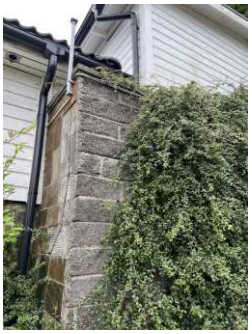
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

En støttemur som er i ferd med å sige ut utgjør risiko for konstruksjonssvikt, og kan medføre skader på tilstøtende terreng, konstruksjoner eller bygningsdeler. Dersom muren svikter ytterligere, kan det føre til ras eller jordforskyvning. Skaden vurderes som kostbar å utbedre.
Murer på tomten bør undersøkes, et kan bli behov for utbedring av flere murer.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Eldre enkel lecamur har utbedringsbehov.



Eldre enkel lecamur har utbedringsbehov.



Eldre enkel lecamur har utbedringsbehov.



Eldre enkel lecamur har utbedringsbehov.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1991

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende garasje oppført i mur og trekonstruksjon. Valmet tak tekket med betongstein, ny taktekking i ca. 2015. Vegger og tak er isolert. Det er montert F-Tech avfukter i garasjen. Port i isolert aluminium, utstyrt med elektrisk portåpner. Det er installert varmepumpe (luft-til-luft), men denne er defekt og ikke i funksjon. Nytt sikringsskap i garasje - kap 40A - muligheter for å etablere elbil lader

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

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

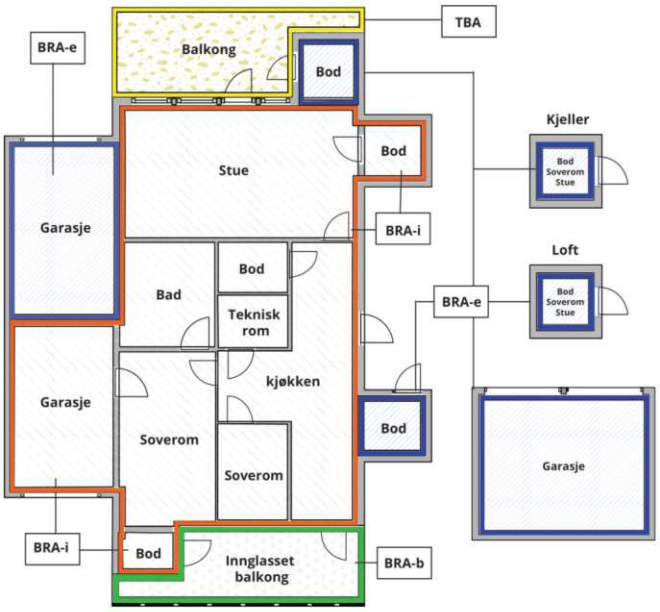
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	144			144	
Underetasje	96			96	
Sokkelleilighet	40			40	
SUM	**280**				
SUM BRA	**280**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Vaskerom, stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Underetasje	Bad, hall, soverom, soverom 2, kjellerstue, bod, bod 2, kott, gang		
Sokkelleilighet	Bod, bod 2, bad, stue/kjøkken, soverom, vindfang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er noe endringer på dagens planløsing iht. byggemeldte tegninger.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Ikke tilfredsstillende vindusstørrelse/lysinnslipp i kjellerstue da det ikke er montert vindu.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		37		37	
SUM		**37**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmann har ikke mottatt tegninger på boligen og har dermed ikke mulighet å sammenligne disse opp mot dagens bruk

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	229	51
Garasje	0	37

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2025	Johan Rye-Holmboe	Takstingeniør
	Guillermo Berger og Maria Bland	Eiere

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	39	123		0	859.9 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Høgafjellsvegen 42

Hjemmelshaver

Maria Bland og Guillermo Berger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Hjelteryggen.
Nord/østvendt beliggenhet med flott utsikt mot sjø og nærområder.
Kort vei til Sartor Senter med de fleste fasiliteter/ servicetilbud. Mange idrettsanlegg/fritidstilbud på Straume, Bildøy og Foldnes, samt skoler som Hjelteryggen Skole, Sotra Videregående Skole, Danielsen Skole, etc. i område. Gode bussforbindelser til Straume og videre mot Bergen og øvrige bydeler.

Avstander:
Straume. 5 km.
Loddefjord. 7 km.
Bergen Sentrum. 15 km.
Flesland Lufthavn. 21 km

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 859,9 m² som er pent opparbeidet.
God parkering på egen grunn, samt i garasje.
Det er varmekabler i oppkjørsel og "sti" tilgatedør for bruk til snøsmelting på vinteren.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.02.2026	Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befaring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Informasjon om eiendommen hentet fra www.eiendomsverdi.no (matrikkelen)	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	Endelig rapport utsendt etter mottatt egenerklæring
2	14.02.2026	
3	14.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

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 brannteknisk 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.

• Kostnadsestimatene i denne rapporten er kun ment som et grovt anslag basert på tilstand og observerte forhold ved befaringstidspunktet. Estimatene er ikke bindende og er ikke basert på detaljert prosjektering, pristilbud eller åpning av konstruksjoner. Ved videre undersøkelser, riving eller tiltak kan det avdekkes forhold som påvirker omfanget og dermed kostnadene. Faktiske kostnader kan derfor avvike fra de oppgitte estimatene. Det anbefales å innhente pristilbud fra fagkyndige før gjennomføring av tiltak.

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:

• Boligen er besiktiget mens den var møblert og i bruk. Det tas derfor forbehold om forhold som kan være skjult bak eller under møbler og inventar, og som ikke var tilgjengelig for visuell kontroll på befaringsdagen. Eventuelle skjulte skader eller avvik som først blir synlige etter at boligen er tømt, omfattes ikke av denne rapporten.

• 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.).

Forutsetninger

• 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.

• 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

- Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.
- Tilleggs-bygg er ikke tilstands-vurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vest

Oppdragsnr.
170260010

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Guillermo Berger	Maria Bland

Gateadresse
Høgafjellsvegen 42

Poststed	Postnr
KNARREVIK	5355

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 21

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.: 4575

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 170260010

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utført av faglært som dugnad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: På bad nede

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Etablere rør i rør system i utleieleilighet, mindre arbeider ved bytte av kjøkken samt montering av ny varmtvannsbereder.

Arbeid utført av: Bergen Varme og Rørleggerfirma AS og Bergen Rør Og Ventilasjon AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: løsmasser rundt ringmur til påbygg (i front/øst av boligen) kan sige litt. Bør støttes opp på sikt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært observert for et par år tilbake. Det ble gjort tiltak for å fjerne dem. Siste tid har vi igjen oppdaget noen streifere av skjegg/sølvkre. Vi tar kontakt med forsikringsselskap for videre undersøkelser og sanering i disse dager.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det er byttet ut til nye sikringsskap. Det er byttet til jordete stikkontakter i hele boligen. Det er etablert balansert ventilasjon i hele huset (siste del i det nye tilbygget ble utført av Bravida Norge AS). Varmepumper er installert av Berger Ventilasjonsservice AS.

Arbeid utført av: Bravida Norge AS, Sletten Elektro, Berger Ventilasjonsservice AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 170260010

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ettersom at hele det elektriske anlegget er gjennomgått av elektroinstallatør er det også kontrollert. Ventilasjon og varmepumper er utført regelmessig service på. Øvrig vedr el-anlegg eller punkter: Lampe-punkt/hengelampe i innvendig trappeoppgang har ikke bryter og er ikke koblet til KNX system - kan derfor ikke slås av. Ute-Spotter nedfelt i asfalt i oppkjørsel og opp til inngangsparti virker ikke, og er ikke utbedret da vi så for oss annen løsning på sikt. Utelampe i bakhage ved vaskeroms-ytterdør virker ikke. Sikring i garasje kan fra tid til annen ryke (spesielt ved fuktig vær) derav er utvendige spotter ved garasjeport i perioder av. Jacuzzi følger med salget, men erstattes ikke - den ble kjøpt brukt i 2016, pumpe 2 er defekt, display viser "feiltegn", mulig feil på hovedkort. Varmepumpe i garasje er defekt/virker ikke (hovedkort er defekt).

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ikke etablert selve ladeboksen på veggen men det er lagt opp til 40A i garasje (eget sikringsskap)

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tilbygg er utført etter krav i Tek10, dette har følgelig ført til utberinger på eksisterende bygningsmasse. Sørvegg er bla. etterisolert og tilfredsstiller krav i TEK 10 ifb. med ombyggingen. Terrasser er bygget av Vestafjell(med unntak av på sørside og utenfor hageleilighet som er bygget av tømrer i Berger Ventilasjonsservice AS/Profitek AS). Plating/isolering i garasje utført av tømrer i Profitek AS. Samtlige tak er byttet,

Arbeid utført av: Vestafjell, Tak og Pris AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leilighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble etablert et tilbygg 2017.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dette ble det søkt om før igangsettelse.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er foretatt radonmåling i kjeller uten noe utslag

21.1 Radonmåling

År: 2006

Verdi: 0

Document reference: 170260010

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er utarbeidet en tilstandsrapport av takstmann i slutten av 2025

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er to forstøtningsmasser i hage (under en terrasse og utebod)som er kledd i Leca. Disse bør byttes grunnet sig.

