

Velkomen til

Marcus Thranesgate 15
6993 Høyanger

EiendomsMegler 1

Innhaldsliste

Nøkkelinformasjon	6
Informasjon om eigedomen	7
Nabolagsprofil	27
Planteikning	29
Tilstandsrapport	34
Energiattest	95
Tilbehør og løsøre	101
Help boligkjøperforsikring	103
Forbrukerinformasjon om budgiving	106
Budskjema	107

Velkomen til

Marcus Thranesgate 15
6993 Høyanger

Romsleg einebustad med sentral beliggenhet | Garasje | Fint opparbeida hage og tunplass |

Velkommen til Marcus Thranesgate 15!

Einebustad over fire plan med hage og garasje.
Eigedomen ligg sentralt til i Høyanger med kort gangavstand til skule, barnehage, butikkar, mm.

Bustaden er opprinneleg oppført med fleire bueiningar/hyblar fordelt på 1- og 2-etg., men er i dag registrert som einebustad. Her ligg tilhøva godt til rette for å skape ein heim etter eigen smak.
Tomta er fint opparbeida og har enkel adkomst inn frå gata. Hagen ligg skjerma på baksida av huset og vender mot sør. Det følger med robotklipper (Husqverna) i hagen.

Høgdepunkt: Garasje på ca. 29 m² med elektrisk leddport Sørvendt treterrasse ved hagen Balkong på ca. 6 m² i andre etasje Fint opparbeida hage God lagringsplass i kjellar og på tørkeloft.

Velkommen til visning!



Les salsoppgåva nøye

Som meklar møter eg heile tida menneske på jakt etter draumebustaden. Sidan kjøp av bustad er ein av dei viktigaste investeringane du gjer i livet, har eg full forståing for at det kan vere ein krevjande prosess. Det er mykje informasjon ein skal setje seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp undervegs. Hovudmålet med denne salsoppgåva er nettopp å gi deg all informasjon du treng, slik at du har det beste grunnlaget til å bestemme deg for om du ønskjer å bli med i bodrunden eller ikkje.

Eg tilrår deg å lese nøye gjennom salsoppgåva, slik at du er best muleg budd til vising. Uansett kva spørsmål du har er det berre å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Christoffer Sæle Merkesvik
Eigedomsmeklar MNEF
906 13 338
Christoffer@em1sf.no

Nøkkelinformasjon

Prisantyding	kr	1 900 000
Kostnader	kr	62 550
Totalpris inkl. kostnader	kr	1 962 550

BRA Total/BRA-i	309/270 m²
Antal soverom	4
Eigedomtype	Einebustad
Eigarform	Eigd
Tomtetype	Eigd
Byggeår	1932
Energimerking	Bokstav: G, Rød



Informasjon om eigedomen

Bustaden

Adresse
Marcus Thranesgate 15, 6993 HØYANGER

Registernemning
Gnr 63, bnr 81, i Høyanger kommune.

Eigedomtype
Einebustad

Byggeår
1932

Tilkomst
Enkel adkomst inn på eigedomen frå kommunal veg.

Plassering
Eigedomen har ei sentral og fin plassering i eit etablert bustadområde i Marcus Thranesgate i Høyanger. Her bur du i rolege omgjevnader med kort gangavstand til alle kvardagslege tilbod og fasilitetar i sentrum. Frå eigedomen og nabolaget har du fint utsyn mot dei mektige fjellsidene og fjorden som krinsar inn bygda. Nærområdet er kjenneteikna av ein open og harmonisk trehusbusetnad med lett tilkomst frå gateplan og kort veg til fots ned mot sjøen og sentrumskjerna.

For barnefamiliar er kvardagen særs praktisk lagt til rette. Både Høyanger skule for 1. til 10. trinn og Høyanger vidaregåande skule ligg ein kort gåtur frå heimen. Nærområdet byr òg på gode barnehagetilbod, med både Olderdalen barnehage og Hjetland barnehage innanfor trygg gangavstand. Daglegvarehandelen gjer du enkelt unna til fots, med både Coop Extra og Kiwi like i nærleiken. I sentrumsområdet finn du i tillegg eit variert utval av servicetilbod, apotek, kafear, bibliotek og andre kulturtilbod.

Aktivitets- og fritidstilbodet i Høyanger er allsidig for både store og små. Ein kort spasertur tek deg til Seltta stadion, Spenst treningssenter, Høyangerhallen og det populære Høyangerbadet med symjeanlegg. For dei turglade finst det flotte turløyper i nærområdet. Vinterstid ligg Siplo Skisenter ein kort køyretur unna med lysløype og preparerte turløyper innover fjellet. Kollektivtilbodet er godt tilrettelagt med busshaldeplass i sentrum ein kort gåtur unna, og til Førde lufthamn, Bringeland er det ein køyretur på rundt førti minutt.

Innhald
Einebustad går over fire plan med følgjande innhald:

Kjellar: Gang/trapperom, vaskekjellar, teknisk rom, verkstad, toalettrom og åtte boder.
1. etasje: Vindfang/trapperom, gang, stove, kjøkken, to soverom og bad.
2. etasje: Trapperom/gang, to gangar, to stover/soverom, to kjøkken og bad.
Loft: Lagerrom og bod.

I tillegg kjem ein innkledd altan på 6 m² i 1. etasje, terrasse på 6 m² over den innkledde altanen i plan med 2. etasje, samt treterrasse på terreng ved sørfasaden. Bustaden har også ein utebod på 4 m² i kjellaren og ein garasje på 29 m².

Dei oppgitte romma er definerte av bygningssakkyndig i samsvar med vedlagd rapport, basert på dagens faktiske bruk, uavhengig av kva som er godkjent av bygningsstyresmaktene.

Standard

Tradisjonsrik einebustad frå 1932 over fire plan, med klassisk mansardtak, sørvendt treterrasse, innglassa altan og tilhøyrande garasje. Bustaden er jamleg halden ved like med mellom anna utskifting av dei fleste vindauga og etterisolering av tre ytterveggar i 1992, modernisert bad i 1. etasje i 2011, samt nye vindauge og dører i altan i 2013. Planløysinga er fordelt over kjellar, 1. etasje, 2. etasje og tørkeloft.

Entré og gang 1. etasje:
Frå det overbygde inngangspartiet kjem ein inn i eit vindfang og ein sentral gang med trappeløp i treverk til 2. etasje og kjellar. Gangen bind saman romma i hovudetasjen og har plass til klesoppheng og skotøy.

Stue:
Stova har plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet er utstyrt med ein kamin tilknytt teglpipe. Frå stova er det direkte utgang til den innglassa altanen.

Innglassa altan:
Innkledd altan med vindaugsrekkje frå 2013 og ytterdør i treverk med isolerglas. Rommet har utgang via utvendig betongtrapp ned til hagen og uteområdet.

Kjøkken:
Kjøkkenet i 1. etasje har innreiing med eikefrontar og laminat benkeplate med nedfelt stålbeslag for oppvaskkum og skyllekum. Det er flislagde veggflater over benkeskapa, plass til frittståande kvitevarer og spiseplass ved vindauget, samt ventilator for avtrekk over kokesonen.

To soverom 1. etasje:
Hovudetasjen har to soverom med tilkomst frå gangen. Begge romma har plass til seng og garderobeløysingar.

Bad 1. etasje:
Badet i 1. etasje vart modernisert i 2011 og har flislagt golv med varmekablar, våtromspanel på veggane og malte plater i himlingen. Rommet er innreidd med baderomsinnreiing med malte fasadefrontar, heldekkande servantplate, overskap med speildører, klosett og dusj med svingdører i glas og veggmontert garnityr. Det er opplegg for vaskemaskin, og rommet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte samt luftespalter i dør og vindauge.

Stuer 2. etasje:
I 2. etasje er det to stover. Den eine stova har installert kamin, medan den andre har vedomn tilknytt teglpipe. Mellom stova og tilstøytande rom er det ei malt tofløya trefyllingsdør. Frå det eine opphaldsrommet er det utgang via terrassedør til takterrasse over den innkledde altanen.

Takterrasse:
Takterrasse oppført over den innkledde altanen med dekke av sinkplater og lause trelemmar, samt rekkverk i treverk.

Kjøkken 2. etasje:
Etasjen har to kjøkkeninnreiingar. Kjøkkenet mot vest har malte og eikefinerte frontar, stålbeslag med oppvaskkum, utslagsvask og avrenningsplate, fliser over benk og plassbygde veggskap under skråtak. Kjøkkenet mot aust er utstyrt med Evalett benkeskap med malte og folierte frontar, overskap med eikefrontar, stålbeslag med oppvaskkum, skyllekum og avrenningsplate, samt plassbygde skap under skråtak. Begge kjøkken har naturleg ventilering via pipeløp og vindaugsventil.

Soverom 2. etasje:
Soverommet i 2. etasje har tilkomst via gangen og har samband til stova gjennom den tofløya trefyllingsdøra. Rommet har skråtak og vindauge mot gavlvegg.

Bad 2. etasje:

Badet i 2. etasje har vinylbelegg med oppkant på golv, tapetserte plater på vegg og malte overflater i himling. Rommet er utstyrt med gulvmontert klosett, servant med underskap, speil med lysarmatur og dusjkabinett. Oppvarming skjer via veggmontert stråleomn, og det er naturleg ventilering via veggventil. Badet har eit oppgraderingsbehov.

Kjellar:
Kjellaren har adkomst via innvendig trappeløp og eigen kjellarhals med ytterdør. Etasjen inneheld gang, teknisk rom, åtte boder, vaskekjellar, toalettrom samt eit innreidd kjellarrom med panel og golvbelegg. Romma i kjellaren har eit oppgraderingsbehov.

Vaskekjellar:
Vaskekjellaren har ubehandla betonggolv, pussa murveggar og rabiz-puss i himling. Rommet er utstyrt med enkel skyllekum i plast og opplegg for vaskemaskin. Vaskekjellaren har eit oppgraderingsbehov.

Toalettrom kjellar:
Eige toalettrom i kjellaren med belegg på golv, pussa mur og tynnfinerplater på vegg, samt trepanel i himling. Rommet er innreidd med klosett og har eit oppgraderingsbehov.

Loft:
Tørkeloftet har tregolv og synleg takkonstruksjon, og inneheld eit kledd rom med panelte overflater og takvindauge. Arealet gir godt med lagringsplass.

Garasje og uteområde:
Tomta er opparbeidd med asfaltert innkøyrsle, hage og ein sørvendt treterrasse på terreng. På tomtegrensa står ein garasje på 29 m² i plasstøpt betong, samanbygd med nabogarasjen. Garasjen har ledda treport med elektrisk opnar, ytterdør i treverk og kryprom for lagerplass via luke i gavlvegg.

Overflater:
Golv: Vinylbelegg og laminat i 1. og 2. etasje. Betonggolv i kjellar, med unntak av eitt innreidd rom med plater og belegg over betongplata. Tregolv på tørkeloft.
Veggar: Tapet og malte overflater på slette og profilerte plater i 1. og 2. etasje. Trepanel samt pussa mur og betong i kjellar, inkludert eitt rom med innvendig utlekta trepanel på grunnmur. Trepanel på veggar i eitt rom på tørkeloft.
Himling: Malte plater i 1. og 2. etasje, samt trepanel i del av 2. etasje. Trepanel og to rom med rabiz-puss i kjellar. Trepanel i skråtak og himling i rom på tørkeloft.

Lagring:
Tørkeloft med lagerplass og tilhøyrande kledd rom. Kjellar med gang/trapperom, teknisk rom, åtte boder og utvendig kjellarbod. Plassbygde veggskap under skråtak i begge kjøkken i 2. etasje. Garasje på 29 m² i plasstøpt betong med lagerplass i kryprom via luke i gavlvegg.

Omsetning av brukt eigedom
Ein brukt eigedom vil som regel ikkje vere i same stand som om den var ny. Tekniske krav, type bustad, teknikk og skikkar endrar seg over tid. Bruksslitasje og ytre forhold kan gjere at tilstanden blir dårlegare etter kvart, sjølv om det ikkje er synleg. Kjøparar kan ha mindre forventningar til eldre bustader enn nye, og det kan vere skadar eller feil som ikkje er beskrive, men som seljar likevel ikkje kan haldast ansvarleg for. Normal bruksslitasje er ikkje ein mangel, og det er ikkje sikkert at det som opplevast som ein feil ved ein eigedom er ein mangel i rettsleg forstand. Det er difor viktig å setje seg grundig inn i tilstanden på den eigedomen ein vil kjøpe.

Areal
BRA - i: 270 m²
BRA - e: 33 m²
BRA - b: 6 m²
BRA totalt: 309 m²
TBA: 6 m²

Einebustad
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 80 m² Gang/trapperom, vaskekjellar, teknisk rom, verkstad/bod, toalettrom, åtte boder
BRA-e: 4 m² Utebod

1. etasje
BRA-i: 87 m² Vindfang/trapperom, gang, stove, kjøkken, to soverom, bad
BRA-b: 6 m² Innkledd altan

2. etasje
BRA-i: 81 m² Trapperom/gang, to gangar, to stover/soverom, to kjøkken, bad

3. etasje
BRA-i: 22 m² Lagerrom, bod

TBA fordelt på etasje
2. etasje
6 m² Balkong over innkledd altan

Garasje
BRA-e: 29 m² Garasje

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.**Takstmann sine kommentarar til arealoppmåling**
Enebolig
Areala er oppmålte innvendig med lasermålar.

Antal soverom
4

Sjå elles informasjon under feltet "Innhald". Antal soverom er gjeve etter Forbrukartilsynet sine retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphald. Antal soverom som er oppgjeve av bygningskyndig i tilstandsrapporten er gjeve etter retningslinjene til takstbransjen, der det er den faktiske bruken av rommet på marknadsføringstidspunktet som er avgjerande. Bruken av rommet kan likevel vere i strid med byggtekniske forskrifter og/eller manglande godkjenning, bruksendringar til rom for varig opphald m.m. I dei tilfella det er opplysningar frå seljar og/eller kommunen om at rom ikkje er godkjent til varig opphald, vil årsaken til dette kome fram i salsoppgåva.

Antal bad
2

Moderniseringar og påkostingar
Følgjande moderniseringar er utførte dei seinare åra:

2011:
- Bad i 1. etasje modernisert og utvida med membran, varmekablar, fliser på golv og baderomsplater på veggar, utført av YIT

Ukjent årstall:
- Kjøkkeninnreiing i 1. etasje

Ifølgje egenerklæringa til seljar er følgjande arbeid utført:

2025:
- Ny innmat i sikringsskap, nye panelomnar og belysning, utført av Elektrotek AS Lavik

2013:
- Nytt inngangsparti med tak over trapp

Takst og tilstand
Bygningskyndig
Førde Takstkontor AS
bjarte@fordetakstkontor.no
930 95 083

Type takst
Tilstandsrapport. Rapporten er datert 11.09.2026

Byggemåte
Informasjonen er henta frå vedlagte tilstandsrapport, datert 11.09.2026.

Bygning:
Bustadhuset er ein einebustad frå 1932 med tradisjonell byggjemåte for oppføringsåret. Ytterveggar er oppførte i bindingsverk, der tre ytterveggar vart etterisolerte og fekk ny liggjande, måla trekledning i 1992, medan vestveggen har eldre kledning og truleg ikkje er isolert. Etasjeskilja er av tradisjonelt tredekke. Grunnmuren er oppført i sparesteinsbetong med pussa og måla overflater utvendig over terreng. Kjellaren ligg under planert terreng med støypt betonggolv, pussa mur- og betongveggar, trepanelhimling og rabiz-puss i to rom; eitt rom er innreidd med tregolv/plater og utlekta panel. Byggjegrunnen er ukjend, og det er ein låg forstøtningsmur i betong mellom hagen og innkøyrsla.