Document reference: 170260010

Tilleggskommentar

Se utfyllende tilstandsrapport

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 170260010

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Guillermo Berger	7863f8c42890b9ebbcfe2 f9759f46a4e4ebbd4d7	09.02.2026 07:48:15 UTC	Signer authenticated by One time code

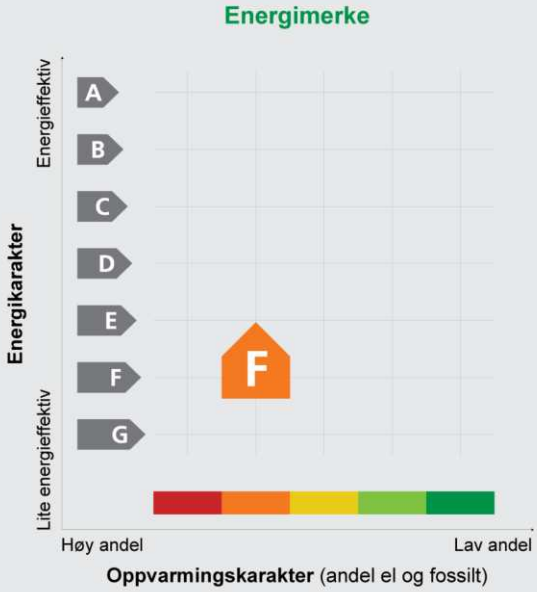
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Bland	fc74e37ac9d1fb2343f457 4a5d6c53b123a94a1f	09.02.2026 09:57:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 170260010

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

ENERGIATTEST

Adresse	Høgafjellsvegen 42
Postnr	5355
Sted	KNARREVIK
Leilighetsnr.	
Gnr.	39
Bnr.	123
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	175649492
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-980311
Dato	10.03.2019



Innmeldt av	Guillermo Berger

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Skatteetaten

Dato
03.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ALEXANDER HAURSETT
Nedre Nattland 58 H0201
5099 BERGEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4626 ØYGARDEN

Gnr 39 Bnr 123 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Høgafjellsvegen 42, 5355 KNARREVIK

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 439 930
Som sekundærbolig:	kr 5 759 720

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oppmålingsmakta i (Kommune): Fjell

MELLOMBELS FORRETNING

J nr: 43/80

Mellombels forretning for –

G nr	B nr	Festenr
39	123	

Adresse/Bruksnamn: "Tomt nr. 174"

Representasjonspunkt: X 265 530 Y -49 735 Z

Koordinatsystem: NGO akse 1

Kartblad: AF 056-1-42

MIDHORDLAND SORENSKRIVARAMBETE
21.MAI 80 4633
4633
Dagbokstempel

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978, nr. 70, § 2–6, vert det attestert at det den –

Rekvisisjonsdato: 18.12.79

er rekvirert delingsforretning for ein parsell/kartforretning over festgrunn av –

G nr - B nr: 39 - 26

Forretninga er rekvirert av –

Rekvirent: Knarrevik-Sotra Byggeselskap A/S v/S. Berntsen

Deling/etablering av feste er godkjend i bygningsrådet/etter delegasjonsinstruks den –

Dato | Sak nr: Godkjent reg. plan

Lægje og grenser er/er ikkje påvist i marka. Mellombels kart over parsellen er vist på baksida.

Ca. areal: 850m^2

I gebyr er innbetalt –

Sum: Kr. 320,-

Forretninga skal vera fullført ved at målebrev er utferda innan den oppgjevne fristen.

Frist for utferding av målebrev

Etter søknad kan fylkesmannen forlengja fristen.

Vilkåra for å halde forretninga er til stades.

Fjell , den 13.5.80

FJELL KOMMUNE
Teknisk etat

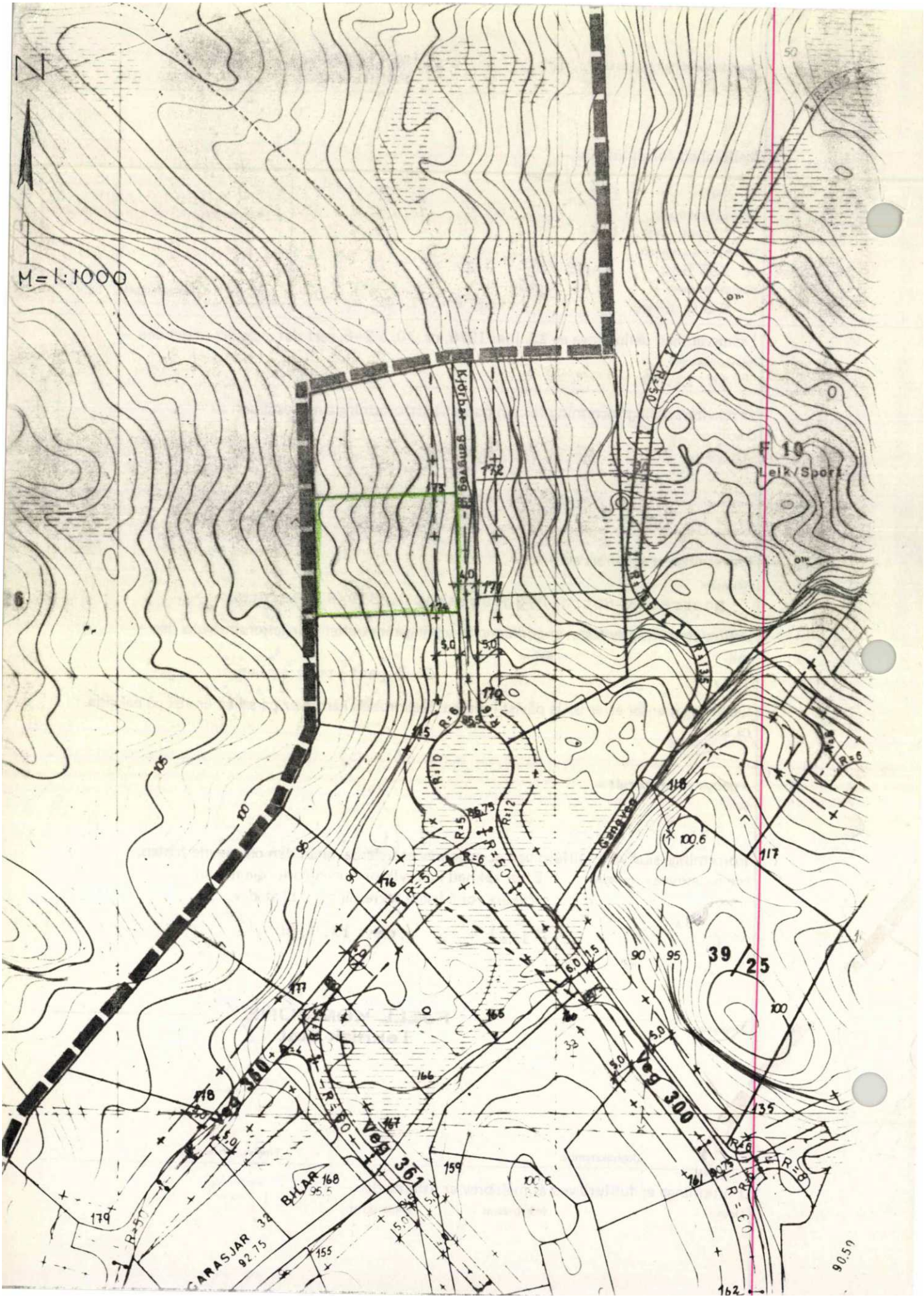
Tinglysing

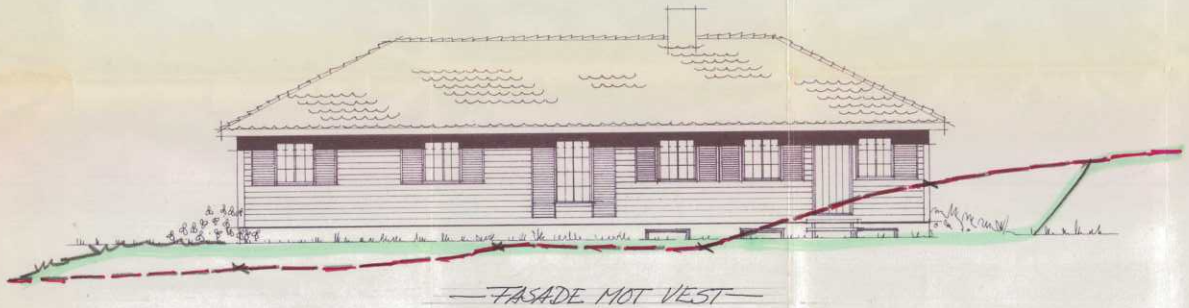
Dagbokstempel | Tinglysingsstempel

Forretninga er fullført ved at målebrev er utferda den –

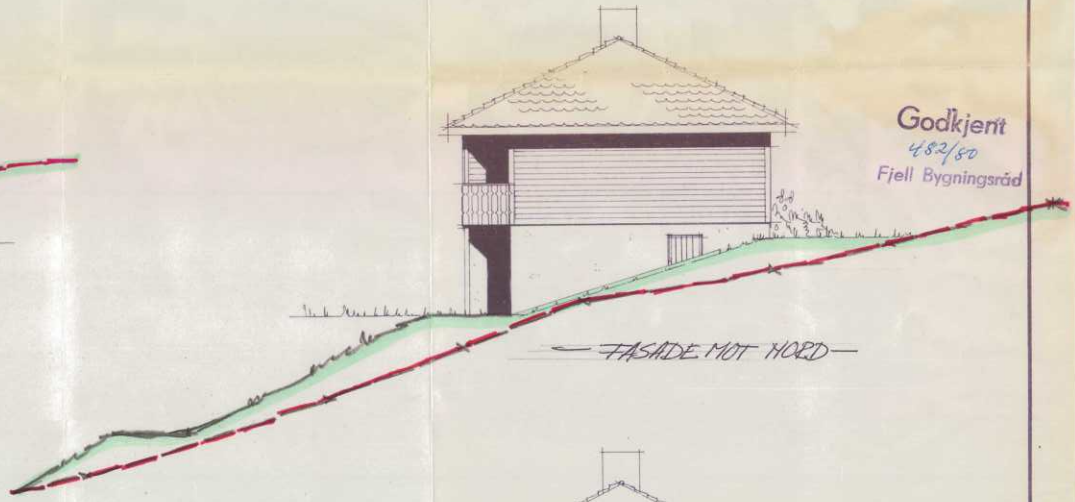
Dato | Målebrev nr | Underskrift

Kommunalforvaltninga – Oppmålingsteknisk blankett utarbeidd av Norske Kommuners Sentralforbund


N
M=1:1000
F 10
Leik/Sport
Veg 360
Veg 361
Veg 300
BJÖRK 168
GARASJAR 32
92.75
39
25

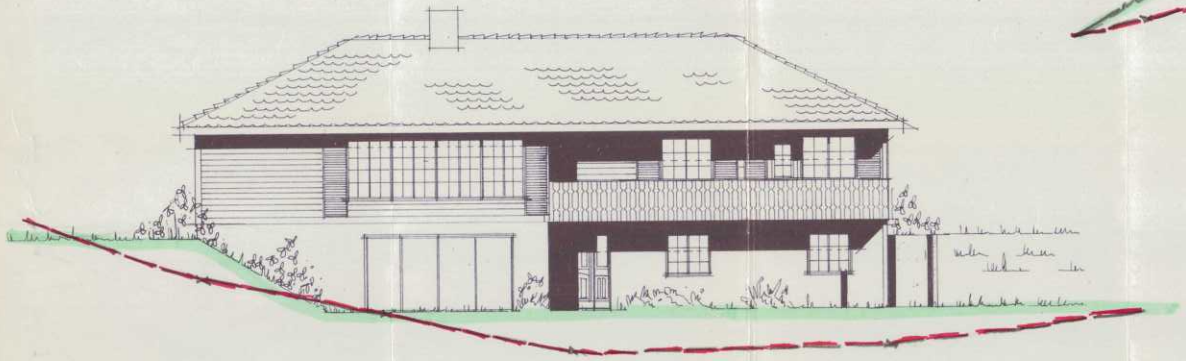


FASADE MOT VEST

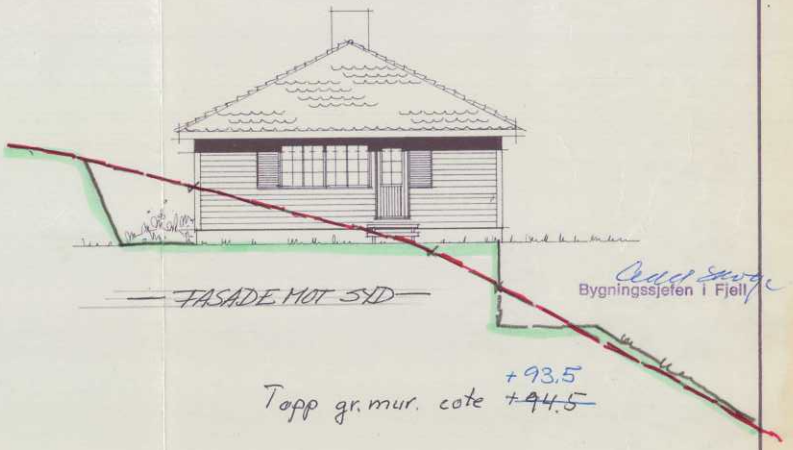


FASADE MOT NORD

Godkjent
482/80
Fjell Bygningsråd



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD

Bygningssjefen i Fjell

Topp gr. mur. cote +93,5 ~~+94,5~~

REV.		PLASSERING AV VINDU I HALL/HOBBY	OB	21.8.80
REV.		VINDUSTØRRELSER	VOE	9.7.80
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

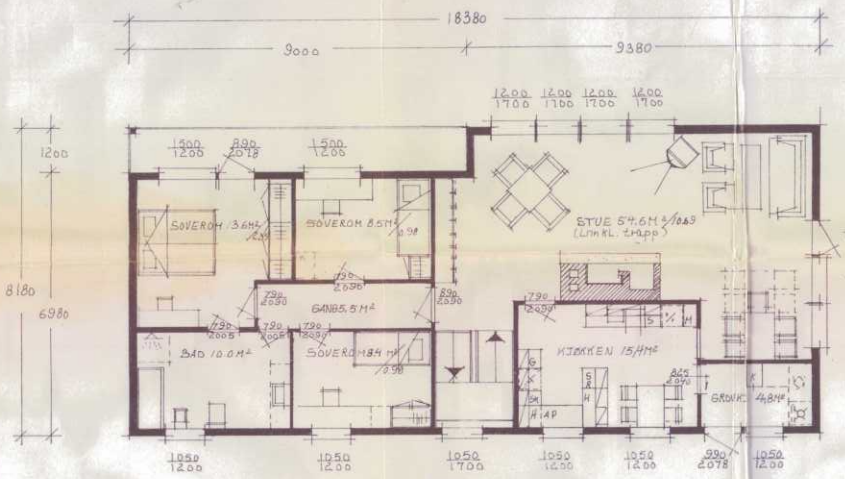
V. OVERS. P25235

BYGGHERRE: JORUNN OG NORVALD BERLAND	EGEN
BYGGEPLASS: HJELTERYGGEN, FJELL TOMT 174	

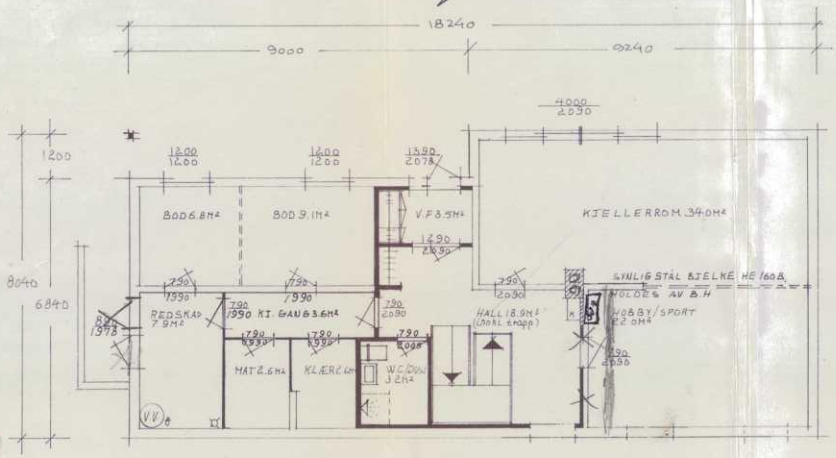
G. Block Watne as
TELEFON 044 22 500 KLEPP

TEGN	M.B.	UNT. FOR	UTLT. AV
GODKJ		TEGN. NR	442768
MÅL	1:100		
DATO	4-6-80	PROSJ. NR.	

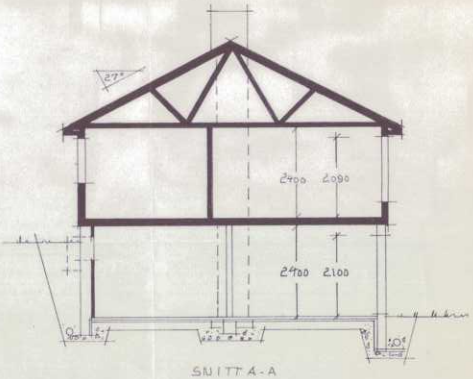
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i



Fjell, 28.11.81
Hvert et fort opp og
innredd ABE plassbygg
viser.
Bjørn Sporud
for Bygningssjefen i Fjell



FOR RØROPPSTIKK OG STØPING AV GR.MUR,
SE TEGN. NR. 443648



SNITT A-A

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
REV.		PLASSERING AV VINDU I HALL/HOBBY	OB	21.8.80
REV.		VINDU I VEGGEN MOT SOVEROM	VIG	7.11.80
REV.		VINDU I VEGGEN MOT SOVEROM	VIG	7.11.80

U.OVERS. 22.52.35

BYGGHERRE	JORUNN OG NORVALD BERLAND
RYGGEPLASS	HJELTERYGGEN, FJELL TOMT 174
	EGEN

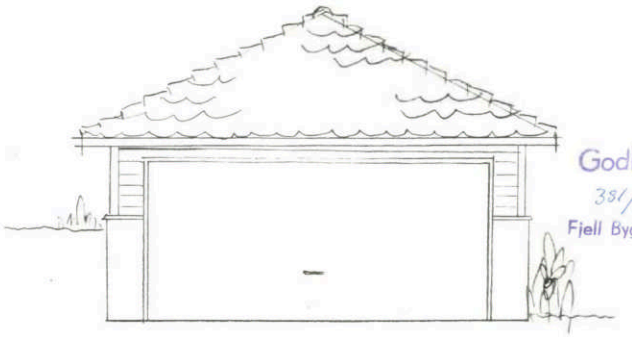
G. Block Watne as
TELEFON 044 12 500 KLEPP

TEGN.	M.B.	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		TEGN. NR.	442767
MÅL	1:100		
DATO	4-6-80	PROSJ. NR.	