Tak:
Hovudtakkonstruksjonen er eit mansardtak av sperrer med undertak av bordtak/trepanel, tekka med skiferheller og tilhøyrande metallbeslag. Takoverbygget langs nordaustfasaden har skråtak tekka med shingel. Takrenner og nedløp er av sink på hovudtaket og lakkert metall på takoverbygget, medan vindskier, loddbord og gesimskledning er av måla trevirke.

Pipe/Eldstad:
Bustaden har to pussa teglpiper med heildekkande beslag over tak, feieluker på loft og sotluker i kjellar. Begge pipene har eit røykløp og eit lufteløp. Oppvarminga skjer via kamin i stova i 1. etasje samt kamin og vedomn i 2. etasje.

Vindauge:
Vindauga i 1. og 2. etasje er i måla treverk med 2-lags isolerglas, hovudsakleg frå 1992, medan vindauga i innkledd altan er frå 2013. Huset har fire takvindauge: eitt i kompositt med 3-lags isolerglas, eitt i tre med 2-lags isolerglas og to eldre i støypejarn med enkle glas.

Dører:
Hovudytterdøra har takfinerte overflater og 2-lags isolerglas frå 1992. Kjellar har finert ytterdør med 2-lags isolerglas frå 1986, og utvendig kjellarbod har finert ytterdør. Døra til innkledd altan samt terrassedøra i 2. etasje er i måla treverk med 2-lags isolerglas frå 2013. Innvendig finst måla formpressa dørblad, slette dører, trefyllingsdører og nokre rammedører med glas, inkludert ei tofløya fyllingsdør i 2. etasje.

Trapper/tilkomst:
Utvendig er det betongtrapp med skiferbelagde trinn og lakkert stålrekkverk ved hovudinngang, betongtrapp med skiferheller ved altan, samt kjellarhals i betong med skifertrinn. Innvendige trapper frå kjellar til tørkeloft er i tre med måla vangar og belegg i trinna.

Balkong/terrasse:
Takterrasse over den innkledde altanen i plan med 2. etasje er på ca. 6 m², oppbygd i trekonstruksjon med sinkplatetekking, lause trelemmar og trerekkverk. På bakkeplan ved sørfasaden er det oppført ein treterrasse.

VVS-installasjonar:
Vassrøyr til bad i 1. etasje er røyr-i-røyr med fordelarstokk i teknisk rom i kjellar, medan øvrige vassrøyr er eldre koparrøyr. Synlege avløpsrøyr er av plast med stakepunkt i kjellar. Varmtvasstankane består av ein beredar på ca. 200 liter frå 1983 og ein på 115 liter med ukjend alder. Bad i 1. etasje har plastsluk med forhøgingsring, og bad i 2. etasje har plastsluk med klemring til vinylbelegg.

Ventilasjon:
Bustaden har naturleg ventilasjon via lufteløp i pipe, spalteventilar i vindauge og veggventilar. Bad i 1. etasje har mekanisk avtrekksvifte med tilluft via spalter. Kjøkken i 1. etasje har avtrekksventilator, medan kjøkken og bad i 2. etasje har naturleg ventilasjon.

Tekniske detaljar:
Det er montert nye røykvarslere i serie i 2026, samt kjøpt inn 2 nye pulverapparater.

Garasje: Garasjen har fundament, golv, veggar og dekke av plasstøypt betong. Takkonstruksjonen er eit saltak tekka med betongtakstein og har tilkomst til kryprom/lager via gavluke. Garasjen har plastrenner, vindauge med trekarm og enkelt glas, ledda treport med elektrisk opnar, ytterdør i tre og innlagt straum. Byggjeåret er ukjent.

Det elektriske anlegget har delvis skjult og delvis ope opplegg, og sikringsskap med automatsikringar og QR-kode for dokumentasjon. Det ligg føre rapport frå BKK som hadde tilsyn i 2025. Det var då ingen merknader.

Alle bygningsdelar og installasjonar har avgrensa levetid. Konstruksjonane er bygd etter lov og forskrift som tek utgangspunkt i byggeåret og vil normalt ikkje tilfredsstille krava i dag. Med omsyn til den tekniske standarden på bygningane vert det vist til vedlagde tilstandsrapport fra takstmann Bjarte Roska datert 11.09.2026, der enkelte bygningselementer har oppnådd tilstandsgrad 3 (TG3), tilstandsgrad 2 (TG2) og konstruksjonar som ikkje er undersøkt (TGIU). Interessentar vert oppmoda til å sette seg grundig inn i desse punkta samt eigenerklæringa som ligg ved salsoppgåva før det vert lagt inn bod på eigedomen. Meklar gjer elles merksam på kjøpar si undersøkingsplikt med heimel i avhendingslova.

Nedanfor finn ein ei kort oppsummering av det den bygningssakyndige har beskrive av avvik ved bustaden som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3) OG TG IU (Ikkje undersøkt).

TG3 med store eller alvorlege avvik:

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Golv og pussa murveggar i kjellaren har synlege saltutslag på grunn av fukttransport gjennom konstruksjonen. Rommet som er innreidd med platelagt golv med belegg og innvendig utlekta trepanel på grunnmuren, har i golv og

veggar registrerte fuktkvotar frå 21,2 til 30,9 vektprosent, som er vått treverk. Overflatene i kjellaren held generelt ein eldre standard og ber tydeleg preg av elde og slitasje. Konsekvens/tiltak: Fukttransporten gjennom konstruksjonen er dokumentert av dei registrerte saltutslaga i golv og grunnmur, samt dei høge fuktkvotane i treverket i det innreidde rommet. Den høge fuktkvoten i treverket gir stor fare for etablering av mugg- og råtesopp, noko som over tid vil bryte ned treverket. Fjerning av treverket i det innreidde rommet vert tilrådd. Dette punktet må sjåast i samanheng med bygningsdel for "fuktsikring og drenering".
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- 2. Etasje Bad - Generell | Badet er av eldre standard med høg risiko knytt til golvbelegget sin funksjon som tettesjikt. Klosettet er montert med skruer gjennom golvbelegget, tettesjiktet er difor punktert. Veggtapeten stettar ikkje dagens krav til tettesjikt. Misfarging i veggen av varmen frå stråleomnen. Konsekvens/tiltak: Badet sin generelle tilstand og alder tilseier at totalrenovering er nødvendig.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Kjeller Vaskekjeller - Generell | Vaskekjellaren har ikkje tettesjikt på overflatene og er av eldre nedslitt standard. Konsekvens/tiltak: For å tilfredsstille funksjonskravet til våtrom, må vaskekjellaren totalrennoverast.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- 2. Etasje Kjøkken - Avtrekk | Kjøkkenet har ikkje tilfredsstillande ventilering for omlufting og fjerning av fukt og matos. Naturleg avtrekk åleine stettar ikkje dagens krav til utlufting på eit kjøkken. Konsekvens/tiltak: Manglande avtrekk aukar risikoen for fukt- og kondensskadar i rommet. For å sikre forsvarleg inneklima og fjerning av fuktig luft, er det påkravd å installere mekanisk ventilator (enten med utkast gjennom yttervegg eller som omluftsventilator med kolfilter).
Kostnadsestimat: Under 20 000

- 2. Etasje Kjøkken 2 - Avtrekk | Kjøkkenet har ikkje tilfredsstillande ventilering for omlufting og fjerning av fukt og matos. Naturleg avtrekk åleine stettar ikkje dagens krav til utlufting på eit kjøkken. Konsekvens/tiltak: Manglande avtrekk aukar risikoen for fukt- og kondensskadar i rommet. For å sikre forsvarleg inneklima og fjerning av fuktig luft, er det påkravd å installere mekanisk ventilator (enten med utkast gjennom yttervegg eller som omluftsventilator med kolfilter).
Kostnadsestimat: Under 20 000

- Kjeller Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Toalettrommet er ikkje ventilert, og er som andre rom i kjellaren prega av elde og høgt fuktnivå. Konsekvens/tiltak: Renovering og teknisk oppgradering må påreknast.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Fuktsikring og drenering | Det er registrert kalk- og saltutslag i grunnmuren. Vidare er det målt høgt fuktnivå i golvet, samt i det innvendige, utlekta trepanelet i det innreidde kjellarrommet. Dette er ein klår indikasjon på at dreneringsfunksjonen er svekka, og at det manglar tilfredsstillande utvendig fuktsikring. Konsekvens/tiltak: Den svekka dreneringa fører til eit høgt relativt fuktnivå i kjellaren. Trekonstruksjonar, utlekta veggar og andre organiske materialar under terrengnivå er difor sterkt utsette for sopp- og råteskadar. Ut frå alder og registrerte fuktindikatorar må det påreknast full oppgradering av dreneringa og den utvendige fuktsikringa. For utfyllande opplysningar syner ein til bygningsdel "Rom under terreng".
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG2 med avvik som kan krevje tiltak:

- Utvendig > Taktekking: Skifertaket og shingeltaket har oppnådd forventa levetid, takbeslag er rustprega, dekkbord er malingsslitne og det er mose- og lavgroing på tekkinga.

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Eldre takrenner i sink har rustgjennomslag, mangelfull vekkleiing av takvatn til bakkerøyr, og treverk har svertesopp og slitasje.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Registrert rennemerke ved takvindauge, forhøgd fuktkvote (18–19 %) og misfarging i treverk ved piper, samt manglande luftespalte i gesimskassar.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: Manglar luftespalte i underkant av kledning, slitasje og målingsbobling på vestvegg, svertesopp på øvrige fasadar samt råteskade ved platting.

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Råte i innlisting på enkelte glas, målingsslitasje, manglande dryppkant på lister/karmane, passert levetid på 1992-glas og rust på eldre støypejarnsvindauge.

- Utvendig > Ytterdører: Avskalling og fuktslitasje på terrassedør i 2. etasje, manglande beslag under terskel på altandør, og isolerglasdører har passert over halvparten av forventa levetid.

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Eldre sinktekking med risiko for lekkasje, slitasje på trelemmar og rekkverk, samt for låg rekkverkshøgde i høve til nyare krav.

- Utvendig > Utvendige trapper: Bom i skiferheller, mosegroing, sprekker i betong og manglande/avvikande rekkverk og handtre.

- Innvendig > Overflater - gulv: Golvoverflatene er prega av naturleg elde og slitasje og har passert forventa levetid for normal standard.

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger: Innvendige overflater ber preg av delmodernisering over tid, ulik stil og elde, samt ubehandla randstriper langs enkelte dørkarmar.

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Pipene har passert normal teknisk levetid, eldre standard på eldstader og manglande eldfast plate under feieluker på loft.

- Innvendig > Loft: Overflater av eldre standard med gjenbrukte materialar og naturleg elde.

- Innvendig > Innvendige trapper: Manglar handtre i trappeløp, manglande/for låge rekkverk med for stor spileavstand, bratt stigning og frihøgd under 2,0 meter ved døropningar og i trappeløp.

- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter: Registrert sukkermaur ved dør i innkledd altan og spor etter mott/boremjøl på synleg svill i kjellartrapp.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling: Vindauge er plassert i våtsone, våtromspanel har passert over halvparten av forventa levetid og manglar botnprofil mot sokkelflis.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv: For lite lokalt fall mot sluk og manglande oppkant ved dør til å kompensere for flatt golv.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Tettesjikt er ikkje synleg eller dokumentert, og har ut frå alder passert over halvparten av forventa levetid.

- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnreiinga er av eldre dato med normal bruksslitasje og har passert forventa levetid.

- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken 2 > Overflater og innredning: Eldre kjøkkeninnreiing med naturleg elde og bruksslitasje som har nådd normal levetid.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Fordelarstokk for røyr-i-røyr er plassert i rom utan sluk, og det er irr på eldre koparrøyr som har passert over halvparten av forventa brukstid.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør: Varierande alder på synlege avløpsrøyr og

manglande dokumentasjon på skjulte leidningar.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank: Begge varmtvasstankane har passert normal forventa brukstid.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Registrert mindre svinn- og setningsriss i pussa overflate på grunnmur.

- Tomteforhold > Terrengforhold: Registrert sprekker i betongplatting framfor garasje som følgje av fukt og frostsprenging.

TGIU - Konstruksjonar som ikkje er undersøkte:

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Badet må renoverast, holtaking er difor ikkje utført.

- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Alle overflater er av betong og mur; holtaking for fuktkontroll er ikkje relevant.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Utvendige leidningar i grunnen ligg skjulte og er ikkje undersøkte eller dokumenterte.

Helse, miljø og sikkerhet:

Bygningen har ikkje radonsikring og radonmåling er ikkje utført. Uavklarte radonforhold kan innebere risiko for helseskadeleg eksponering over tid. Radonmåling vert tilrådd for å vurdere om tiltak er nødvendig.

Forstøtningsmuren mellom innkøyringa til garasjen og hagen har høgde over 50 cm, men er ikkje sikra med rekkverk eller gjerde. Dette medfører risiko for fallulykker, og det er påkravd å montere godkjend sikring på toppen av muren.

Eigedomen ligg i eit område som i kommuneplanen er markert som omsynssone for kvikkleireskred og snøskred. Registrerte omsynssoner set særskilde krav til tryggleik ved eventuelle framtidige utbyggingar, frådelingar eller terrenginngrep på eigedomen.

Oppsummeringa over er ikkje uttømmande, og du vert oppmoda til å lese og setje deg grundig inn i alt salsmateriell. For ordens skuld nemner vi at TGIU står for «tilstandsgrad ikkje undersøkt», til dømes fordi ein del av bygget ikkje har vore tilgjengeleg for inspeksjon. Desse delane kan dermed ha feil eller manglar som ikkje er avdekte.

Innbu og lausøyre
Bustaden selgast slik den framstår på visning og vil ikkje bli ytterlegare rydda eller reingjort til overtagelsen.

Robotklipper følg med.
Kvitevarer som står i bustaden følg med.
Desse blir leverte utan nokon form for garanti, utover eventuell gjenværande leverandørgaranti.

Følgende følger ikkje med:
Lampe i stuetaket i 1.etg.
Lampe i stuetaket (mot øst) 2.etg.
2 stoler i stue i 1.etg.
Robotklipper med ladeboks som står i garasjen.