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i

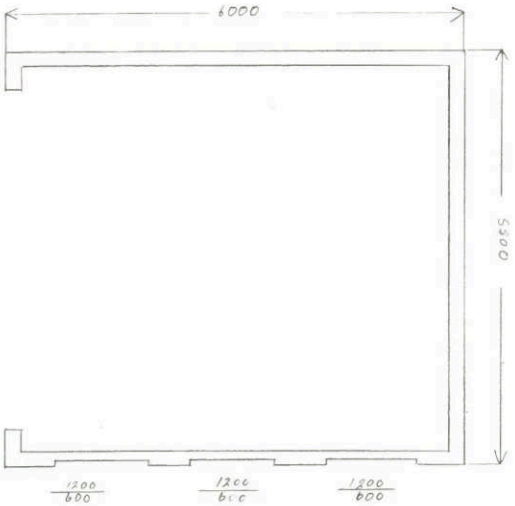


FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR

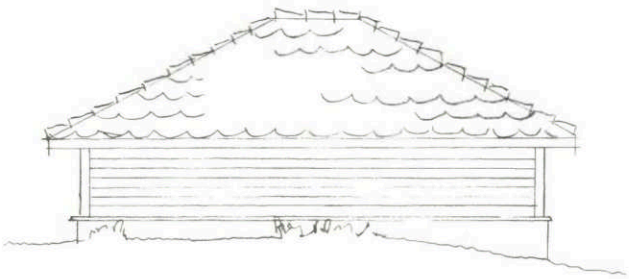
Godkjent
381/85
Fjell Bygningsråd



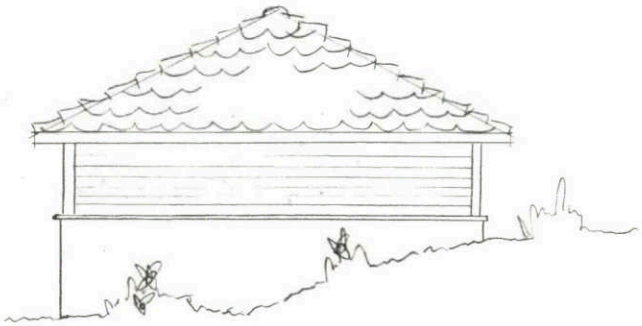
Bygningssjefen i Fjell

Date	Approved by	Revision	Replaces	
6/4-85	N.B			
Constr./draft	Controlled by	Revision	Replaced by	
JORUNN OG NORVALD BERLAND TOMT 174 gnr 39 brnr 123 GARASJE				Scale 1:50 / Drawing no. 1 Ref.

A/S TORRKJØR



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

381/85

Date	Approved by	Revision	Replaces	
6/4-85	N.B			
Constr./draft	Controlled by	Revision	Replaced by	
JORUNN OG NORVALD BERLAND TOMT 174 gnr 39 bnr 123 GARASJE				Scale 1:50 / Drawing no. 2 / Ref.

Fasade Sør



Fasade Vest



Vestafjell AS

DDS-CAD

Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver:

Byggeplass:

Kommune: Fjell

Gnr: 39 Bnr: 123 Mål: 1 : 100

Snitt B-B

Dato: 13.09.2016

Tegn: Vesta

Prosjekt nr.:

Tegn.nr: 503

Høgafjellsvegen Sotra

Fasade Nord



Fasade Øst



Vestafjell AS

DDS-CAD

Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver:

Byggeplass:

Kommune: Fjell

Gnr: 39 Bnr: 123 Mål: 1 : 100

Snitt B-B

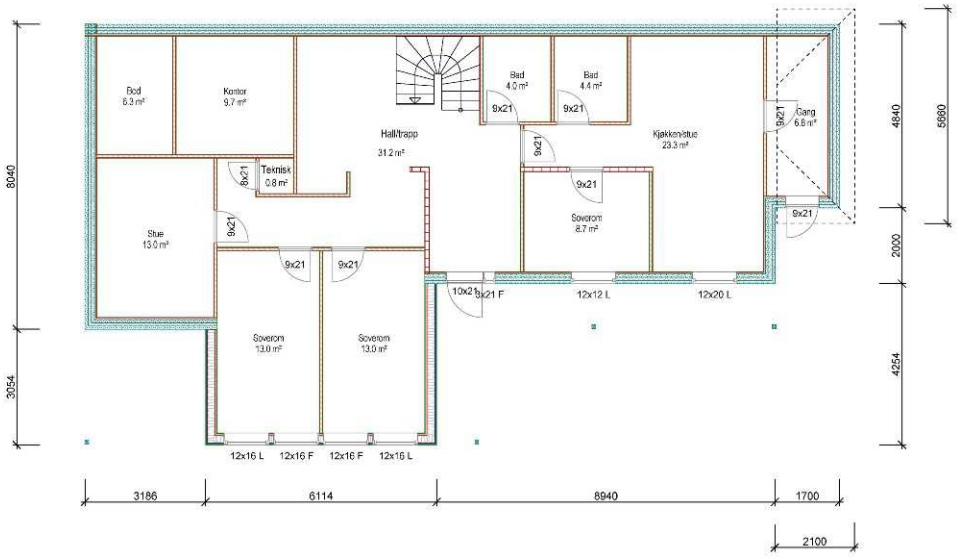
Dato: 13.09.2016

Tegn: Vesta

Prosjekt nr.:

Tegn.nr: 503

Høgafjellsvegen Solra



Vestafjell AS

DDS-CAD

Tiltakshaver:

Byggeplass:

Kommune: Fjell

Gnr: 39 Bnr: 123 Mål: 1 : 100

Plan Underetasje

Dato:

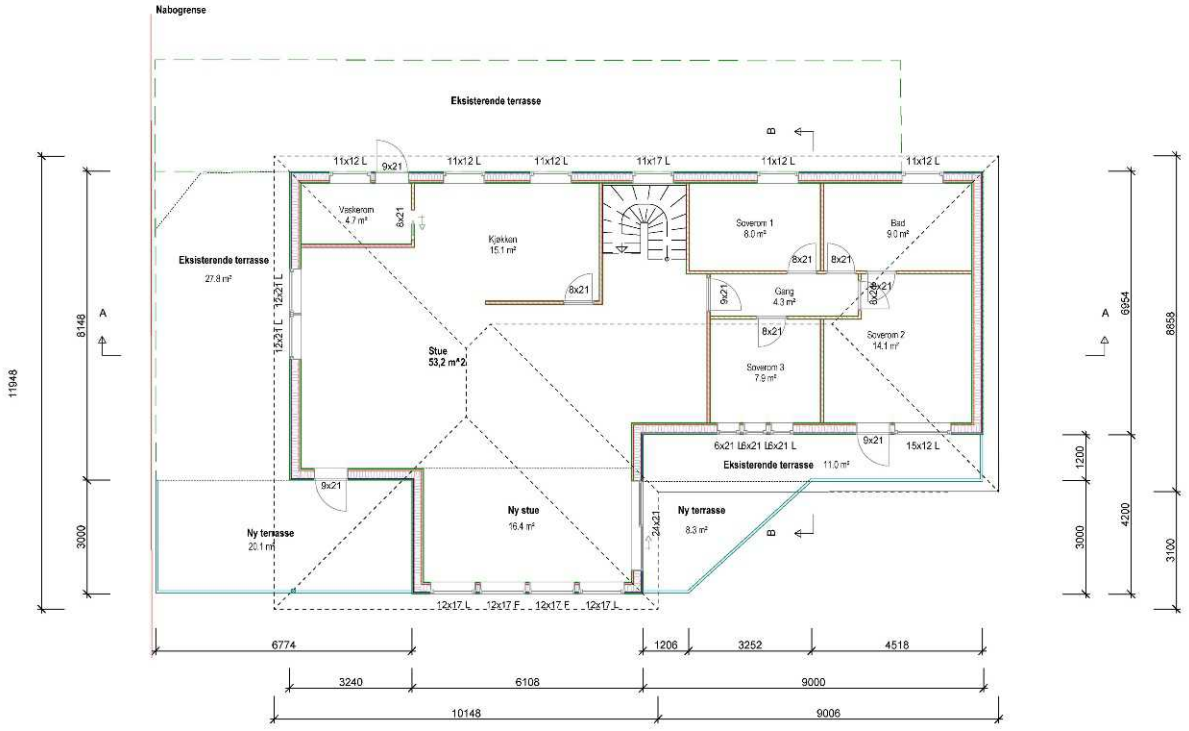
Tegn:

Prosjekt nr.:

Tegn.nr: 501

Høgafjellsvegen Sotra

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.