Samandrag av seljar si eigenerklæring

Boligen selges med fullmakt.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Nei.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011
Firmanavn: YIT
Beskrivelse av arbeidet: Badet i 1.etg. ble utvidet og modernisert i 2011 da var YIT inne og la membran, varmekabler og fliser på gulv. Det ble satt opp baderomsplater på veggene. Det foreligger bilde av varmekablene.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Det ble lagt på membran på gulv før flislegging av gulvet. Min tante husker ikke om sluken ble byttet den gangen. På veggene ble det montert godkjente våtromsplater.
Det ble ikke funnet fukt i dusjsonen nå i september da takstmannen boret seg inn fra tilstøtende rom.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja.
Det har vært lekkeasje i et av takvinduene på loftet, dette vinduet er en gang byttet til 2 lags Velux vindu, det er i øvre kant på dette ene vinduet at det har vært lekkasje.
Det er saltutslag på vegger i kjellerbodene. Det ble også målt fukt i vegger og gulv i et rom i kjelleren når takstmannen boret hull for å måle. Dette rommet har betonggulv og murvegger som er kledd inn. Her må gulvet og de kledde veggene fjernes slik at fukten får tørke opp. Det trengs også mere ventilasjon i alle kjellereboder.
Huset har en del svertesopp på kledningen og trenger vask og maling. Vindskjeer, dekkbord og gesimskledning har fuktslitasje og nedslitt overflate.
Det mangler aluminiumsbeslag under begge terrassedørene som er byttet i 2013.
Takstmann fant også boremel på synlig svill i trappenedgangen til kjelleren. Omfanget av midd er ikke registrert som stort i følge takstmann. Men det meste av den bærende trekonstuksjonen er innkledd og derfor ikke mulig å kontrollere.
Det har også vært sukkermaur på høyre side av dørstokk ut fra innkledd terrasse. Det er strødd på naurmiddel og det er ikke registrert maur etter dette. Men kledningen under denne døren ser dårlig ut, og bør byttes.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja, kun av ufaglært.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005
Beskrivelse av arbeidet: Tetting av lekkasje i øvre kant på Veluxvinduet er utført. Usikkert årstall da min tante ikke husker hvilket år det var. De andre tingene er IKKE utbedret og godt beskrevet i taksten fra Førde Takstkontor AS ved Bjarte Roska

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 1992
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Byttet de fleste vinduene i 1. etg og 2.etg, etterisolerte tre av husets sider og byttet kledning. Vestsiden er ikke etterisolert og har gammel kledning. Vinduene har dato 1992. Vinduene i den innbygde terassen i 1. etg er fra 2013. Begge altandørene som er byttet, er også fra 2013 de har ikke aluminium beslag mellom terskelen og veggen.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
Ja.
Takstmannen beskriver at det mangler rør fra takrennenedløpene og bort fra grunnmurene. Han beskriver også at det er for lite ventiler og luftsirkulasjon i kjelleren. Det er også en del kalk og saltutslag på murveggene i alle rom i kjelleren grunnet fukttransport gjennom konstruksjonen.
I det innrede rommet i kjelleren er det målt fuktverdier av takstmann i gulv og vegger på mellom 21,2 og 30,9.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja.
Jeg har beskrevet i et annet punkt at takstmannen måler fukt i rommet i kjelleren som er kledd inn med gulv og vegger. Der er det fukt både i gulv og vegger. Han måler også for høy fuktighet i flere rom i kjelleren og beskriver for dårlig ventilasjon og luftsirkulasjon. Det er kalk og saltutslag i gulv og vegger i kjelleren grunnet fukttransport gjennom konstruksjonen.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
Ja.
Det har vært lekkeasje ved veluxvindu på loftet som tidligere beskrevet. Det ble utbedret.
Ellers må jeg bare vise til punkt 9. 10 og 11 når det gjelder fukt i kjeller.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Ja.
Sukkermaur i vinterhagen på høyre side av terassedørens innside. Det ble for ca. 3 uker siden strødd på maurkverk, har ikke sett maur etter det.
Takstmann fant "boremel og spor etter mott" på svillen over grunnmuren ved nedgang til kjellertrappen.
Takstmann skriver at omfanget ikke er registrert som stort men mesteparten av de bærende konstruksjonene er innkledd og derfor ikke kontrollert.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja.
Det mangler ventilator på kjøkken i leilighet og hybel i 2.etg. Bare naturlig lufting gjennom pipeløp og veggventil.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Elektrotek AS Lavik
Beskrivelse av arbeidet: Ny innmat i sikringsskap, nye panelovner i hybel og leilighet 2. etg, og en veggovn i vaskekjelleren. Nye kjøkkenarmaturer 1.etg nye lamper i kjellertrapp og to nye i tak kjeller. Sikringsskapet ble tatt for en del år siden, der er det QR kode som gir mye informasjon om arbeidet.

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

Ja.
Ja det ble bygget et nytt stort inngangsparti med tak over trapp og heis som skulle installeres i 2013. Heisen ble installert i 2014. Det ble montert lysspotter i taket.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Det rommet i kjelleren som tidligere beskrevet er lagt gulv på med gulvbelegg og kledd med panel på vegger og tak.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
Ja.
Det er registrert som omsynssone for kvikkleireskred og snøskred i følge takstmann.

Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
Ja.
Ja det er både en leilighet og en hybel i 2.etg. ikke noe har vært utleid de siste 15 årene.
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
Ja
Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Ja.
Ja, vi har akkurat fått laget en tilstandsrapport i forbindelse med planlagt salg av huset. Den er utført av Førde Takstkontor AS ved Bjarte Roska.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Tomteforhold

Tomtetype
Eigd

Tomteareal
Tomtestorleik 462 m²

Beskriving av tomta
Eigd tomt på 462 m². Tomta er tilnærma flat med enkel tilkomst frå gateplan. Utearealet er pent

opparbeidd med asfaltert innkøyrsle, støpt betongplatting framfor garasjen, låge forstøtningsmurar i betong, treterrasse på terreng og ein sørvestvendt hage med plen og diverse beplantning. Eigedomen er delvis inngjerda mot naboar og kommunal veg.

Eigedomen vart oppretta ved skylddelingsforretning/målebrev i 1931. Eigedomen har ikkje koordinatbestemt målebrev. Arealet kan avvike frå det oppgitte ved seinare oppmåling. Eventuelt arealavvik vert akseptert av kjøpar.

Parkering
Parkering i garasje. Garasjen har ledda treport med elektrisk opnar og innlagt straum.
I tillegg er det plass til parkering på eigen tomt i asfaltert innkøyrsle og framfor garasjen.
Elles parkering langs kommunal veg.

Eigedomen
Eigarform
Eigd

Ferdigattest/bruksløyve
Det ligg verken mellombels bruksløyve eller ferdigattest føre for eigedomen, ifølgje kommunen. Normalt krevst det ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslova. Etter pbl. § 21-10 femte ledd blir det likevel ikkje lenger utferda ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998.

Det ligg føre teikningar for forslag til innglassa-veranda og takterrasse datert 19.08.1937. Det er ikkje fremlagt ferdigattest for desse tiltaka i mottatt dokumentasjon.

Bustaden er oppført ca. 1932, noko som er før bygningslova trødde i kraft for heile landet i 1965. Det er ikkje uvanleg at det i mange kommunar er mangelfulle arkiv for tida før 1965.

For garasjen (bygningsnr. 176924691, BRA 29 m²) er det i matrikkelen registrert rammeløyve og igangsetjingsløyve datert 01.01.1934, og bygget er registrert teke i bruk 01.01.1934. Det ligg ikkje føre mellombels bruksløyve eller ferdigattest i dei mottekne kommunale dokumenta. Jf. pbl. § 21-10 femte ledd blir det ikkje lenger utferda ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998.

På eigedomen er det registrert følgjande bygningsmessige tiltak og avvik i høve til dei opphavlege teikningane:
- Takoverbygg over inngangspartiet til 1. etasje vart oppført i 2014.
Det føreligg ikkje dokumentasjon på godkjenning av dette tilbygget.
- Treterrasse på terreng ved sørfasaden er anlagt på bakkenivå og er normalt eit søknadsfritt tiltak.

Knytt til manglande dokumentasjon på godkjenning for takoverbygget, kan det frå kommunen kome reaksjonar overfor ny eigar, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ilegging av overtredingsgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform frå kommunen, overtek kjøpar ansvar, risiko og eventuelle konsekvensar knytte til dette.

Veg, vatn, avlaup
Eigedomen er tilknytt offentleg veg, vatn og avlaup. Alle eigedomar som er tilknytt offentleg vatn og avlaup har private stikkleidningar, som blir vedlikehaldne for eigar si eiga rekning. For nærare opplysningar om dei private stikkleidningane blir det vist til kommunen.

Reguleringsplan
Eigedomen ligg i eit uregulert område, men området er i kommuneplanens arealdel avsett til bustadformål (bustader – noverande, felt B83).
Kommuneplanens arealdel fastset framtidig arealbruk for området, og er — etter kommunestyret sitt vedtak — bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak.
Det kan bety at det ikkje er tillate å gjenoppbyggje eigedomen ved totalskade, avhengig av kva arealformål som gjeld og korleis kommunen praktiserer plan- og bygningslova.

Eigedomen omfattast av Kommuneplanen sin arealdel 2016–2028 (plan-ID 1416 forslag), vedteken 25.02.2016. Arealbruken er i planen avsett til bustader – noverande (felt B83).

I føresegnene til kommuneplanen § 1.7.3 heiter det:
«Ved handsaming av tiltak på SEFRAK – registrerte bygningar skal det gjerast ei særskilt vurdering av verneverdi. SEFRAK – registrerte bygningar kan setjast i stand under føresetnad av at målestokk, takform, fasadar, vindaugsinndeling, dør- og vindaugsutforming i størst mogleg grad vert oppretthalden eller tilbakeført.»

Eigedomen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette kan få betydning ved eventuell søknad om riving, flytting eller endring av bygningen. SEFRAK (SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er eit register over eldre bygningar og andre kulturminne. Alle bygningar oppførte før 1900 er registrerte (med unntak av Finnmark), og bygningane er kartfesta, oppmålt og fotograferte.
Bygningar som er SEFRAK-registrerte er ikkje underlagde særlege restriksjonar, men registreringa fungerer som ei åtvaring om at det bør gjerast ei lokal vurdering av verneverdien før kommunen eventuelt gir løyve til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygningar eldre enn 1850 er det lovpålagt at slik vurdering skal gjennomførast før ei byggje- eller rivingssøknad kan godkjennast.
SEFRAK er i hovudsak eit kulturhistorisk register med verdi som kjeldemateriale for lokalhistorie, men registeret vert òg brukt av forvaltninga som eit grunnlag for å identifisere verneverdige bygningar.
Ta kontakt med kommunen dersom du ønskjer nærare informasjon om dette.

Kopi av situasjonskart, eigedomsrapport, reguleringsplanar med tilhøyrande føresegner m.m. ligg vedlagt i salsoppgåva eller kan fåast ved å vende seg til meklar. Interessentar vert oppmoda om å setje seg inn i desse dokumenta.

Radonmåling
Det er ikkje utført radonmåling og det er heller ikkje krav til dette, for meir informasjon vedrørande radon sjå www.dsa.no. Kjøpar overtek frå overtakingsdagen ansvaret for eventuelle utbetringstiltak som seinare må igangsetjast og betalast.

Bygningen har ikkje radonsikring.

Hefte
Ingen tinglyste hefte følgjer eigedomen.

Legalpant
Kommunen har legalpant for forfalne kommunale avgifter og ev. eigedomsskatt.

Eigar
Kirsten Ytredal

Energi
Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Kamin i stova i 1. etasje, samt ein kamin og ein vedomn i 2. etasje. Varmekablar i golv på bad i 1. etasje, og veggmontert stråleomn på bad i 2. etasje.

Dersom rom ikkje har vegg- eller fastmonterte varmekjelder ved vising, følgjer dette heller ikkje med.

Tilstandsrapporten beskriv den tekniske tilstanden til byggverket. Det er ikkje utført kontroll av dei elektriske installasjonane (el-takst) sjølv om bygningssakkunnig kan ha knytt kommentarar til el-anlegget ut frå heilt enkle vurderingskriterium.

El-anlegget blei sist kontrollert i 2025 av BKK, det var då ingen merknader.
Det er ikkje usannsynleg at det seinare kan bli avdekt avvik frå dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Vidare må kjøpar vere førebudd på at det kan måtte gjerast oppgraderingar på grunn av slitasje, manglande vedlikehald, arbeid som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løysingar som ikkje held dagens standard.

Straum
Norgespris er bestilt. Det er ei statleg ordning med fastpris på 50 øre/kWh fram til 31.12.2026.
Ny eigar vil vera bunden til avtala ut bindingstida.

Energimerking
Energifarge rød og bokstav G.

Energiklasse
Denne bustaden er energimerka. På ein skala frå A til G, der A er best, har denne bustaden oppnådd G. Energiattesten ligg vedlagd salsoppgåva.

Økonomi
Pris
Prisantydning	Kr 1 900 000,-
Kostnader	Kr 62 550,-
Total pris inkl. kostnader	Kr 1 962 550,-

Kostnader ved kjøp
1 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger
13 700,00 (Boligkjøperforsikring - Help* (valgfritt))
47 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Grunnboksutskrift)
545,00 (Tinglysing pantedokument)
545,00 (Tinglysing skøyte)
---
48 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring - Help))
62 550,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring - Help))
---
1 948 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring - Help))
1 962 550,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - Help))

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 15 009 pr år.
Dette inkluderer vatn- og avlaupsavgifter og feiing.
Den totale årlege kostnaden vil variere etter eige forbruk.

Kommunale gebyr er ein kombinasjon av forskot, abonnement og enkeltgebyr fakturert etter levert teneste. Kommunen kjenner ikkje samla gebyr for ein eigedom for eit år før året er omme.

I tillegg kjem eigedomsskatt.

Eigedomskatt
Kr 1 176 pr
I kommunen som eigedomen ligg, er det innført eigedomsskatt på bustader og annan fast eigedom. Sjå nettsidene til kommunen for meir informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 540 687 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 2 162 747 for år 2024

Formuesverdien er henta frå Skatteetaten.

Formuesverdien er ein fastsett prosentdel av den berekna marknadsverdien. Den berekna marknadsverdien byggjer på opplysningar frå Statistisk sentralbyrå (SSB) om omsette bustader. I berekninga blir det teke omsyn til bustaden si plassering, areal, byggeår og bustadtype.

Det er eigaren av bustaden som fastset formuesverdien, men skattemyndigheitene kan kontrollere at verdien er sett korrekt. (Alternativt med lovheimel: Det er eigaren av bustaden som fastset formuesverdien, jf. skatteforvaltningslova § 9-1 første ledd, men skattemyndigheitene kan kontrollere at verdien er sett korrekt.)

Formuesverdi skal ikkje overstige:
Primærbustad: 25 % av berekna eller dokumentert marknadsverdi opp til kr. 10.000.000, og deretter 70 % av den overskytande marknadsverdien.
Sekundærbustad: 100 % av berekna eller dokumentert marknadsverdi.
Formuesverdiar som overstig desse grensene, kan krevjast nedjusterte av eigaren.

For meir informasjon, sjå skatteetaten.no.

TV/Internett/Breiband
Det er til kvar tid kjøpar sitt ansvar å gjere sine eigne undersøkingar vedrørande internett og TV-leverandørar. Ny eigar må sjølv sørgje for bestilling av dei tenestene ein ønskjer og sjølv dekkje kostnader ved dette.

Utleige

Tilgang til utleige
Bustad med éi bueining som fritt kan leigast ut i si heilskap. Delar av bustaden kan òg leigast ut, føresett at dette er ein del av den godkjende hovuddelen til bustaden med rom som er godkjende for varig opphald, og at den utleigde delen ikkje er fråskild som ei sjølvstendig bueining.

Vilkår og bestemmingar

Lovanvending
Generelle bestemmelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mange

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Diverse

Bustadseljarforsikring
Seljar har teikna bustadseljarforsikring hos Fremtind. Forsikringa dekkjer seljar sitt ansvar etter avhendingslova, med dei avgrensingane som følgjer av forsikringsvilkåra og er avgrensa til salssummen til eigedomen, men oppad avgrensa til kr. 14 000 000,-. Seljar har i den samanhengen utarbeidd ei eigenerklæring om eigedomen. Eigenerklæringa ligg vedlagt salsoppgåva og interessentar vert oppmoda til å gjere seg kjend med denne før bodgiving/ kjøp. Bustadseljarforsikringa sørgjer for at kjøpar kan forhalde seg til ein profesjonell og søkegod motpart som handterer eventuelle reklamasjonar fagleg og ryddig. Dersom kjøpar ikkje har teikna bustadkjøparforsikring kan du kontakte meklar for å få kontaktinformasjon til bustadseljarforsikringa til seljar.

Av vilkåra går det fram unntak i forsikringsdekninga, til dømes ved nye forhold som oppstår mellom aksept og overtaking. Garantiar/lovnader der seljar har påteke seg ansvar for eigenskapar ved eigedomen eller dokumentasjon av slike, vert ikkje dekt. I nokre tilfelle er det heller ikkje dekning der seljar har opptrådt forsettleg eller grovt aktlaust. Forsikringa omfattar heller ikkje ein redusert bustadverdi som skuldast skadedyr/insekt, til dømes skjeggkre/perlekre/sølvkre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller og tilsvarande. I samsvar med lov og rettspraksis må det reklamerast "innan rimeleg tid". Det vert tilrådd å reklamere umiddelbart/snarast mogleg og seinast innan 2 månader frå forholdet vart/burde vorte oppdaga.

Dersom kjøpar utbetrar mangelskrav på eiga hand, kan dette medføre at reklamasjonsretten vert tapt.

Bustadkjøparforsikring

Vedlagt i salsoppgåva følgjer informasjon om Bustadkjøparforsikring Pluss og Bustadkjøparforsikring frå HELP Forsikring AS. Bustadkjøparforsikring er ei rettshjelpsforsikring som gir tryggleik og profesjonell juridisk hjelp dersom det blir oppdaga uventa feil eller manglar ved bustaden dei neste fem åra. Bustadkjøparforsikring Pluss har same dekning som bustadkjøparforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområde i privatlivet. Les meir om begge forsikringane i vedlagde materiell eller på help.no. Det blir gjort merksam på at meklarføretaket mottar kr 1 900 / 2 600 / 2 600,- (avhengig av bustadtype) i kostnadsgodtgjersle for kvar forsikringsavtale som blir formidla på Bustadkjøparforsikring Pluss og kr 2 900 ,- / 3 600,- / 3 600,- i kostnadsgodtgjersle for Bustadkjøparforsikring.

Bodgjeving

Vilkår for betaling

Kjøpesum og alle kostnader skal vere innbetalt til meklar sin klientkonto før overtaking. Det føresetjast at skøyte blir tinglyst på ny eigar. Dersom kjøpar ikkje ønskjer heimelsoverføring av eigedommen til seg, må det takast atterhald om dette i bodet.

Kvitvaskingsreglar

Eigedomsmeklarar er underlagd lov om kvitvasking og pliktar å rapportere til Økokrim om mistenkelege transaksjonar. Lov om kvitvasking har og strenge reglar om kontroll av legitimasjon frå alle partar i handelen, med dette, seljar, kjøpar og fullmektigar for desse.

Personopplysingslova

Vi gjer interessentar og kjøparar merksame på at vi vil handsame, etter personopplysingslova, personopplysningane dine i den utstrekning dette er naudsynt for å oppfylle våre lovpålagte plikter, med dette for å kunne gjere kundekontroll etter kvitvaskingslova samt for å utføre oppgåver som vi er pålagt etter eigedomsmeklingslova.

Overtaking

Overtaking

Overtaking etter avtale. Legg inn ønskje om overtakingsdato ved bodgjeving.
Mellom aksept av bod og tidspunktet for overtaking er det ikkje høve til å synfare eigedomen.
Vi tilrår difor interessentar til å naudsynte mål og liknande på visinga.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Ønskjer du rask avklaring på finansielle spørsmål kan du ta kontakt med meklar som kan sette deg i kontakt med kunderådgjevar i Sparebank 1 Sogn og Fjordane. Meklar mottek ikkje godtgjersle for dette.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av bustaden din dersom du planlegg å selje. Verdivurdering er ei berekning av marknadsverdien på eigedomen, basert på solid erfaring og kunnskap om eigedomsmarknaden der du bur.

Meklar

Oppdragsansvarleg

Christoffer Sæle Merkesvik
Eigedomsmeklar MNEF
Christoffer@em1sf.no
Tlf: 906 13 338

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eigedom

Når du kjøper brukt eigedom er det viktig å ha riktige forventningar. Du må ha som utgangspunkt at slitasje frå bruk, alder, påkjenningar frå vær og andre ytre forhold gjer tilstanden dårlegare etter kvart som eigedomen vert eldre. Hugs at alle delar av bygget og tekniske installasjonar har avgrensa levetid. Forhold som kunne vore oppdaga på vising, er normalt ikkje ein mangel.

Det er viktig at du set deg grundig inn i alle salsdokumenta, med dette salsoppgåve, tilstandsrapport og eigenerklæringa til seljar. Du vert rekna å vere kjend med forhold som er tydeleg beskrive i salsdokumenta. Forhold som er beskrive i salsdokumenta kan ikkje gjerast gjeldande som mangel. Dette gjeld uavhengig av om du har lest dokumenta eller ikkje. Du vert oppmoda til å undersøke eigedomen nøye. Ta gjerne med ein fagkyndig på vising, før bod vert lagt inn. Kjøper du eigedomen usett kan du ikkje reklamere på forhold som du ville blitt kjend med på visinga.

Det kan ligge føre mangel dersom seljar har halde tilbake eller gitt urette opplysningar, og dette har virka inn på avtalen.

Dersom du oppdagar forhold du meiner kan vere ein mangel, stiller avhendingslova krav om at du reklamerer snarleg og «innan rimeleg tid» ovanfor bustadseljarforsikringselskapet/seljar. Vi tilrår at du reklamerer utan opphald etter at du oppdaga eller burde oppdaga mangelen.

Ta kontakt med meklar eller forsikringsselskapet straks du oppdagar forhold du meiner kan vere ein mangel.



MARCUS THRANESGATE 15

OFFENTLIG TRANSPORT

Høyanger sentrum — 4 min
Linje 822 — 0.2 km

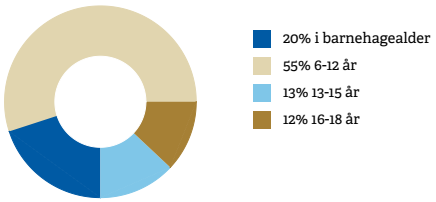
Førde lufthamn, Bringeland — 41 min

SKOLER

Høyanger skule (1-10 kl.) — 8 min
269 elever, 14 klasser — 0.5 km

Høyanger vidaregåande skule — 10 min
200 elever, 13 klasser — 0.7 km

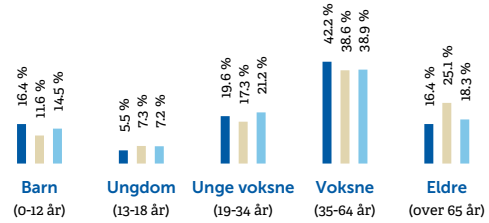
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Høyanger 1	277	144
Kommune: Høyanger	3 965	2 413
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Olderdalen barnehage (1-5 år) — 9 min
27 barn — 0.7 km

Hjetland barnehage (1-5 år) — 11 min
42 barn — 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Høyanger — 2 min
Post i butikk, PostNord — 0.2 km

Kiwi Høyanger — 3 min

SPORT

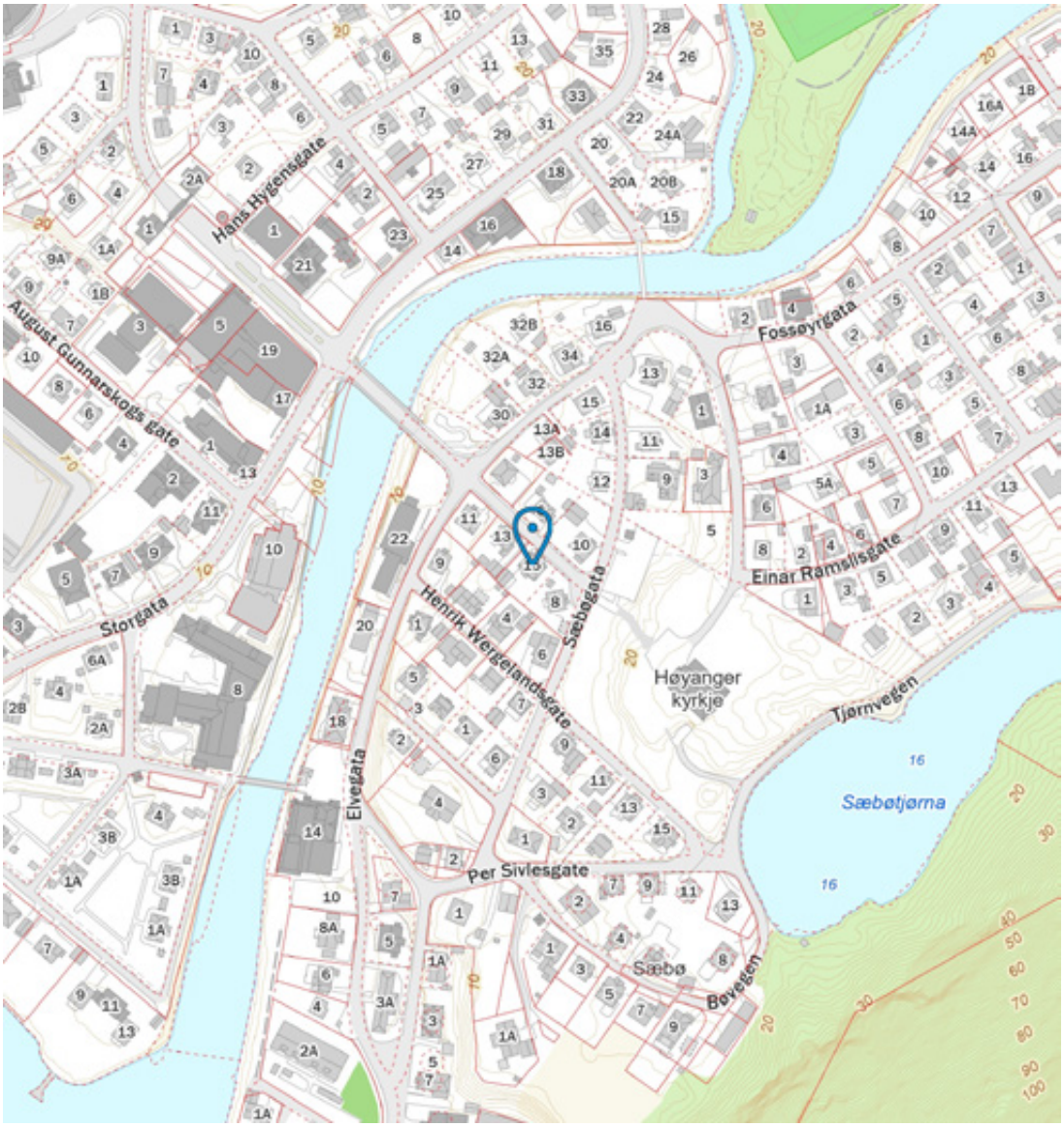
Høyanger stadion — 7 min
Ballspill, fotball, friidrett — 0.5 km

Høyangerhallen — 8 min
Aktivitetshall — 0.6 km

Spenst Høyanger — 8 min

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





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

Plantegning 1.etg.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

EiendomsMegler 1

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning 2.etg.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

EiendomsMegler 1

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning kjellar

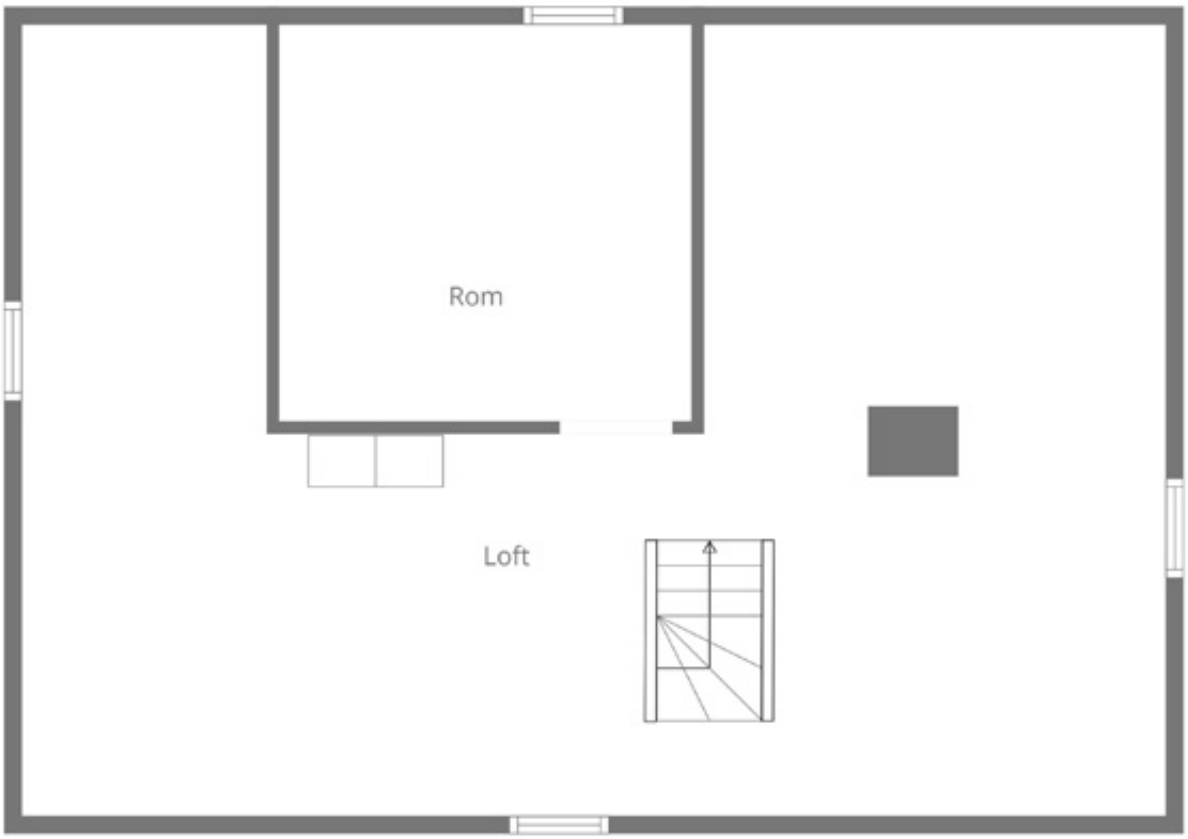


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

EiendomsMegler 1

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning loft



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

EiendomsMegler 1

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Vedlegg

Tilstandsrapport

Enebolig
Marcus Thranesgate 15, 6993 HØYANGER
HØYANGER kommune
gnr. 63, bnr. 81

Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 309 m² BRA-i: 270 m²



Befaringsdato: 03.09.2026 **Rapportdato:** 11.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18923-1529 **Eiendomsverdi ref nr:** ED5286

Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjarte Roska **Vår ref:** Bjarte Roska

FØRDE TAKSTKONTOR AS
KVALITET SIDAN 1996

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Førde Takstkontor AS

Førde Takstkontor v/ Bjarte Roska vart etablert i 1996. I 2008 vart firmaet omgjort til aksjeselskap under namnet Førde Takstkontor AS. Med bakgrunn i lang erfaring og breiddekompetanse innanfor taksering, har Førde Takstkontor AS etablert seg som eit leiande takstfirma i midtre del av Vestlandsregionen. Førde Takstkontor har levert nærmare 20 000 rapportar i området, og har med det eit stort arkiv med relevante opplysningar. Med stort fokus på kvalitet og spisskompetanse innan taksering, har vi opparbeidd ei solid kundegruppe som består av privatpersonar, eigedomsmeklarar, advokatar, næringslivet, offentleg etater og domstolane.

Rapportansvarlig

Bjarte Roska
Uavhengig Takstingeniør
bjarte@fordetakstkontor.no
907 44 376

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og branncelle, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eigedommen er utbygd med eit bustadhus frå 1932 og ein garasje oppført i tomtegrensa, samanbygd med naboen sin garasje.

Bustadhuset har ein tradisjonell konstruksjon for byggjeåret og inneheld tre bueiningar :
* Ei hovudleilegheit i 1. etasje (nytta av eigar).
* Ei to-roms leilegheit i 2. etasje.
* Ei hybelleilegheit i 2. etasje.
* I tillegg har bygningen tørkeloft og kjellar med boder og lagringsrom.