Vestafjell AS

DDS-CAD

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver:

Byggeplass:

Kommune: Fjell

Gnr: 39 Bnr: 123 Mål: 1 : 100

Plan 1 Etasje

Dato:

Tegn:

Prosjekt nr.:

Tegn.nr: 501

Høgafjellsvegen Sotra

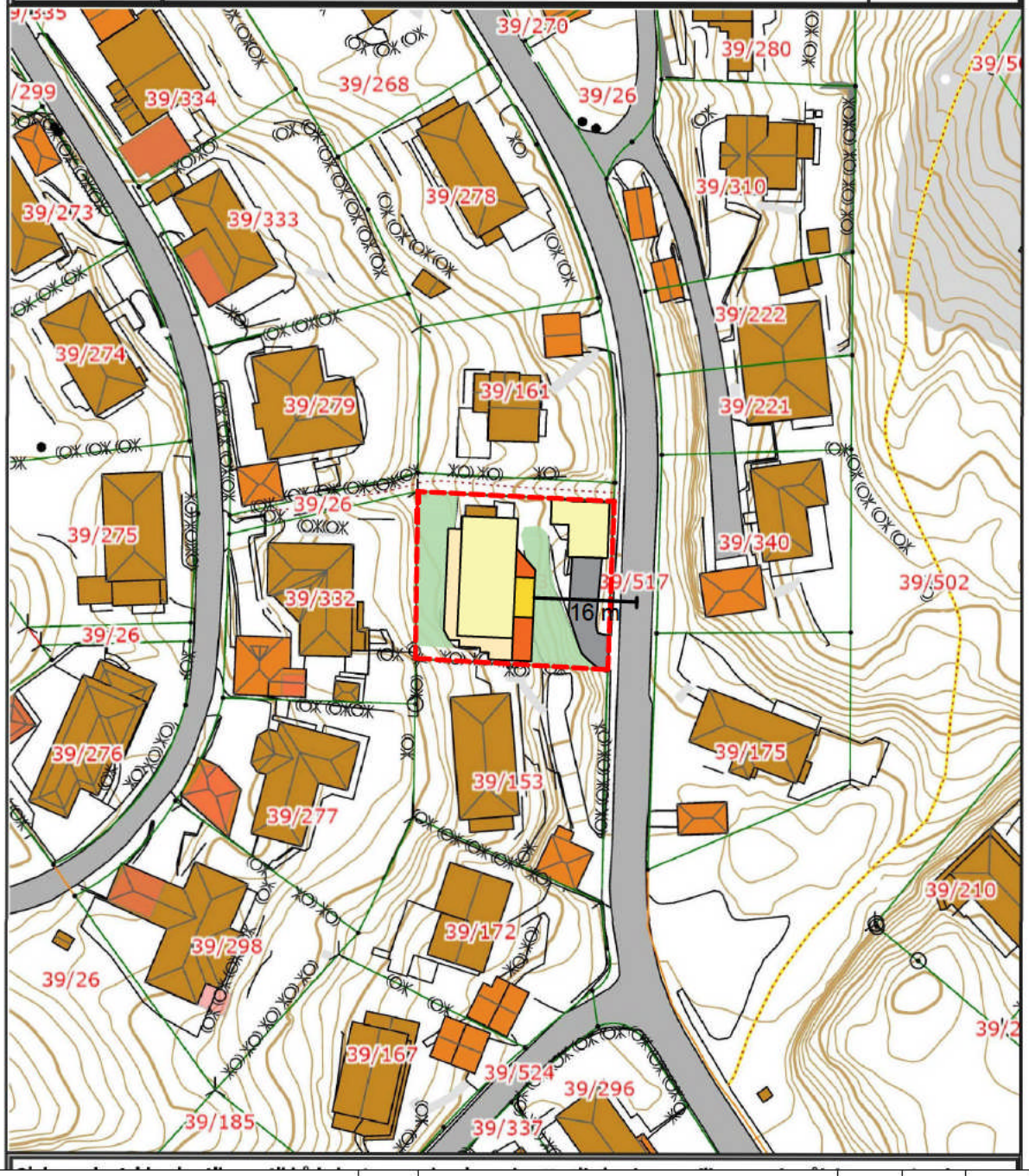
SITUASJONSKART

Eigedom:	Gnr: 39	Bnr: 123	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Høgafjellsvegen 42, 5355 KNARREVIK			
Heimelshavar:				

FJELL KOMMUNE

Dato: 23/9-2016 Signatur:

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Eksisterende hus og garasje
- Tilbygg – ny stue
- Eksisterende terrasse
- Ny terrasse
- Uteoppholdsareal – 215 kvm
- Vei/ parkering

Rev.	Revisjonen gjelder	Tegnet	Kontr.	Godkjent	Dato
		Dato		28.09.16	
		Tegnet		HJ	
		Kontr.			
		Godkjent			

Høgafjellsvegen 42
Situasjonsplan

Prosjektnummer	100516		
Arkivreferanse			
Erstatn. for			
Målestokk	A4 1:1000		
koordinatsystem			
Tegning nr.		Rev.	

Fjell kommune
Postboks 184
5342 STRAUME

Mottakar:
A/STAB AS
Midtunhaugen 10
5224 NESTTUN

Ferdigattest jf. pbl. § 21-10

Saksnr:	Løpenr:
2017/536	26698/2017

Eigedom/byggjestad
Høgafjellsvegen 42, 5355 Knarrevik

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
39	123		

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver:
A/STAB AS	Guillermo Berger

Spesifikasjon

Søknad ferdigattest motteke:	Søknad ferdigattest komplett:
19.10.2017	19.10.2017

Kva slags tiltak/bygg:
Tilbygg, terrasse og fasadeendring

Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Vedtaksnr.:
Delegert plan- og utbyggingssjefen	14.02.2017	17/89

Oppdatert gjennomføringsplan:
Versjonsnr. 2, datert 19.10.2017

Merknader:

Ut frå innsendt dokumentasjon finn kommunen at tiltaket er utført i samsvar med løyve og gjeldande lover og retningsliner.

Ferdigattest er gjeve i medhald av plan- og bygningslova § 21-10.

Ferdigattesten er ikkje ei stadfesting av den tekniske kvaliteten til bygget, men ei stadfesting av at bygningsmyndigheitene avsluttar saka.

Bygningen eller deler av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyve gjeld for.

Underskrift

Stad	Dato	Stempel/underskrift
Straume	20.10.2017	Irene Nesse Vorland

Brevet er godkjent elektronisk og har difor inga underskrift.

Kopi til:

FJELL VATN AVLØP OG RENOVASJON AS	Lonavegen 20	5353	STRAUME
Guillermo Berger	Høgafjellsvegen 42	5355	Knarrevik

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT NR 174	Beregnet areal	859.9
Etablert dato	21.05.1980	Historisk oppgitt areal	860
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	39/123
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	21.05.1980			39/26 (-860), 39/123 (860)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6700085.36	287810.48	0	Ja	859.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BLAND MARIA F041278*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HØGAFJELLSVEGEN 42 5355 KNARREVIK	Bosatt (B)
BERGER GUILLERMO F111074*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HØGAFJELLSVEGEN 42 5355 KNARREVIK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Høgafjellsvegen 42

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5355 KNARREVIK	Kirkesogn	07130103 Foldnes sokn
Grunnkrets	405 Knarrevik	Tettsted	5352 Knarrevik/Straume
Valgkrets	9 Hjelteryggen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	175649492		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	175649492	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	20.10.2017
3	175673296		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 175649492: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	33
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	33
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	47
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		13.05.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Høgafjellsvegen 42	H0101	39/123	33	3	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	33	0	33	0	0	0

2: Bygningsendring 175649492-1: Tilbygg, Ferdigattest 20.10.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	33
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	33
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	47
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	14.02.2017	04.08.2017	
Ferdigattest	20.10.2017	27.10.2017	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Høgafjellsvegen 42	H0101	39/123	33	3	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	33	0	33	0	0	0

3: Bygning 175673296: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		13.05.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	39/123	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 26.01.2026

ØyVAR AS

Adresse: Lonavegen 20, 5353 Straume

Telefon: 56 31 59 30

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: ØyVAR AS

Kommunenr.	4626	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	123	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høgafjellsvegen 42, 5355 KNARREVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	16 070,94 kr
Renovasjon	9 514,08 kr
Vann	10 459,98 kr
Sum	**36 045,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vatn - Abonnement fast	15%	2 stk	749.00	1/1	0 %	1 498,00 kr	124,83 kr
Vatn - Abonnement variabel	15%	287 m2	9.98	1/1	0 %	2 864,18 kr	238,68 kr
Vatn - Forbruk, stipulert	15%	267 m3	22.22	1/1	0 %	5 932,82 kr	494,40 kr
Avløp - Abonnement fast	15%	2 stk	3135.00	1/1	0 %	6 270,00 kr	522,50 kr
Avløp - Abonnement variabel	15%	287 m2	5.02	1/1	0 %	1 440,66 kr	120,06 kr
Avløp - Forbruk, stipulert	15%	267 m3	30.60	1/1	0 %	8 170,29 kr	680,86 kr
Reno - Hushald med sentralkompost	25%	2 stk	4046.00	1/1	0 %	8 092,00 kr	674,34 kr
					Sum	**34 267,95 kr**	**2 855,67 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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:
28.01.2026

Øygarden kommune

Kommunale avgifter - feiing og eigedomsskatt

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

Kommunenr.	4626	**Gardsnr.**	39	**Bruksnr.**	123	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Høgafjellsvegen 42, 5355 KNARREVIK								

Har eigedomen registrert ildsted for feiing?	Ja ☒	Nei ☐
	Årleg sum: 507 kr	

Er det eigedomsskatt på eigedomen?	Ja ☐	Nei ☒
	Årleg sum: kr	

Merknad:
Ta også kontakt med ØyVar AS vedr. andre kommunale gebyr.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

Det vert tatt forbehold om at det kan vera avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan vera forhold kring eigedom og bygninger som kommunen ikkje er kjent med. Kommunen kan ikkje verta stillt økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som vert oppgitt i samanheng med førespurnader kring bygg og eigedom.

Øygarden kommune

Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 Rong
Telefon: 56 16 00 00
E-post: postmottak@oygarden.kommune.no
Besøksadresse: Øygarden rådhus, Foldnesvegen 1, 5354 Straume

Øygarden kommune
Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 RONG
Telefon: 55097339

Utskriftsdato: 26.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4626	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	123	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høgafjellsvegen 42, 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** 860 m^2 **KPHensynsonenavn** H900_72 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 860 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** 8 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 1 m^2 **Formål** Felles grøntareal

Id	124619740002
Navn	5-0 RP Hjelteryggen I (38,39,40)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.07.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/1445/19740002.pdf
Delarealer	**Delareal** 851 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

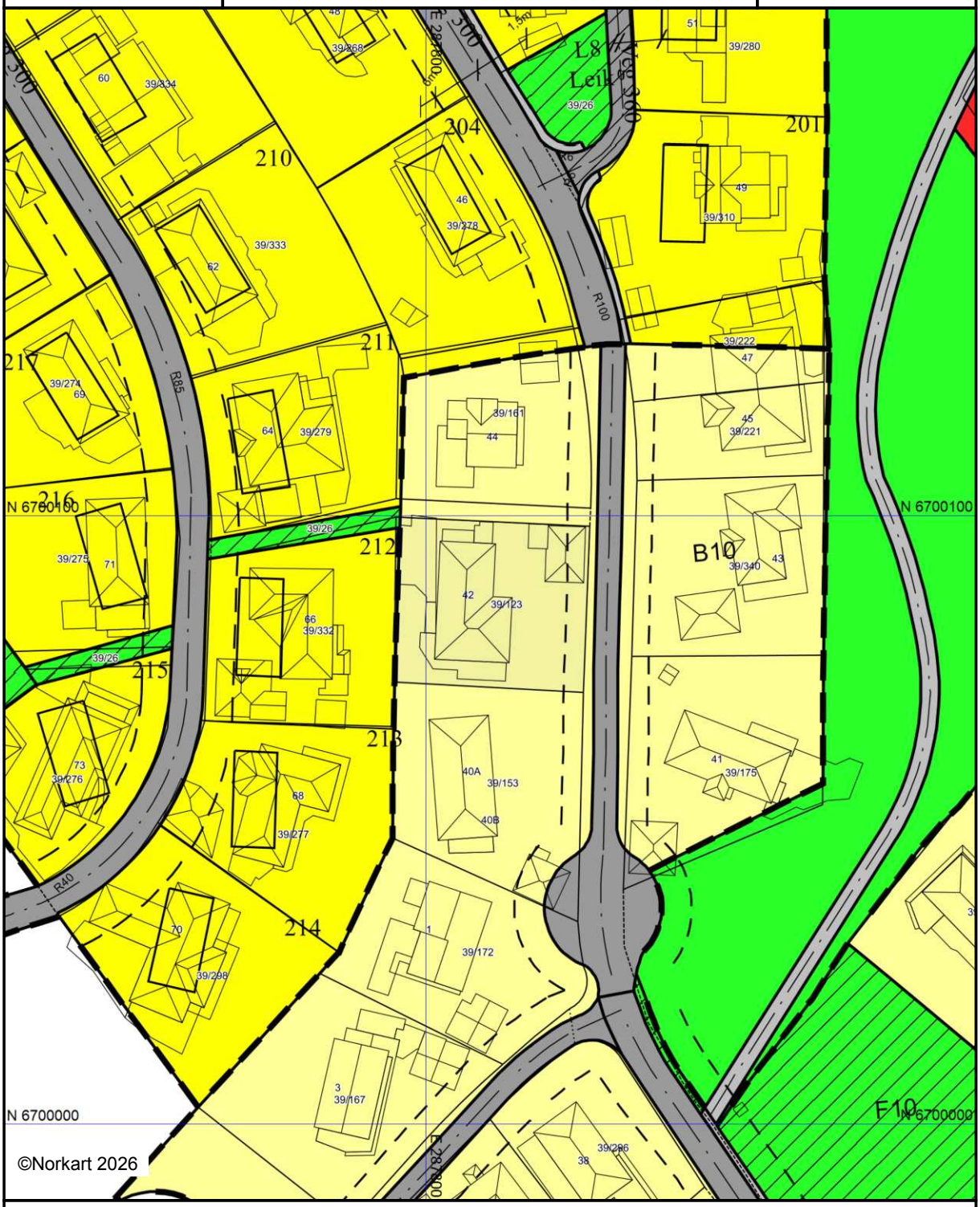
Øygarden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 39/123
Adresse: Høgafjellsvegen 42
Utskriftsdato: 26.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for forretning
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Annet trafikkområde (på land)

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park
- Annet friområde

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Privat veg
- Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Hjelteryggen

PlanNr
5
PlanID
19740002
PlanNamn
Hjelterygger

REGULERINGSBESTEMMELSER :

Reguleringsføresegner til reguleringsplan for delar av Våge, g.nr. 38, b.nr. 145, Rennedalen, g.nr. 39, b.nr. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 12, 13, 22, 23, 25, 26, 27, og 28, og Knarrevik, g.nr. 40, b.nr. 3, Fjell kommune.

§ 1.

Det regulerte området, som er synt på planen med grenseline, er nytta til:

Byggjeområde for busetnad i frittliggjande småhus, rekkje-, kjede- og terrassehus, med tilhøyrande garasjeanlegg og anna fellesareal.
Byggjeområde for forretningar og kontor med tilhøyrande fellesareal.
Byggjeområde for offentlege føremål (dagheim/grendaskole).
Friområde.
Spesialområde (kommunaltekniske anlegg).
Trafikkområde.

§ 2.

For dei ymse felt er art av busetnad fastsett i dei fylgjande føresegner. Maksimal utnyttingsgrad er vist på reguleringsplanen. For utrekning av utnyttingsgrad viser ein til kap. 25:2 i Byggjeføreskriftene.

§ 3.

Fellesføresegnene gjeld for heile området.

Byggjeområde for bustader.

§ 4.

Bustadfelta A 3-9, B 1-2, B 5-7 og B 9-10 skal utbyggjast med frittliggjande småhus. Felta A 1-2, B 3 og B 8 skal utbyggjast med rekkje- og/eller kjedehus. Felt B 4 skal utbyggjast med terrassehus.

For den frittliggjande småhusbusetnaden er maksimalt etasjetal 1 høgd, for den øvrige busetnaden 2 høgder. Ein viser elles til kap. 26:2 i Byggjeføreskriftene.

§ 5.

Butikkar, industrielle anlegg, verkstader, lagerverksemd eller opplag vert ikkje tilletne, bortsett frå felles garasjar eller andre spesielle anlegg som berre nyttast av dei som bur i strøket, og som ikkje fører med seg særlege ulemper.

§ 6.

Hus som høyrer saman i grupper skal ha einsarta takform og takvinkel. Bygningsrådet kan for ei gruppe hus fastsetja takform og takvinkel.

§ 7.

Takoppbygg og nedskjeringar i takflata, utanom takluke, kan berre tillatast når bygningsrådet finn særleg grunn for det.

§ 8.

For frittliggjande småhus skal det utanom 1 garasjeplass vera oppstillingsplass for minst 1 bil på eigen grunn, til vanleg framfor garasjen.

For konsentrert småhusbusetnad vil bygningsrådet krevja 1½ bilplass pr. bustadeining.

§ 9.

Garasjar som høyrer til frittliggjande småhus skal helst byggjast i samanheng med desse, og tilpassast desse i form og utsjånad. Der særlege tilhøve talar for det, kan bygningsrådet tillata oppført frittståande garasjar.

Garasjar for den konsentrerte småhusbusetnaden skal plasserast som vist på planen.

§ 10.

Plassering av garasje skal meldast saman med bustadhus, sjølv om garasje ikkje skal førast opp samstundes.

Byggjeområde for forretningar og kontor.

§ 11.

På felt M 1 skal oppførast forretningsbygg og kontor i inntil 2 etasjar, med maksimal utnyttingsgrad som vist i planen. I 2. etasje kan bygningsrådet tillata at det vert innreia husvære.

§ 12.

Verksemder som etter bygningsrådet sitt skjønn er skjemmande eller verkar sjenerandre for dei som bur i strøket, kan visast til andre område.

§ 13.

For forretningsområdet skal det opparbeidast felles avkøyring og parkeringsplass.

§ 14.

Forretningane skal ha fasadar vendt bort frå kringliggjande køyrevegar, rundt eit fellesareal (torg). Utanom spesielle tider for vareleveranser, skal torget berre kunna nyttast av gåande.

Byggjeområde for offentlege føremål.

§ 15.

Felt O 1 skal nyttast til daginstitusjon for barn, eventuelt kombinert med lokaler for barneskolens 1. trinn.

Friområde.

§ 16.

Feltene merket F 1-10 er reservert til offentlege friområde. Areala skal ikkje nyttast til busetnad. Bygningsrådet kan likevel tillata at det vert ført opp barnehagar og mindre bygg for leik og idrett, og dessutan transformatorkioskar på vilkår av at høgspente tilførselsleidningar vert lagde i kabel innanfor friområda.

Spesialområde.

§ 17.

Felt S 1 er reservert til kloakkreinseanlegg for reguleringsfeltet og tilliggjande areal.

§ 18.

Felt S 2 er reservert til hydroforanlegg for vannforsyninga.

Fellesføresegner.

§ 19.

Ved melding av bygningar innanfor reguleringsområdet skal det følgja med ein detaljert busetnadsplan som skal godkjennast av bygningsrådet. Denne plan skal visa endeleg plassering av bygg, vegar, parkering og terrenghandsaming omkring bygga, forstøtningsmurar, skjeringar, leikeplassar o.l.

§ 20.

Bygningane skal plasserast innanfor dei regulerte byggjegrensene.

§ 21.

Mot hovudveg og samleveg tillatast ikkje inn- og utkøyring for tomter som har høve til å koma inn frå lokal veg. Inn-og utkøyringane til tomtene skal ha oversyn og vera mest mogleg trafikksikre. Det skal i byggjemelding gjerast greie for desse tilhøva, som skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 22.

Bygningsrådet skal sjå til at bygningane får god form og materialhandsaming, og at bygningar i same gruppe får ei innbyrdes harmonisk utføring.

§ 23.

Bygningsrådet kan fastsetja eins utvendig materialval for husgrupper eller for heile busetnaden.