Bygningen er oppgradert og modernisert over tid i samband med vanleg vedlikehald, men held generelt ein enkel standard og er prega av elde i konstruksjonen, innvendige overflater, innreiingar og installasjonar.
Det må påreknast behov for generell modernisering og teknisk oppgradering. Som følgje av alderen på bygget vil det vere betydelege avvik samanlikna med dagens byggestandard og forskriftskrav. For eldre bygg som dette må det takast høgde for at det kan vere skjulte skadar i lukka konstruksjonar som ikkje kan avdekkast utan fysiske inngrep.

Enebolig - Byggeår: 1932

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur av betong med pussa overflater.
Kjellargolv av betong, og eit innreidd rom med tregolv/plater over betongplata.
Etasjeskilje av tredekke.
Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av liggande måla trepanel.
Takkonstruksjon utført som mansardtak, oppbygd av sperrer med undertak av bordtak/trepanel.
Taktekking av skiferheller, med tilhøyrande takbeslag av metall.
Dekkbord i overgang mellom vindski og taktekking av måla trebord.
Takoverbygg langs fasade nordaust med skråtak, oppbygd av sperrer og tekka med shingel.
Takrenner og nedløp er av sink på hovudtaket, og av lakkert metall på takoverbygget langs fasade nordaust.
Vindauge i 1.- og 2. etasje er i treverk med måla overflater og 2-lags isolerglas frå 1992.
Bygningen har også fire takvindauge, eitt i kompositttmateriale med 3-lags isolerglas, eitt i treverk med 2-lags isolerglas, og to takvindauge i støypejarn med enkle glas.
Ytterdøra i hovudinngangen har takfinerte overflater og 2-lags isolerglas frå 1992.
Ytterdøra i kjellaren er i treverk med finerte overflater og 2-lags isolerglas frå 1986.
Ytterdøra i utvendig kjellarbod er i treverk med finerte overflater.
Ytterdøra i innkledd altan er i treverk med måla overflater og 2-lags isolerglas frå 2013.
Terrassedøra i 2. etasje er i treverk med måla overflater og 2-lags isolerglas frå 2013.
Utvendig betongtrapp ved hovudinngangen med skiferbelagde trinn og lakkert stålrekkverk.
Betontongtrapp med skiferheller ved inngangen til innkledd altan.
Kjellarhals med veggar av betong og betongtrapp med skiferbelagde trinn.
Treterrasse på terreng ved sørfasaden.
Terrasse over innkledd altan i plan med 2. etasje, med tredekke tekka med sinkplater og med overliggande lause trelemmar.

INNVENDIG Gå til side

1.- og 2. etasje.
Golv med overflater av vinylbelegg og laminat.
Veggar med tapet og måla overflater på slette og profilerte plater.
Himlingar med måla plater, og i del av 2. etasje med trepanel.

Kjellar
Golv av betong, med unntak av eitt rom som har golv med plater og belegg.
Veggar med trepanel samt pussa mur og betong.
Himlingar med trepanel, og to rom med rabiz-puss.

Tørkeloftet har tregolv, og eit tilhøyrande rom er kledd med trepanel på veggane og i skråtak/himling.

Innvendige dører har måla formpressa dørblad, slette dørblad, trefyllingsdører og nokre rammedører med glas. Ei måla to-fløya trefyllingsdør mellom stova og soverommet i leilegheita i 2. etasje.
Innvendige tretrapper, frå kjellaren til tørkeloftet, med måla vangar og belegg i trinna.

VÅTROM Gå til side

Våtrom - Bad 1. etasje.
Golvet har plastsluk, varmekablar og overflate av keramiske fliser.
Veggane er kledde med våtromspanel.
Himlingen har måla plater.
Sanitærutstyret og innreiinga består av klosett, baderomsinnreiing med måla frontar, heildekkande servantplate, overskap med speildører, samt dusj med veggmontert garnityr og svingdører i glas, og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk ventilvifte for avtrekk.

Våtrom - Bad 2. etasje.
Golvet har plastsluk og overflate av vinylbelegg.
Veggane er kledde med tapetserte plater.
Himlingen har måla overflater.
Sanitærutstyret og innreiinga består av klosett, servant med underskap, speil og lysarmatur.
Oppvarminga er basert på ein veggmontert stråleomn.
Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering via ein veggventil.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1. etasje, antatt frå 1990-talet.
Kjøkkeninnreiing med eikefrontar og laminat benkeplate med nedfelt stålbeslag for oppvaskkum og skyljekum.
Plass for frittståande kvitevarer.
Flislagde veggflater over benkeskapa.
Ventilator for avtrekk.

Kjøkken i hybelleilegheita mot aust i 2. etasje.
Eldre Evalett benkeskap med måla og folierte frontar, stålbeslag mec oppvaskkum, skyljekum og avrenningsplate, og overskap med eikefrontar.
Plassbygde veggskap under skråtak.
Naturleg ventilering via ventil i lufteløpet på pipa og spileventil i vindauge.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken i leilegheita mot vest i 2. etasje.
Kjøkkeninnreiing med måla og eikefinerte frontar, stålbeslag med oppvaskkum, utslagsvask og avrenningsplate.
Flislagde veggflater over benkeskapa.
Plassbygde veggskap under skråtak.
Naturleg ventilering via ventil i lufteløpet på pipa og spileventil i vindauge.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i kjellaren.
Golv med belegg, veggar med pussa mur og tynnfinerplater, og himling med trepanel.
Klosett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kamin i stova i 1. etasje, samt ein kamin og ein vedomn i 2. etasje.
To teglpiper med pussa overflater og heildekkande beslag over taket. Feieluker i loftet og sotluker i kjellaren.
Vassleidningane er utførte med røyr-i-røyr-system til badet i 1. etasje, med tilhøyrande veggmontert fordelarstokk i teknisk rom i kjellaren. Vassleidningar til øvrige installasjonar er av eldre koparrøyr.
Varmtvasstankane består av to einingar, ein med volum på ca. 200 liter og ein med volum på 115 liter.
Avløpsrøyra som er synlege er av plast.
Botnleidningane er av ukjend tilstand og materiale.
Det elektriske anlegget er utført med delvis skjult installasjon og har fordelingsskap med automatsikringar.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Terrenget er tilnærma flatt, og tomta er opparbeidd med asfaltert innkøyrsle, betongplate ved garasjen, sørvendt treterrasse og hage med grøntareal og plantar.
Drenering og utvendig fuktsikring er det ikkje kjennskap til.
Arealstatusen for eigedommen er i kommuneplanen sin arealdel merka som «bustadbusetnad/bevaring av kulturmiljø».
Omsynssonene som tomta ligg innanfor, omfattar både kvikkleireskred og snøskred.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	309 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	280 m²
Totalpris	1 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

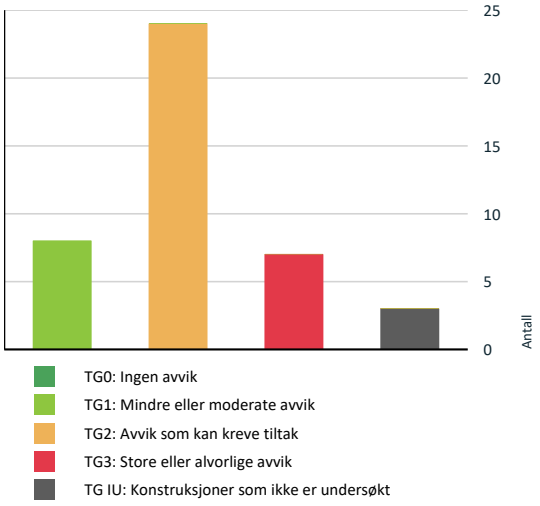
Enebolig

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

Det er endring i innvendig romdeling.

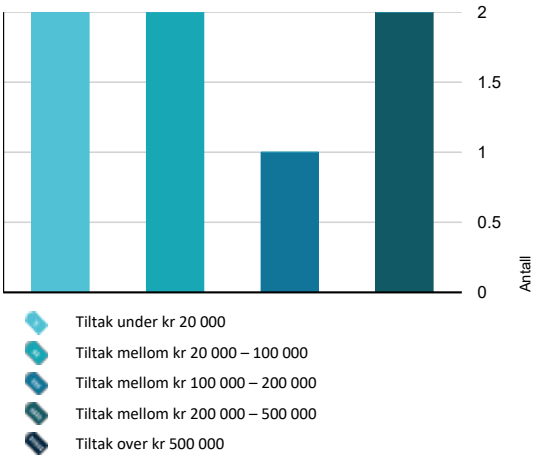
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten for bustadhuset er basert på NS 3600:2025 og forskrift til avhendingslova.
Kostnadsestimat vert berre lagt inn for TG 3 der omgåande tiltak må påreknast. I kostnadsestimatet vil det kunne vere koplingar mellom ulike konstruksjonar/bygningskomponentar der tiltak må gjennomførast felles. For slike konstruksjonar/bygningskomponentar er det tatt skjønnsmessig fordeling, eller kommentert at kostnaden er tatt omsyn til under andre tiltak.
Taksert teknisk verdi er basert på dagens byggekostnad med frådrag for elde, slitasje, skade og avvik i høve til dagens byggestandard og forskriftskrav.
For eventuelle tilleggsbygningar vert det berre gitt ei forenkla skildring som ikkje er basert på detaljert nivå for nemnde standard og forskrift.
Skjematuret har fastlagde tekstfelt på bokmålsform som ikkje kan endrast, rapporten vert elles skriven på nynorsk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken 2 > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell	Gå til side
Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** — Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** — Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** — Gå til side
- **Innvendig > Loft** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken 2 > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avvik: Det er ikkje snøfangar eller anna sikring for å hindre ukontrollert nedfall av snø og is frå taket. Gå til side

Avvik: Terrasserekkverket stettar ikkje nyare forskriftskrav til høgde.

Avvik: Rekkverket langs trappa ved hovudinngangen tilfredsstiller ikkje kravet til høgde på minimum 90 cm og maks 10 cm opning i rekkverket.
Trappa ved inngangen til den inkledde altanen har ikkje forskriftsmessige rekkverk.
Muren rundt kjellarhalsen har ikkje forskriftsmessig rekkverkshøgde.
Det er ikkje handtre på veggen langs trappa i kjellarhalsen.

Avvik: Bygningen har ikkje radonsikring og radonmåling er ikkje utført.

Loftstrappa manglar handtre på den eine sida, det er ikkje rekkverk rundt trappeopningen på loftet, trappa er bratt og manglar forskriftsmessig fri høgde på minimum 2,0 meter ved døropningen.
* Trappa mellom 1. og 2. etasje manglar handtre på veggen langs trappeløpet, og frihøgda i trappeløpet under utvekslinga av etasjeskiljet er under det forskriftsmessige kravet på minimum 2,0 meter.
* Rekkverket rundt trappeopningen i 2. etasje tilfredsstiller ikkje kravet til minimumshøgde på 90 cm, og spileavstanden i rekkverket overstig det forskriftsmessige kravet på maksimalt 10 cm.
* Kjellartrappa manglar handtre langs den eine sida, og frihøgda i trappeløpet ved døra til trapperommet er under det forskriftsmessige kravet på minimum 2,0 meter.

Avvik: Det er registrert at fleire brannvarslarar er nedmonterte. Brannslokkingsapparata er av ukjend alder og det manglar dokumentasjon på service/kontroll.

Konstruksjonar frå byggjeåret kan ikkje forventast å stette dagens krav til brannskilje og lydreduksjon.

Avvik: Forstøtningsmuren mellom innkøyringa til garasjen og hagen har høgde over 50 cm, men er ikkje sikra med rekkverk eller gjerde.

Avvik: Eigedomen ligg i eit område som i kommuneplanen er markert som omsynssone for kvikkleireskred og snøskred. Området er regulert av kommunen, og det ligg føre eigne føresegner for omsynssonene. Ein bygningssakkyndig gjer merksam på forholdet, men gjer inga eiga skredteknisk vurdering av tomta under synfaringa.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1932

Kommentar
Registrert byggjeår.

Tilbygg / modernisering	
1992	Skifting av dei fleste vindauga.
1992	Etterisolering og ny utvendig kledning på tre ytterveggar.
1992	Takoverbygg over inngangspartiet til 1. etasje.
2011	Renovering av badet i 1. etasje.
	Normalt vedlikehald med delmodernisering er over tid.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkinga på hovudtaket består av skiferheller med tilhøyrande takbeslag av metall.
Takoverbygget langs fasade nordaust er tekka med shingel.
Dekkborda i overgangen mellom vindski og taktekking er utførte av måla trebord.

Sidan taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) berre er observert frå bakkenivå, er vurderinga avgrensa av dette. Ei undersøking av taket kan utførast under tilstrekkelege tryggingsforhold.

Vurdering av avvik:
• Skifertaket har oppnådd normal levetid før omlegging kan påreknast.
* Shingeltaket på tilbygget har oppnådd tilnærma normal levetid.
* Takbeslaga er prega av rust.
* Dekkborda framstår som malingsslitte.
* Taktekkinga har groe av mose og lav i overflatene.

Konsekvens/tiltak
• Alderen på skifertaket medfører usikkerheit knytt til attverande brukstid. Auka vedlikehald samt ei eventuell omlegging av skiferen må påreknast.
* Skifertaket bør kontrollerast regelmessig for å sikre at det ikkje er lause skiferheller som kan rase ned og medføre ulykker og skade.
* Knekte eller skadde skiferheller må avdekkast tidleg for å hindre lekkasjar som kan føre til fuktskade i dei underliggande konstruksjonane.
* Shingeltekkinga på tilbygget har oppnådd tilnærma normal levetid og bør kontrollerast jamleg.
* Groe av mose og lav må fjernast for å unngå lekkasje som kan medføre skade i underliggande trekonstruksjonar.
* Utføre generelt vedlikehald og eventuell skifting av rusta mønebeslag og slitne dekkbord.

Tilstandsrapport





Taktekking

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utførte av sink på hovudtaket, og av lakkert metall på takoverbygget langs fasade nordaust.
Vindskier, loddbord og gesimskledning av måla trepanel.

Vurdering av avvik:

• Takrennene av sink er av ein eldre, slitt standard og er prega av rustgjennomslag og slitasje.
* Vekkleiinga av vatn frå taknedløpa er mangelfull, då det ikkje er lagt røyr i bakken frå alle nedløpa.
* Takrenna på tilbygget har oppnådd normal levetid.

• Vindskier, dekkbord og gesimskledning har svertesopp i overflatene, fuktslitasje og nedslitt overflatebehandling.

• Avvik: Det er ikkje snøfangar eller anna sikring for å hindre ukontrollert nedfall av snø og is frå taket.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehaldet av takrennene må gjerast regelmessig fram til utskifting vert aktuelt.
*Etablering av røyr i bakken for vekkleiing av vatn frå taknedløpa bør utførast for å redusere fuktbelastninga på grunnmuren.

• Utføre generelt vedlikehald av vindskier, loddbord og gesimskledning. Bord med sprekker og flekkvise roteskade bør skiftast.

• Skifertaket ligg på eit mansardtak, der del av takflata har så stort fall at snø og is lett vil rase av taket.
Nedfall av snø og is medfører høg risiko for personskade, samt skade på utstyr og bygningsdeler rundt bygningen. Montering av snøfangar vert tilrådd for å ivareta tryggleiken.



Vindskier og dekkbord med fuktslitasje og nedslitt overflatebehandling.



Gesimskledning med svertesopp og nedslitt overflatebehandling.



Eldre takrenner med rustgjennomslag.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er eit mansardtak, oppbygd av sperrer med undertak av bordtak/trepanel.
Takoverbygg langs fasade nordaust med skråtak, oppbygd av sperrer.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert flekkvise område med rennemerke i trekonstruksjonen rundt takvindauga, og misfarging i treverket som ligg inn til pipene.
* Det er ikkje etablert luftespalte i gesimskassane.