§ 24.

Farge på hus skal godkjennast av bygningsrådet. Bygningsrådet kan krevja at husgrupper, eventuelt heile busetnaden, skal ha farge etter ein samla plan godkjend av bygningsrådet.

§ 25.

Bygningsrådet skal godkjenna utføring, høgde og farge på gjerde. Gjerde (hekkar) skal ikkje vera meir enn 0,80 meter høg.

§ 26.

Inga tomt må tilplantast med trær eller buskar som etter bygningsrådet sitt skjønn kan virke sjenerande for dei ombuande eller for den offentlege ferdsel.

§ 27.

Transformatorkioskar og stolpar for elektrisitet og telefon skal plasserast så diskret som mogleg.

§ 28.

Ved sida av desse reguleringsføresegnene gjeld bygningslova, kommunen sine vedtekter til denne lova og departementet sine byggjeføreskrifter.

Etter at desse føresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje høve til ved privat servitutt å oppretta tilhøve somstrir mot føresegnene.

Innanfor ramma av bygningslova, kommunen sine vedtekter til denne og departementet sine byggjeføreskrifter, kan bygningsrådet gjera unntak frå desse føresegnene i høve der særlege grunnar talar for det.

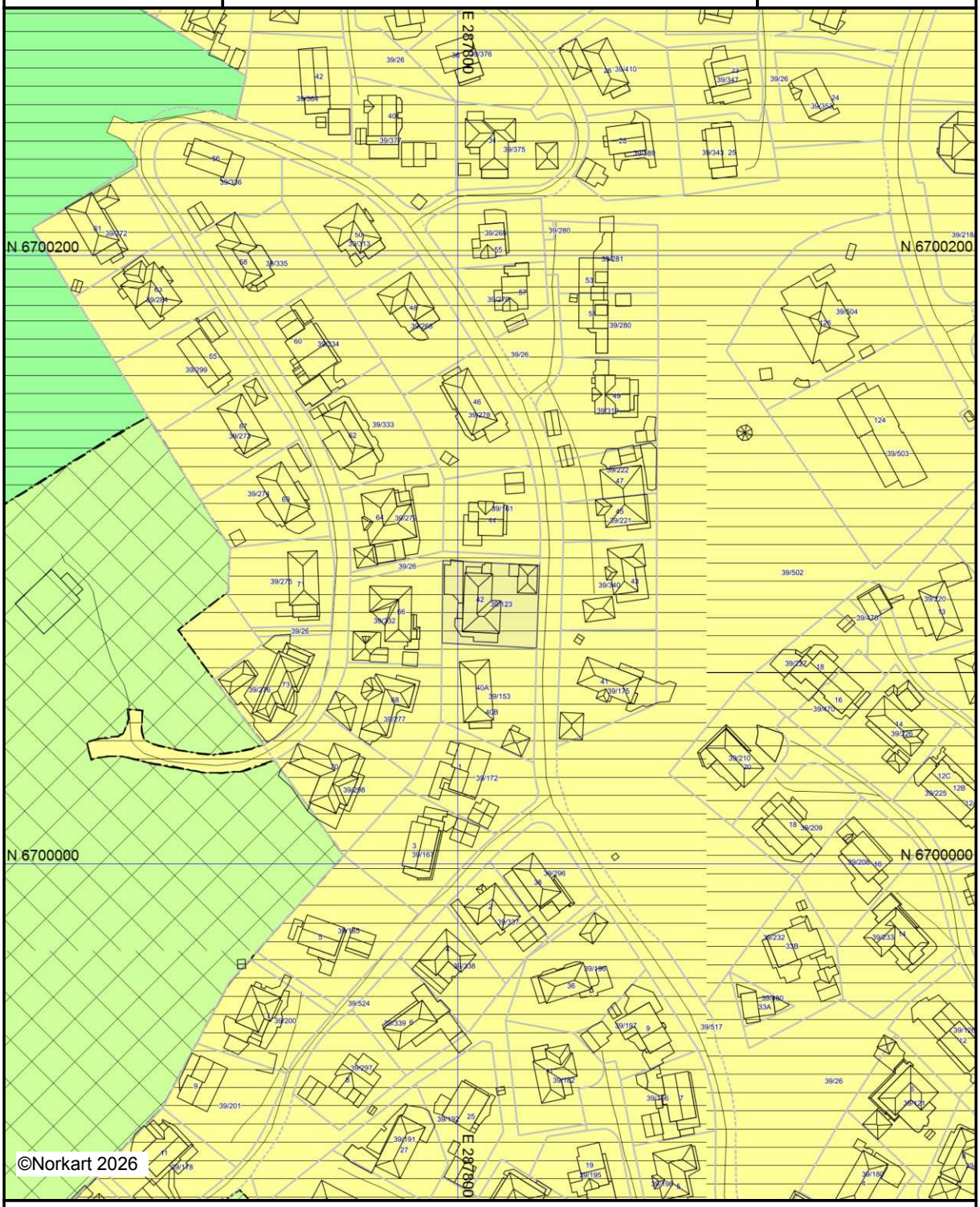
Øygarden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 39/123
Adresse: Høgafjellsvegen 42
Utskriftsdato: 26.01.2026
Målestokk: 1:2000

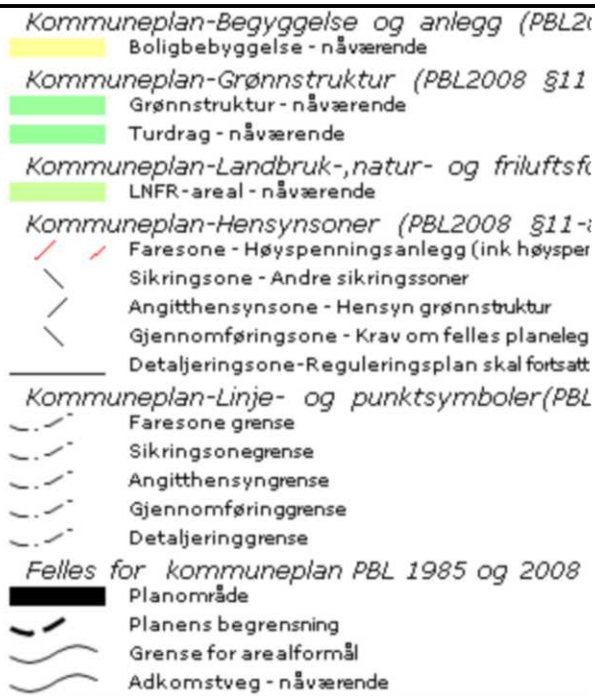
N

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



Utskriftsdato: 26.01.2026

ØyVAR AS

Adresse: Lonavegen 20, 5353 Straume

Telefon: 56 31 59 30

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: ØyVAR AS

Kommunenr.	4626	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	123	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høgafjellsvegen 42, 5355 KNARREVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

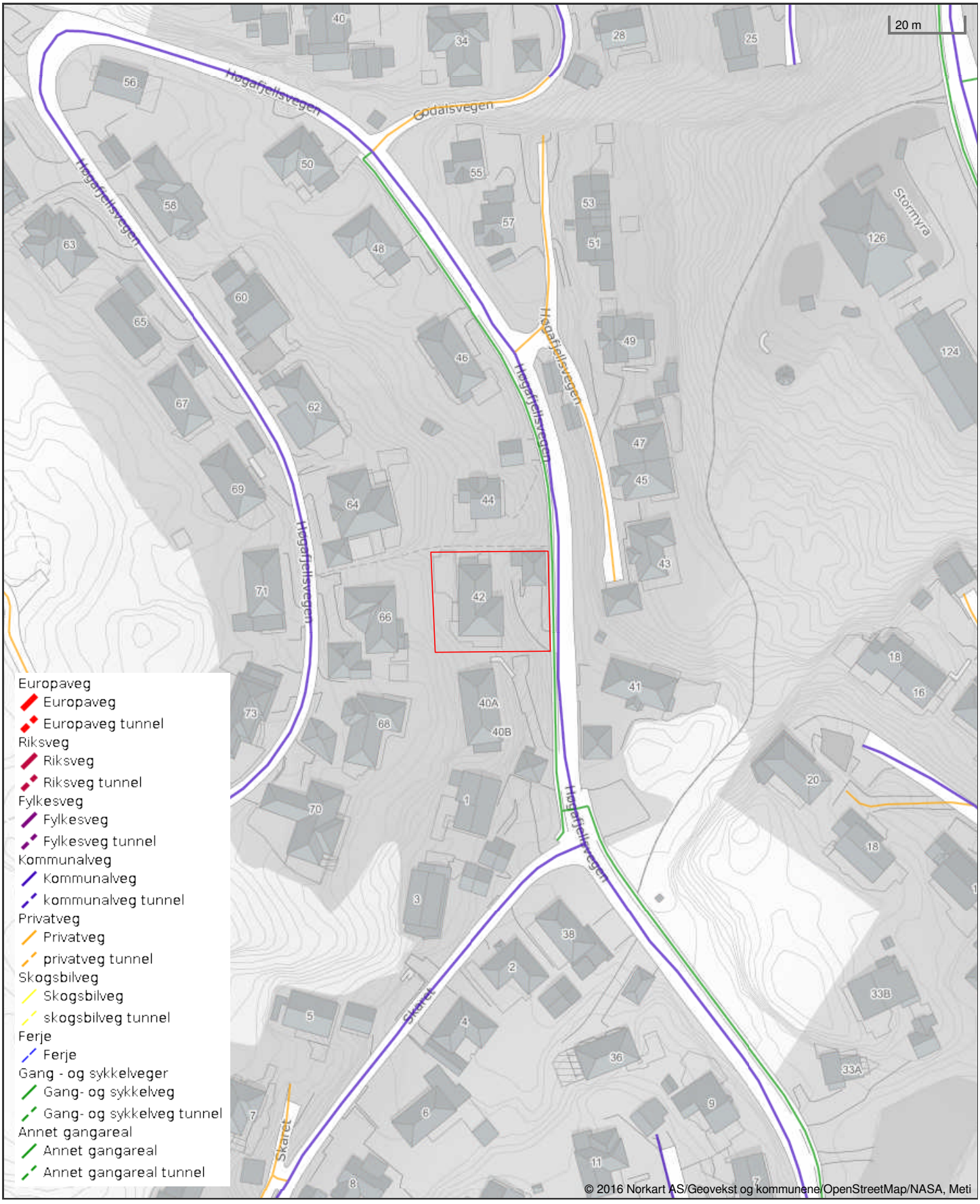
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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: 26.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 4626 - 39/123//



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.