Konsekvens/tiltak

• Fuktkvoten i treverket inn til pipene vart ved piggmåling registrert til 18–19 vektprosent, noko som plasserer treverket i risikosona for etablering av muggsopp. Konstruksjonen elles hadde ein fuktkvote som varierte mellom 10 og 15 vektprosent, noko som er vurdert som normalt for eit uinnreidd tørkeloft.
* Regelmessig kontroll av konstruksjonen bør gjennomførast for å fange opp eventuelle lekkasjar og overvake den relative luftfukta i tørkeloftet, særleg med omsyn til alderen på taktekkinga, den registrerte fuktkvota ved pipene og med omsyn til at det ikkje er registrert luftespalte i gesimskassane.



Tørkeloft.



Fuktkontroll av treverk som ligg inn til pipa.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av liggande, måla trepanel.
Frå eigaren er det opplyst at det i 1992 vart skifta kledning og utført isolering av del av ytterveggane.
Vestveggen har eldre kledning og er truleg ikkje isolert.

Vurdering av avvik:

• Luftespalte manglar i underkanten av den utvendige veggkledningen og under vasstokken langs muren.
* Kledningen på vestveggen har nedslitt overflatebehandling, fuktslitasje og bobling i målinga.
* Kledningen på dei andre veggane har svertesopp og groe i overflatene.
* Fukt-/råteskade i kledningen langs plattingen ved den innkledde altanen.

Konsekvens/tiltak

• Manglande ventilering av kledningen medfører dårleg uttørking og auka fuktslitasje.
* Etablering av luftespalte i nedre del av veggkledningen må utførast for å hindre fukt- og råteskadar i kledningen og i underliggande konstruksjonar.
* Kontroll av at det er tilstrekkeleg spalte for lufting i sjølve veggflata bør gjerast samstundes.
* Kledningen treng generelt vedlikehald med fasadevask og ny overflatebehandling.
* Skifte kledningsbord med råteskade, og etablere beslag i overgangen mellom plattingar og treverk for å hindre fuktoppsug i kledningen med fare for roteskade i kledningen og i underliggande konstruksjonar.

Tilstandsrapport



Eldre kledning med slitt overflatebehandling og bobling i målinga.



Roteskade i kledningen under døra i innkledd altan.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vindauga i 1. og 2. etasje er utførte i treverk med måla overflater og 2-lags isolerglas. Vindauga i den innkledde altanen er frå 2013 og dei resterande hovudsakleg frå 1992.
Det er fire takvindauge, eitt i komposittmateriale med 3-lags isolerglas, eitt i treverk med 2-lags isolerglas, og to eldre takvindauge i støypejarn med enkle glas.

Vurdering av avvik:

• Råteskadar er registrerte i innlistinga rundt enkelte av glasa.
* Vindauga har synleg flekkvis målingsslitasje.
* Vassbretta er monterte tett opp under karmane, og dei utvendige sidelistene manglar dryppkant over vassbretta.
* Gliper og sprekker mellom karmane og utvendig listverk på nokre vindauge.
* Brukstida for isolerglasa frå 1992 har passert over halvparten av forventa normal levetid.
* Rust i overflatene er registrert utvendig på dei gamle takvindauga med støypejarnsrammer.
* Kjellarvindauga er innpussa i mur, og har ikkje tilstrekkeleg avrenning frå underkarmen.

Konsekvens/tiltak

• Generelt vedlikehald må utførast, inkludert skifting av dei listene som har råteskadar.
* Overflatebehandling av vindauga er nødvendig for å hindre sprekker i treverket og vidare fuktslitasje.
* Alderen på vindauga frå 1992 og tidlegare medfører ein generell risiko knytt til framtidig funksjon og potensiell punktering av glasa.
* Manglande dryppkant under karmane og på sidelistene fører til kapillær fukttransport inn til underkarmen, noko som gir fare for fukt- og råteskadar. Vassbrett med dryppkantprofil og dryppkant i sidelistene over vassbretta må etablerast ved ei framtidig utskifting av vindauga.
* Takvindauga med støypejarnsrammer har behov for utvendig vedlikehald og overflatebehandling.
* Murpussen som er lagt heilt inn til underkarmen på kjellarvindauga gjer at underkarmen blir stående fuktig, noko som gjer han særskilt utsett for råte. Fjerning av murpuss under kjellarvindauga bør gjennomførast, og pussen bør erstastast med eit solebeslag som har dryppkantprofil.



Råteskade i innlistinga rundt glaset.



Slitt maling, manglande dryppkant under karmen og i innfelte sidelister, og sprekker i utvendig listverk.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i hovudinngangen med takfinerte overflater og 2-lags isolerglas frå 1992.
Ytterdør i kjellaren i treverk med finerte overflater og 2-lags isolerglas frå 1986.
Ytterdør i utvendig kjellarbod i treverk med finerte overflater.

Tilstandsrapport

Ytterdør i innkledd altan i treverk med måla overflater og 2-lags isolerglas frå 2013.
Terrassedør i 2. etasje i treverk med måla overflater og 2-lags isolerglas frå 2013.

Vurdering av avvik:

• Avskalling av maling og tiltakande fuktslitasje er registrert på terrassedøra i 2. etasje.
* For ytterdører med isolerglas frå 1980- og 1990-talet er over halvparten av normal brukstid passert.
* Det er ikkje montert utvendig beslag i overgangen mellom terskelen på altandøra og veggkledningen.

Konsekvens/tiltak

• Terrassdøra i 2. etasje må overflatebehandlast omgåande for å unngå svelling i overflata.
* Manglande beslag, mellom terskelen på altandøra og veggkledningen, medfører fare for inndrev av vatn med følgjeskade i konstruksjonen under døra.
*Utføre generelt vedlikehald med overflatebehandling av alle ytterdører.



Altandøra har ikkje beslag i overgangen mellom terskelen og veggen.



Sprekker i målinga utvendig på terrassedøra i 2. etasje.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Takterrassen over den innkledde altanen er i plan med 2. etasje.
Terrassedekket er oppbygd av trekonstruksjon med tekking av sinkplater og overliggande lause trelemmar.
Rekkverket er utført i treverk med spaltepanel på innsida og liggande trepanel på utsida.

Vurdering av avvik:

• Sinktekkinga på terrassedekket er av eldre standard, noko som medfører ein høg risiko knytt til den framtidige tettefunksjonen og attverande brukstid.
* Trelemmane og rekkverket på terrassen ber preg av slitasje.
• Avvik: Terrasserekkverket stettar ikkje nyare forskriftskrav til høgde.

Konsekvens/tiltak

• Kontroll av tekkinga på terrassedekket og den underliggande himlingen bør regelmessig utførast for å avdekke eventuelle skadar eller teikn til lekkasje.
* Utføre vedlikehald med overflatebehandling av rekkverket terrassegolvet.
• Terrasserekkverket har høgde på berre 83-85 cm. Den låge rekkverkshøgda medfører ein reell fare for fallulykker. Oppgradering av rekkverket til dagens forskriftskrav, som krev ei minimumshøgde på 1,0 meter, vert tilrådd for å ivareta tryggleiken.



Terrassen over den innkledde altanen.

TG 2 Utvendige trapper

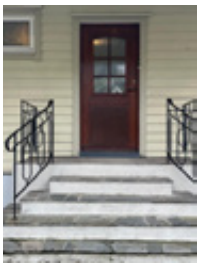
Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendig betongtrapp ved hovudinngangen er utført med skiferbelagde trinn og lakkert stålrekkverk.
Betongtrappa ved inngangen til den innkledde altanen er oppbygd med overflate av skiferheller.
Kjellarhalsen har veggar av betong og ei tilhøyrande betongtrapp med skiferbelagde trinn.

Vurdering av avvik:
• Svekka heft til underlaget er registrert på nokre av skiferhellene på betongtrappene, noko som har ført til bom i hellene.
* Trappene har mosegroing i fugene og overflatene.
* Sprekker og riss i betongen er synlege på betongtrappene i hagen og ved inngangen til altanen.
• Avvik: Rekkverket langs trappa ved hovudinngangen tilfredsstiller ikkje kravet til høgde på minimum 90 cm og maks 10 cm opning i rekkverket.
Trappa ved inngangen til den inkledde altanen har ikkje forskriftsmessige rekkverk.
Muren rundt kjellarhalsen har ikkje forskriftsmessig rekkverkshøgde.
Det er ikkje handtre på veggen langs trappa i kjellarhalsen.

Konsekvens/tiltak
• Flikking av riss og sprekker i betongtrappene bør utførast for å hindre at vatn trengjer inn og skaper frostsprenging.
* Utføre generelt vedlikehald med fjerning av mose og flikking av svekka fuger i plattingar med skifer.
• Manglande rekkverkshøgde på minimum 90 cm, manglande handtre langs trappene, opningar over 10 cm i rekkverka, og manglande høgde på minimum 1 m langs på rekkverket langs muren i kjellarhalsen medfører fare for fallulykker.
* Oppgradering av rekkverka og ettermontering av handtre bør gjennomførast for å ivareta tryggleiken i tråd med dagens krav.


Trapp ved inngangspartiet.


Kjellarhals.


Trapp ved inngangen til innkledd altan.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Golva i 1.- og 2. etasje har overflater med vinylbelegg og laminat.

Vurdering av avvik:
• Overflatene har ikkje skade ut over naturleg slitasje, men er naturleg prega av elde.

Konsekvens/tiltak
• • Golva framstår med visuell og funksjonell elde. Eldre overflater har passert forventa levetid for normal estetisk og bruksmessig standard.
• For ein vanleg kjøpar vil modernisering vere eit naturleg og påreknelig val.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggane i 1.- og 2. etasje har tapet og måla overflater på slette og profilerte plater.
Himlingane i 1.- og 2. etasje har måla plater, og er i ein del av 2. etasje utført med trekvit trepanel.

Vurdering av avvik:

• • Innvendige veggar og himlingar er prega av delmodernisering og oppgraderingar utført over ein lengre tidsperiode. Det er ikkje ein samlande interiørstil, og det er registrert naturleg variasjon i utføring, alder og generell slitasje på overflatene.
* Etter skifting av nokre dører er det synlege randstriper langs dørlistene uten overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene framstår med visuell og funksjonell elde. Enkelte materialtypar og overflater har passert forventa levetid for normal estetisk og bruksmessig standard.
For ein vanleg kjøpar vil modernisering vere eit naturleg og påreknelig val.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilja er av tradisjonelt tredekke.
Høgdeskilnader og planavvik som overstig toleransekravet for TG 1 (maksimalt 15 mm), vart ikkje registrert ved nivellering av golva i 1. og 2. etasje. Målingane vart utførte i møblert bustad utan full tilgang til alle golvflater i alle rom, og alle målepunkt er tilfeldig valde. Avvik utover det registrerte kan av den grunn ikkje fullt ut utelukkast.
Tilstandsgraden (TG) er utelukkande basert på den delen av konstruksjonen som har vore mogeleg å kontrollere visuelt. Kjøpar må vere merksam på at det kan vere avvik i lukka konstruksjonar som ikkje er mogeleg å avdekke uten inngrep i konstruksjonen.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

• Avvik: Bygningen har ikkje radonsikring og radonmåling er ikkje utført.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebere risiko for helseskadeleg eksponering over tid. Radonmåling vert tilrådd for å vurdere om tiltak er nødvendig.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Kamin i stova i 1. etasje, samt ein kamin og ein vedomn i 2. etasje.
To teglpiper med pussa overflater og heildekkande beslag over taket. Feieluker i loftet og sotluker i kjellaren. Begge pipene har eit røykløp og eit lufteløp.

Vurdering av avvik:

• Pipene har passert normale tekniske levetida som er 50-70 år.
* Kaminane og vedomnen er av eldre standard.
* Det er ikkje eldfast plate på golvet under feielukene i loftet.

• For eldre teglsteinspiper vert det på generelt grunnlag anbefalt å rehabilitere røykløpa.
* Manglande eldfast plate på golvet under feielukene i loftet vil ved feiing medføre risiko for at glør og varm oske kan antenne tregolvet. Montering av eldfast plate som dekker minimum 30 cm av tregolvet framfor pipa vert tilrådd.

Konsekvens/tiltak

• For eldre teglsteinspiper vert det på generelt grunnlag anbefalt å rehabilitere røykløpa.
* Manglande eldfast plate på golvet under feielukene i loftet vil ved feiing medføre risiko for at glør og varm oske kan antenne tregolvet. Montering av eldfast plate som dekker minimum 30 cm av tregolvet framfor pipa vert tilrådd.

Tilstandsrapport





TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjellaren ligg under planert terreng.
Golva er av betong, med unntak av eitt rom som har golv med plater og belegg.
Veggar med pussa mur og betong, skiljeveggar med trepanel, og eit rom med innvendig utlekta trepanel på grunnmuren.
Himlingar med trepanel, og to rom har rabiz-puss.

Vurdering av avvik:

• Golv og pussa murveggar i kjellaren har synlege saltutslag på grunn av fukttransport gjennom konstruksjonen.
* Rommet som er innreidd med platelagt golv med belegg og innvendig utlekta trepanel på grunnmuren, har i golv og veggar registrerte fuktkvotar frå 21,2 til 30,9 vektprosent, som er vått treverk.
* Overflatene i kjellaren held generelt ein eldre standard og ber tydeleg preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Fukttransporten gjennom konstruksjonen er dokumentert av dei registrerte saltutslaga i golv og grunnmur, samt dei høge fuktkvotane i treverket i det innreidde rommet.
* Den høge fuktkvoten i treverket gir stor fare for etablering av mugg- og råtesopp, noko som over tid vil bryte ned treverket.
* Fjerning av treverket i det innreidde rommet vert tilrådd.
* Dette punktet må sjåast i samanheng med bygningsdel for "fuktsikring og drenering".

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmåling i golvet.



Fuktmåling i utlekta trepanel på grunnmuren.



Kalk og saltutslag i pussa veggar

Tilstandsrapport

TG 2 Loft

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tørkeloft
Tørkeloftet har tregolv, og ei bod som er kledd med trepanel på veggane og i skråtak/himling.

Vurdering av avvik:

• Overflatene er av eldre standard med naturleg slitasje, og ber preg av at det delvis er gjenbrukte materialar.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak er ikkje vurdert som nødvendig for dagens bruk som er lagerplass.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Dei innvendige trappene går frå kjellaren til tørkeloftet og er utførte i treverk med måla vangar og belegg i trinna.

Vurdering av avvik:

• Loftstrapp:
*Trappa manglar handtre på den eine sida.
* Det er ikkje rekkverk rundt trappeopningen i loftet.
* Trappa har ikkje forskriftsmessig fri høgde ved døropningen.

• Loftstrappa manglar handtre på den eine sida, det er ikkje rekkverk rundt trappeopningen på loftet, trappa er bratt og manglar forskriftsmessig fri høgde på minimum 2,0 meter ved døropningen.
* Trappa mellom 1. og 2. etasje manglar handtre på veggen langs trappeløpet, og frihøgda i trappeløpet under utvekslinga av etasjeskiljet er under det forskriftsmessige kravet på minimum 2,0 meter.
* Rekkverket rundt trappeopningen i 2. etasje tilfredsstiller ikkje kravet til minimumshøgde på 90 cm, og spileavstanden i rekkverket overstig det forskriftsmessige kravet på maksimalt 10 cm.
* Kjellartrappa manglar handtre langs den eine sida, og frihøgda i trappeløpet ved døra til trapperommet er under det forskriftsmessige kravet på minimum 2,0 meter.