Øygarden kommune

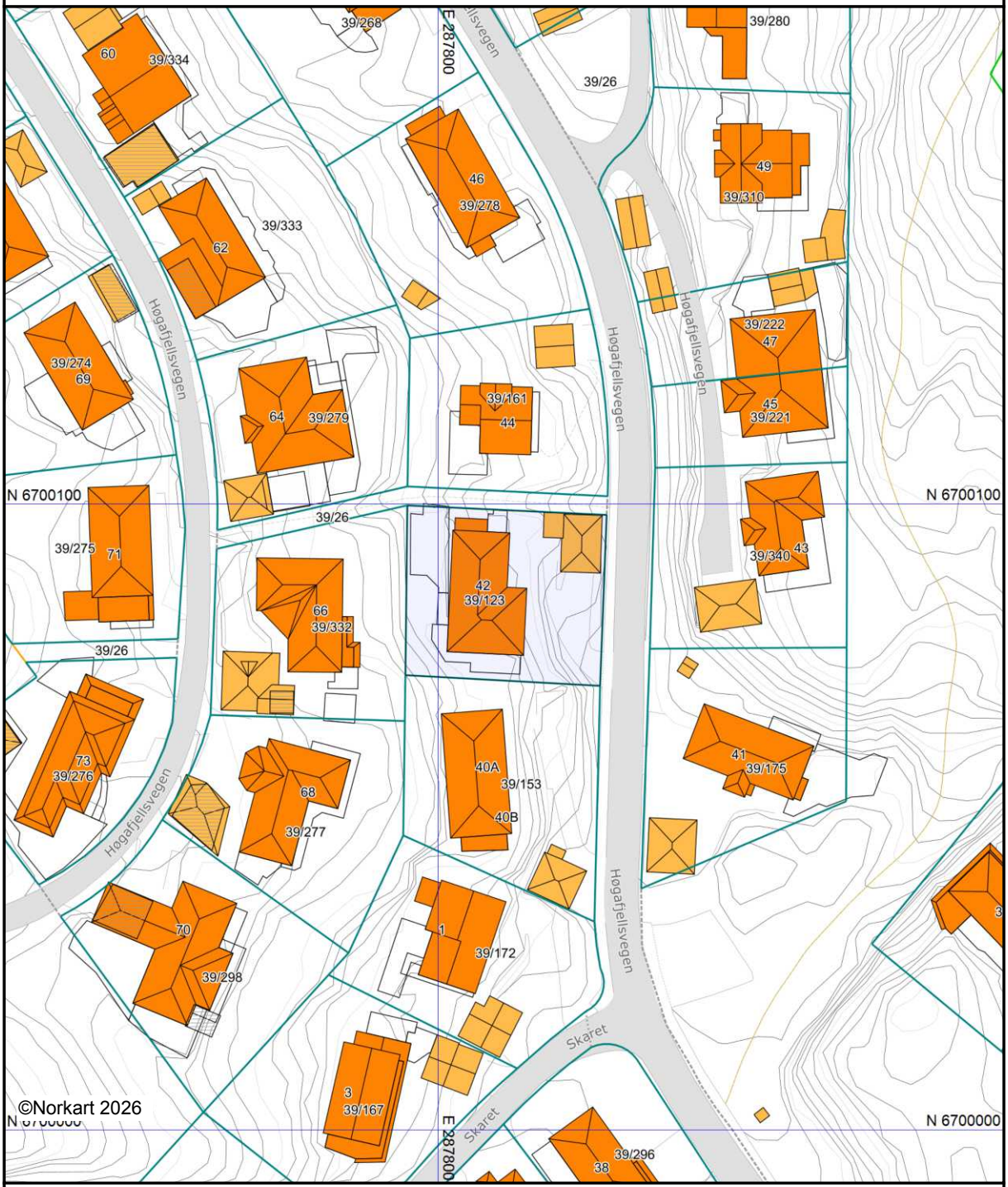
Grunnkart

Eiendom: 39/123
Adresse: Høgafjellsvegen 42
Dato: 26.01.2026
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: 26.01.2026

Eiendomskart for eiendom 4626 - 39/123//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

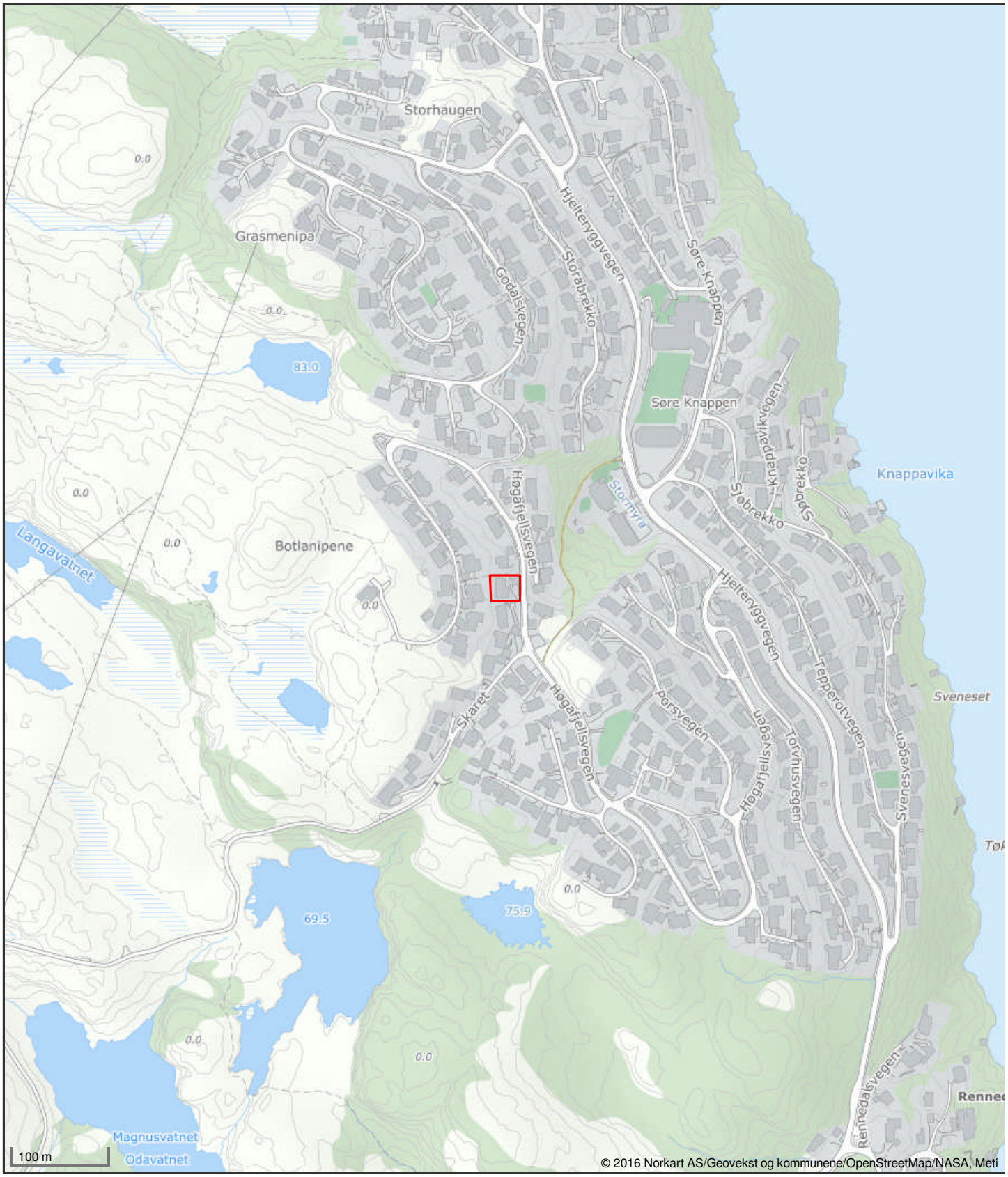
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	859,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6700085,36	**Øst**	287810,48	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6700072,65	287794,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	31,22	
2	6700099,78	287795,05	13 cm	Jordfast stein (JS)	Bolt (52)	27,13	
3	6700098,26	287826,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	31,96	
4	6700070,94	287825,92	13 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	27,34	

Utskriftsdato: 26.01.2026

Oversiktskart for eiendom 4626 - 39/123//



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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Høgafjellsvegen 42, 5355 Knarrevik
Gnr. 39, Bnr. 123, Øygarden kommune.

Oppdragsnummer:
170260010

Meglerforetak: PrivatMegleren Vest
Saksbehandler: Anders Sagenes
Telefon / Mobil: 55 00 99 99 / 928 06 496
E-post: as@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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