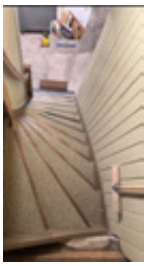
Konsekvens/tiltak

• Risikoen for fallulykker vert vesentleg auka som følgje av dei manglande sikringstiltaka og avvika frå dagens forskriftskrav.
* Montering av handtre langs den eine sida og etablering av eit forskriftsmessig rekkverk rundt trapperommet på loftet må utførast.
* Oppgradering av rekkverket rundt trappeopningen i 2. etasje til forskriftsmessig høgde og spileavstand vert tilrådd for trappa mellom 1.- og 2. etasje.
* Montering av handtre på veggen må gjennomførast både langs trappeløpet mellom 1. og 2. etasje, og i kjellartrappa.
* Bruksmessige omsyn må takast til den bratte stigninga og avvika på frihøgde ved døropningane og i trappeløpa, då desse fysiske forholda ikkje lèt seg utbetre utan strukturelle inngrep i etasjeskilja.

Tilstandsrapport



Trapp mellom 1.- og 2. etasje.



Kjellartrapp.



Loftstrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører har måla formpressa dørblad, slette dørblad, trefyllingsdører og nokre rammedører med glas. Ei måla to-fløya trefyllingsdør mellom stova og soverommet i leilegheita i 2. etasje.
Dørene har naturleg elde og slitasje, men med normalt vedlikehald og enkelte justeringar er funksjonskravet er ivaretatt.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

• Under synfaringa vart det opplyste at det er registrert sukkermaur rundt døra i den innkledde altanen.
* I trappenedgangen til kjellaren er det registrert boremjøl og spor etter mott på svilla over grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Skader på konstruksjonen oppstår sjeldan som følgje av sukkermaur, men tiltak for å fjerne kjelda og hindre innkomst av maur bør iverksettast.
* Omfanget av mott er ikkje registrert som stort, men det meste av dei berande trekonstruksjonane er innkledde og har ikkje vore mogeleg å kontrollere.
* Overvaking av konstruksjonen over tid bør gjennomførast for å fange opp eventuell aktivitet av insekst og mott/stripa borebiller.



Boremjøl på synleg svill i trappenedgangen til kjellaren.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med eldre standard.
Golv med belegg med oppkant langs veggane.
Veggar med tapet.
Himling med måla plater.
Plastsluk med klemring i overgang til tettesjikt av belegg.
Golvmontert klosett, servant med underskap, speil og lysarmatur, og dusjkabinett.
Naturleg ventilering via veggventil.
Stråleomn.

Vurdering av avvik:

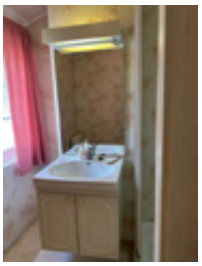
• Badet er av eldre standard med høg risiko knytt til golvbelegget sin funksjon som tettesjikt.
* Klosettet er montert med skruer gjennom golvbelegget, tettesjiktet er difor punktert.
* Veggtapeten stettar ikkje dagens krav til tettesjikt.
* Misfarging i veggen av varmen frå stråleomnen.

Konsekvens/tiltak

• Badet sin generelle tilstand og alder tilseier at totalrenovering er nødvendig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Bad i 2. etasje.



Misfarging i himlingen over stråleomnen.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet må renoverast, holtaking er difor ikkje utført. Ved renovering må golv og veggar kontrollerast for eventuelle skader.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad med standard frå 2011.







1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggar med våtromspanel
Himling med måla plater.

Vurdering av avvik:

• Vindauge står innafor dusjen si definerte våtsone.
* Våtromspanelen har passert over halvparten av forventa levetid som tettesjikt.
* Våtromspanelen er ikkje montert med bunnprofil.

Konsekvens/tiltak

• Vindauge si plassering medfører fare for fuktskade på vindauge og tilliggande konstruksjonar.
* Våtromspanelen sin alder medfører fare for delaminering og fuktsvelling i platene.
* Manglande bunnprofil i overgangen mellom sokkelflisene og våtromspanelen, medfører risiko for utett overgang mellom tettesjikta på golvet og våtromspanelen.
* Våtromspanelen må regelmessig kontrollerast for eventuell svelling og sprekker i skøytane som kan vere ein indikasjon på underliggande fuktskader.
* Fram til ei eventuell renovering må det takast bruksmessige omsyn til avvika, og unngå direkte fuktbelastning på overflatene.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Golv med varmekabel og keramiske fliser.

Vurdering av avvik:

• Lokalt fall til sluken, målt 80 cm ut frå senter slukrist, er ca 10 mm - kravet er minimum 1:50/16 mm.
* Del av golvet har fall under 1:100, og er ikkje kompensert med 15 mm forskriftsmessig oppkant ved døra.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglande fall lokalt rundt sluken og på del av golvflata medfører at vatn vil kunne renne ut over golvet. Avvika må takast bruksmessig omsyn til for å hindre oppstuving av vatn i sluken, og at vatn vert ståande på golvet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med oppforingsring. Tettesjikt/membran av ukjent utføring.

Vurdering av avvik:
• Tettesjiktet er ikkje synleg og kan ikkje dokumenterast.
* Eit eventuelt tettesjikt har med omsyn til alder passert over halvparten av forventa levetid.

Konsekvens/tiltak
• Manglande dokumentasjon av tettesjiktet si oppbygging og tettesjiktet sin alder, medfører høg risiko knytt til funksjon og gjenverande brukstid.
* Det flislagde golvet bør regelmessig kontrollerast for riss og sprekker som kan vere ein indikasjon på underliggande fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Klosett, baderomsinnreiing med måla fasa frontar og heildekkande servantplate, overskap med speil, dusj med veggmontert garnityr og svingdører med glas, og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilert med elektrisk avtrekksvifte og luftespaltar i dør og vindauge for tilluft.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktkontroll av veggen i våtsona bak dusjen, er utført ved holtaking av veggen i soverommet. Ved piggmåling av svilla vart det målt fuktkvote på 8,6 vektprosent, som er tørt treverk.
TG er basert på måleresultatet. Ein gjer merksam på at eit enkelt kontrollpunkt ikkje er ein absolutt garanti for at det ikkje kan vere avvik i andre område av konstruksjonen.



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vaskekjellar av eldre standard.
Golv av ubehandla betong, veggar med pussa overflater og himling med rabiz-puss.
Enkel skyllkum i plast og oppleg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Vaskekjellaren har ikkje tettesjikt på overflatene og er av eldre nedslitt standard.

Konsekvens/tiltak

• For å tilfredsstille funksjonskravet til våtrom, må vaskekjellaren totalrennoverast.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskekjellar

KJELLER > VASKEKJELLER

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Alle overflater er av betong og mur. Holtaking for fuktkontroll er difor ikkje relevant.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i hybelleilegheita mot aust i 2. etasje.
Eldre Evalett benkeskap med måla og folierte frontar, stålbeslag med oppvaskkum, skyljekum og avrenningsplate, og overskap med eikefrontar.
Plassbygde veggskap under skråtak.

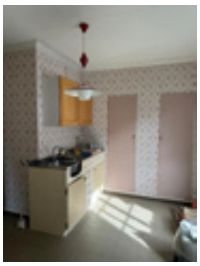
Vurdering av avvik:

• Innreiinga er av eldre standard og har oppnådd ein høg alder. Det er registrert naturleg elde og normal bruksslitasje på overflater, frontar og skrog.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkkenet har passert forventa levetid for denne typen innreiing, og overflatisk eller funksjonell modernisering/oppgradering vil for ein vanleg kjøpar vere eit naturleg val.

Tilstandsrapport



Kjøkken i hybelleilegheita mot vest i 2. etasje.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Naturleg ventilering via ein ventil i lufteløpet på pipa.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ikkje tilfredsstillande ventilering for omlufting og fjerning av fukt og matos. Naturleg avtrekk åleine stettar ikkje dagens krav til utlufting på eit kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Manglande avtrekk aukar risikoen for fukt- og kondensskadar i rommet. For å sikre forsvarleg inneklima og fjerning av fuktig luft, er det påkravd å installere mekanisk ventilator (enten med utkast gjennom yttervegg eller som omluftsventilator med kolfilter).

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > KJØKKEN 2

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i leilegheita mot vest i 2. etasje.
Kjøkkeninnreiing med måla og eikefinerte frontar, stålbeslag med oppvaskkum, utslagsvask og avrenningsplate.
Flislagde veggflater over benkeskapa.
Plassbygde veggskap under skråtak.

Vurdering av avvik:

• Innreiinga er av eldre standard. Det er registrert naturleg elde og normal bruksslitasje på overflater, frontar og skrog.

Konsekvens/tiltak

• Sidan innreiinga fungerer, er det ikkje akutt behov for utbetring. Kjøkkenet har oppnådd normal levetid for denne typen innreiing, og overflatisk eller funksjonell modernisering/oppgradering vil for ein vanleg kjøpar vere eit naturleg val.



Kjøkken i 2. etasje mot vest.

2. ETASJE > KJØKKEN 2

Tilstandsrapport

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Naturleg ventilering via ein ventil i lufteløpet på pipa.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ikkje tilfredsstillande ventilering for omlufting og fjerning av fukt og matos. Naturleg avtrekk åleine stettar ikkje dagens krav til utlufting på eit kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Manglande avtrekk aukar risikoen for fukt- og kondensskadar i rommet. For å sikre forsvarleg inneklima og fjerning av fuktig luft, er det påkravd å installere mekanisk ventilator (enten med utkast gjennom yttervegg eller som omluftsventilator med kolfilter).

Kostnadsestimat: Under 20 000

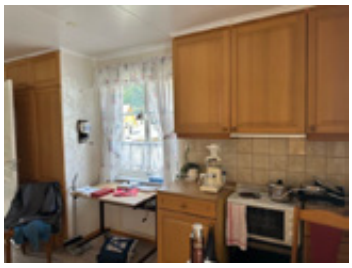
1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnreiing, truleg frå 1990-talet, med eikefrontar og laminat benkeplate med nedfelt stålbeslag for oppvaskkum og skyljekum.
Plass for frittståande kvitevarer.
Flislagde veggflater over benkeskapa.





Kjøkken i 1. etasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator for avtrekk.
TG er basert på at det ikkje vart registrert skade eller funksjonsavvik på synfaringsdagen.

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom
Golv med belegg, veggar med pussa mur og tynnfinerplater, og himling med trepanel.
Klosett.

Vurdering av avvik:
• Toalettrommet er ikkje ventilert, og er som andre rom i kjellaren prega av elde og høgt fuktnivå.

Konsekvens/tiltak
• Renovering og teknisk oppgradering må påreknast.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Toalettrom i kjellaren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vassleidningar til badet i 1. etasje har røyr-i-røyr system med tilhøyrande veggmontert fordelarstokk i teknisk rom i kjellaren. Øvrige installasjonar har vassleidningar av eldre koparrøyr.

Vurdering av avvik:

• Fordelarstokken for røyr-i-røyr systemet er plassert i rom uten golvsluk.
* Det er registrert irr på overflater og koplingar på koparrøyra. Koparrøyra har ut frå alder passert over halvparten av den forventa brukstida si.

Konsekvens/tiltak

• Ved ein eventuell lekkasje i røyr-i- røyr systemet, er det ikkje kontrollert avrenning til sluk. Vatn vil renne ut over kjellargolvet og kan medføre skade på bygningskonstruksjonar og lagra inventar. Det vert tilrådd å etablere avrenning til vaskekjellaren, eventuelt å montere automatisk lekkasjestoppar (vatnstoppeventil).
* Irr på kopar kan oppstå på grunn av kondens, men kan òg vere eit tegn på "svetting" (mikrolekkasjar) i koplingane. Eldre røyrinstallasjonar medfører ein generell risiko knytt til funksjonssvikt og gjenverande levetid. Det er ikkje behov for akutte tiltak så lenge anlegget er tett, men ved ei framtidig oppgradering av våtrom og kjøkken bør alle koparrøyr skiftast.



Røyrinstallasjonar i kjellaren.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlege avløpsrøyr er av plast, og har stakepunkt i kjellaren.
Botnleidningane (under golv/i grunn) har ukjend tilstand og materiale.

Vurdering av avvik:

• Synlege avløpsrøyr varierer i alder i samvar med dei ulike installasjonane dei er knytte til.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikkje registrert funksjonssvikt eller synlege skadar på avløpsanlegget. Likevel medfører alder og manglande dokumentasjon på skjulte leidningar ein viss risiko. For å førebyggje framtidige lekkasjar vert det tilrådd at eldre avløpsrøyr vert skifta i samband med ei eventuell framtidig oppgradering av våtrom eller andre tilknytta installasjonar.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen i bustaden er basert på naturleg ventilering. Dette er løyst via lufteløp i skorsteinen (pipa), spalteventilar i vindauga og veggventilar i enkelte rom.
Systemet har ein normal standard og funksjon ut frå kva som var vanleg på byggjetidspunktet. Det er ikkje registrert symptom på sviktande utlufting eller fuktproblemer knytt til den generelle ventilasjonen.
Umiddelbare tiltak er ikkje vurdert som nødvendig. Ver likevel merksam på at dersom det vert gjennomført ei framtidig teknisk oppgradering av bustaden (til dømes etterisolering, utskifting av vindauge eller andre tiltak som endrar den generelle bygningsfysikken og gjer huset tettare), vil det kunne oppstå behov for å oppgradere ventilasjonsløysinga (til dømes med mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon) for å sikre eit godt inneklima.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvasstankane består av to einingar, ein frå 1983 med volum på ca. 200 liter og ein av ukjend alder med volum på 115 liter.

Vurdering av avvik:
• Begge varmtvasstankane har oppnådd normal brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikkje opplyst om eller registrert funksjonssvikt som krev umiddelbare tiltak, men alderen medfører høg risiko knytt til framtidig funksjon og gjenverande brukstid.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utført med ein kombinasjon av delvis skjult og delvis ope opplegg, og sikringsskap med automatsikringar. Den synlege delen av anlegget har varierande alder. Sikringsskapet er utstyrt med ein QR-kode som kan skannast for å laste ned dokumentasjon på tiltak som er utført i seinare tid.
Det ligg ikkje føre dokumentasjon på at det har vore gjennomført kontroll av anlegget frå Det lokale el-tilsyn (DLE) i seinare tid.
Sidan den synlege delen av anlegget er av varierande alder, og det manglar nyare kontrollrapport frå el-tilsynet, medfører dette ein generell risiko. Sjølve tilstandsrapporten inkluderer ikkje ei fagleg eller teknisk vurdering av det elektriske anlegget, då dette krev eigne autorisasjonar. Det vert tilrådd at ein godkjend elektroinstallatør eller DLE gjennomfører ein utvida tilstandskontroll (el-kontroll) av anlegget.

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert røykvarslarar i trappeoppgangen, og det er plassert to brannslokkingsapparat i bustaden.
Brannskilja mellom bueiningane har konstruksjonsmessig standard frå byggjeåret.

Vurdering av avvik:

• Avvik: Det er registrert at fleire brannvarslarar er nedmonterte. Brannslokkingsapparata er av ukjend alder og det manglar dokumentasjon på service/kontroll.

• Konstruksjonar frå byggjeåret kan ikkje forventast å stette dagens krav til brannskilje og lydreduksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglande eller utilstrekkeleg brannvarsling utgjer ein stor risiko for liv og helse ved eit eventuelt branntilløp. Det er òg krav om at slokkeutstyr skal kontrollerast regelmessig (kvart 5. år for skumslokkarar og kvart 10. år for pulverslokkarar). Det må snarast monterast fungerande brannvarslarar i alle opphaldssoner/etasjar slik at varslinga stettar lovkrava. I tillegg vert det tilrådd kontroll eller utskifting av brannslokkingsapparata.

• Ved eventuell utleige av bueiningane bør oppgradering av etasjeskilja og veggane vurderast med omsyn til branntryggleik og lydtekniske forhold.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggjegrunnen er det ikkje kjennskap til.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det ligg ikkje føre dokumentasjon eller kjennskap til korleis dreneringa og den utvendige fuktsikringa er utført på dei bygningsdelane som ligg under terrenget.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert kalk- og saltutslag i grunnmuren. Vidare er det målt høgt fuktnivå i golvet, samt i det innvendige, utlekta trepanelet i det innreidde kjellarrommet. Dette er ein klår indikasjon på at dreneringsfunksjonen er svekka, og at det manglar tilfredsstillande utvendig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

• Den svekka dreneringa fører til eit høgt relativt fuktnivå i kjellaren. Trekonstruksjonar, utlekta veggar og andre organiske materialar under terrengnivå er difor sterkt utsette for sopp- og råteskadar. Ut frå alder og registrerte fuktindikatorar må det påreknast full oppgradering av dreneringa og den utvendige fuktsikringa.
* For utfyllande opplysningar syner ein til bygningsdel "Rom under terreng".

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i spæresteinsbetong med pussa og måla overflater utvendig over terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mindre svinn- og setningsriss i grunnmuren. Bortsett frå dette ber grunnmuren preg av vanleg, godt vedlikehald utvendig over terreng.

Konsekvens/tiltak
• Riss i pussa overflater gjer at fukt kan trengje inn i konstruksjonen. Ved frost vil dette kunne føre til frostsprenging, som igjen medfører ytterlegare oppsprekking og avskalling av pussen. Riss bør flikkast og tettast utvendig for å hindre fuktinntrenging og førebyggje framtidige frostskadar.

⚠ Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er ein låg forstøtningsmur av betong som skilje mellom innkøyringa til garasjen og hagen.

Vurdering av avvik:
• Avvik: Forstøtningsmuren mellom innkøyringa til garasjen og hagen har høgde over 50 cm, men er ikkje sikra med rekkverk eller gjerde.

Konsekvens/tiltak
• Manglande sikring av muren mellom innkøyringa til garasjen og hagen medfører ein klar risiko for fallulykker. Det er eit forskriftsmessig krav at murar og terrengskilje med fallhøgd over 50 cm skal sikrast. For å hindre fall og ulykker er det påkravd å montere gjerde, rekkverk eller anna godkjend sikring på toppen av muren.



Mur mellom hagen og innkøyringa til garasjen.

TG 2 Terrengforhold

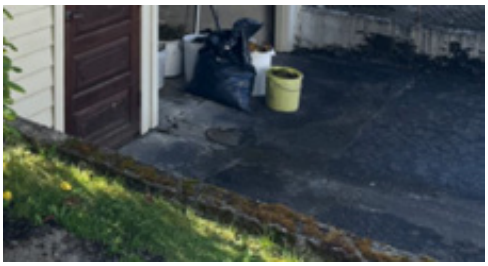
Beskrivelse

Terrenget på tomta er tilnærma flatt. Uteareala er opparbeidd med asfaltert innkøyrsle, ein sørvendt treterrasse og hage med grøntareal og plantar. Det er i tillegg støypt ei betongplate framfor garasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekker i betongplattingen framfor garasjen.

Konsekvens/tiltak
• Sprekkene i betongplattingen er ein indikasjon på fukt, svekka underliggande drenering og påfølgjande frostsprenging (telehiv). Dersom ein ønskjer å utbetre skaden permanent, vil tiltaket vere å fjerne plattingen, skifte ut dei underliggande massane til drenerande massar, og støype ny platting.

Tilstandsrapport



Betongplatting med sprekker.

Terrengforhold - 1

Vurdering av avvik:
• Avvik: Eigedomen ligg i eit område som i kommuneplanen er markert som omsynssone for kvikkleireskred og snøskred. Området er regulert av kommunen, og det ligg føre eigne føresegner for omsynssonene. Ein bygningssakkyndig gjer merksam på forholdet, men gjer inga eiga skredteknisk vurdering av tomta under synfaringa.

Konsekvens/tiltak
• Registrerte omsynssoner set særskilde krav til tryggleik ved eventuelle framtidige utbyggingar, frådelingar eller terrenginngrep på eigedomen. For utfyllande opplysningar og detaljerte krav viser ein til kommunen sine konsekvensutgreiingar og gjeldande reguleringsføresegner.

TG III Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Bustaden har vassinntak i plast utstyrt med hovudstoppekran (kuleventil). Den synlege delen av utvendig avløpsleidning er òg av plast, og er tilgjengeleg for kontroll via ei inspeksjonsluke i golvet i det tekniske rommet. Det utvendige leidningsnettet er truleg frå nyare tid og oppgradert i samband med at kommunen renoverte leidningsnettet i gata.
Tilstanden til dei utvendige leidningane i grunnen er ikkje fullt ut undersøkt eller dokumentert. Det er berre dei korte, innvendige røyrendane som er synlege og tilgjengelege for visuell kontroll.
Sjølv om det er indikasjonar på at det utvendige anlegget er fornya, ligg leidningane skjulte i grunnen. Det er ikkje registrert funksjonssvikt under synfaringa, men tilstanden kan ikkje fastsetjast utan nærare dokumentasjon eller ein røyrainspeksjon (filming). Kjøpar overtek difor risikoen for dei skjulte installasjonane.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Avvik: Det er ikkje snøfangar eller anna sikring for å hindre ukontrollert nedfall av snø og is frå taket.

• Avvik: Terrasserekkverket stettar ikkje nyare forskriftskrav til høgde.

• Avvik: Rekkverket langs trappa ved hovudinngangen tilfredsstiller ikkje kravet til høgde på minimum 90 cm og maks 10 cm opning i rekkverket.
Trappa ved inngangen til den inkledde altanen har ikkje forskriftsmessige rekkverk.
Muren rundt kjellarhalsen har ikkje forskriftsmessig rekkverkshøgde.
Det er ikkje handtre på veggen langs trappa i kjellarhalsen.

• Avvik: Bygningen har ikkje radonsikring og radonmåling er ikkje utført.

• Loftstrappa manglar handtre på den eine sida, det er ikkje rekkverk rundt trappeopningen på loftet, trappa er bratt og manglar forskriftsmessig fri høgde på minimum 2,0 meter ved døropningen.
* Trappa mellom 1. og 2. etasje manglar handtre på veggen langs trappeløpet, og frihøgda i trappeløpet under utvekslinga av etasjeskiljet er under det forskriftsmessige kravet på minimum 2,0 meter.
* Rekkverket rundt trappeopningen i 2. etasje tilfredsstiller ikkje kravet til minimumshøgde på 90 cm, og spileavstanden i rekkverket overstig det forskriftsmessige kravet på maksimalt 10 cm.
* Kjellartrappa manglar handtre langs den eine sida, og frihøgda i trappeløpet ved døra til trapperommet er under det forskriftsmessige kravet på minimum 2,0 meter.

• Avvik: Det er registrert at fleire brannvarslarar er nedmonterte. Brannslokkingsapparata er av ukjend alder og det manglar dokumentasjon på service/kontroll.

• Konstruksjonar frå byggjeåret kan ikkje forventast å stette dagens krav til brannskilje og lydreduksjon.

• Avvik: Forstøtningsmuren mellom innkøyringa til garasjen og hagen har høgde over 50 cm, men er ikkje sikra med rekkverk eller gjerde.

• Avvik: Eigedomen ligg i eit område som i kommuneplanen er markert som omsynssone for kvikkleireskred og snøskred. Området er regulert av kommunen, og det ligg føre eigne føresegner for omsynssonene. Ein bygningssakkyndig gjer merksam på forholdet, men gjer inga eiga skredteknisk vurdering av tomta under synfaringa.

Konsekvens/tiltak

• Skifertaket ligg på eit mansardtak, der del av takflata har så stort fall at snø og is lett vil rase av taket.
Nedfall av snø og is medfører høg risiko for personskade, samt skade på utstyr og bygningsdeler rundt bygningen. Montering av snøfangar vert tilrådd for å ivareta tryggleiken.

• Terrasserekkverket har høgde på berre 83-85 cm. Den låge rekkverkshøgda medfører ein reell fare for fallulykker. Oppgradering av rekkverket til dagens forskriftskrav, som krev ei minimumshøgde på 1,0 meter, vert tilrådd for å ivareta tryggleiken.

• Manglande rekkverkshøgde på minimum 90 cm, manglande handtre langs trappene, opningar over 10 cm i rekkverka, og manglande høgde på minimum 1 m langs på rekkverket langs muren i kjellarhalsen medfører fare for fallulykker.
* Oppgradering av rekkverka og ettermontering av handtre bør gjennomførast for å ivareta tryggleiken i tråd med dagens krav.

• Uavklarte radonforhold kan innebere risiko for helseskadeleg eksponering over tid. Radonmåling vert tilrådd for å vurdere om tiltak er nødvendig.

• Risikoen for fallulykker vert vesentleg auka som følgje av dei manglande sikringstiltaka og avvika frå dagens forskriftskrav.
* Montering av handtre langs den eine sida og etablering av eit forskriftsmessig rekkverk rundt trapperommet på loftet må utførast.
* Oppgradering av rekkverket rundt trappeopningen i 2. etasje til forskriftsmessig høgde og spileavstand vert tilrådd for trappa mellom 1.- og 2. etasje.
* Montering av handtre på veggen må gjennomførast både langs trappeløpet mellom 1. og 2. etasje, og i kjellartrappa.
* Bruksmessige omsyn må takast til den bratte stigninga og avvika på frihøgde ved døropningane og i trappeløpa, då desse fysiske forholda ikkje lèt seg utbetre utan strukturelle inngrep i etasjeskilja.

• Manglande eller utilstrekkeleg brannvarsling utgjer ein stor risiko for liv og helse ved eit eventuelt branntilløp. Det er òg krav om at slokkeutstyr skal kontrollerast regelmessig (kvart 5. år for skumslokkarar og kvart 10. år for pulverslokkarar). Det må snarast monterast fungerande brannvarslarar i alle opphaldssoner/etasjar slik at varslinga stettar lovkrava. I tillegg vert det tilrådd kontroll eller utskifting av brannslokkingsapparata.

• Ved eventuell utleige av bueiningane bør oppgradering av etasjeskilja og veggane vurderast med omsyn til branntryggleik og lydtekniske forhold.

• Manglande sikring av muren mellom innkøyringa til garasjen og hagen medfører ein klar risiko for fallulykker. Det er eit forskriftsmessig krav at murar og terrengskilje med fallhøgd over 50 cm skal sikrast. For å hindre fall og ulykker er det påkravd å montere gjerde, rekkverk eller anna godkjend sikring på toppen av muren.

• Registrerte omsynssoner set særskilde krav til tryggleik ved eventuelle framtidige utbyggingar, frådelingar eller terrenginngrep på eigedomen. For utfyllande opplysningar og detaljerte krav viser ein til kommunen sine konsekvensutgreiingar og gjeldande reguleringsføresegner.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjend byggjeår.

Standard
Eldre konstruksjon med normal standard.

Vedlikehold
Vedlikehald som følgje av naturleg elde og slitasje må påreknast. Taktekkinga er mosegrodd. Takflatene bør haldast mosefrie for å hindre groptæring i taksteinen og lekkasjer.

Beskrivelse
Garasjen har fundament, golv, veggar og dekke av plasstøypt betong.
Takkonstruksjonen er eit saltak, med tilkomst til kryprom med lagerplass frå luke i gavlveggen.
Taktekking av betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast.
Vindauge med trekarm og enkle glas.
Ledda treport med el.drift.
Ytterdør i treverk.
Elektrisk anlegg er installert.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

280 m²/270 m²

Enebolig: Lagerrom, 3 Bod, Trapperom, 4 Gang, 3 Stuer, 3 Kjøkken, 2 Bad, Vindfang, 2 Soverom, Vaskerom, Teknisk rom, Kjellerstue, Toalettrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 29 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 900 000**

Markedsvurdering

Bustadeigedom i Marcus Thranesgate i Høyanger, utbygd med ein større einebustad frå 1932, med ein hovuddel og to mindre leilegheiter, samt ein garasje som står i vertikaldelt konstruksjon med naboen sitt garasjebygg. Bustadhuset har hatt vanleg vedlikehald over tid, og ber preg av at siste større oppgraderingar vart utført i perioden frå 1980 og fram til slutten av 1990-talet. Bygningen er naturleg prega av elde i konstruksjonen, overflater, innreiingar og installasjonar, og er i ein alder der fleire bygningskomponentar har passert normal brukstid. Behov for større investeringar i vedlikehald og teknisk oppgradering må påreknast i kommande år. Eigedommen er likevel vurdert som attraktiv med omsyn til den sentrale plasseringa og bygningen sitt serprega eksteriør som er godt ivaretatt.
Eigedommen ligg på pent opparbeidd tomt innafor gangavstand til barnehage, skule, vidaregåande skule og sentrum sine etablerte servicetibod.
Marknadsverdien vert basert på område sin generelle marknadsfaktor i høve til teknisk verdi samt samanliknbare sal frå nyare tid.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Olav Sandes gate 3 ,6993 HØYANGER 120 m² 1929 5 sov	21-11-2024	2 150 000	**1 950 000**		1 950 000	**14 662**
2	Tingsurdgata 6 ,6993 HØYANGER 169 m² 1930 4 sov	21-10-2024	2 700 000	**3 000 000**		3 000 000	**10 714**
3	Fossøyrgata 3 ,6993 HØYANGER 123 m² 1932 3 sov	10-06-2026	1 300 000	**1 200 000**		1 200 000	**9 756**
4	Tingsurdgata 10 ,6993 HØYANGER 174 m² 1965 4 sov	14-10-2025	2 300 000	**1 975 000**		1 975 000	**9 405**
5	Elvegata 13B ,6993 HØYANGER 149 m² 1986 3 sov	02-09-2026	1 650 000	**1 300 000**		1 300 000	**8 725**
6	Elvegata 20 ,6993 HØYANGER 180 m² 1965 5 sov	29-01-2025	1 950 000	**1 800 000**		1 800 000	**8 571**
7	Fr Nansensgate 3 ,6993 HØYANGER 216 m² 1934 3 sov	12-05-2026	1 490 000	**1 300 000**		1 300 000	**6 019**
8	A B Vamråksgate 1 ,6993 HØYANGER 274 m² 1935 6 sov	31-08-2026	1 690 000	**1 150 000**		1 150 000	**4 197**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 350 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		440 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**290 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 640 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**450 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 100 000**

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

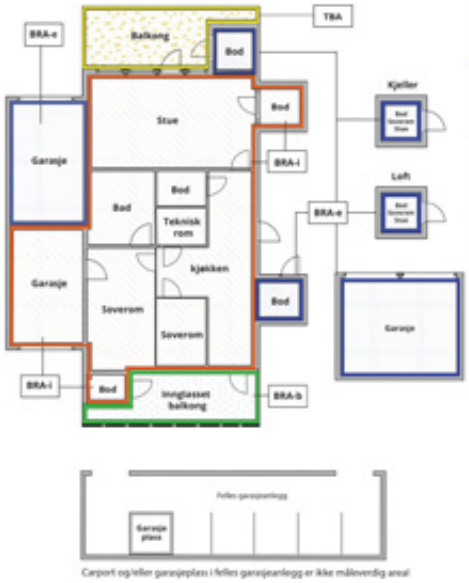
Hva er måleverdig areal?

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

Innvendt 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)**
Loft	22			22	
2. Etasje	81			81	6
1. Etasje	87		6	93	
Kjeller	80	4		84	
SUM	**270**	**4**	**6**		**6**
SUM BRA	**280**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Lagerrom, bod		
2. Etasje	Trapperom/gang, gang, gang 2, stue/soverom, stuesoverom 2, kjøkken, kjøkken 2, bad		
1. Etasje	Vindfang/trapperom, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad		
Kjeller	Gang/trapperom, vaskekjeller, teknisk rom, kjellerstue, toalettrom, boder (8)	Utebod	

Kommentar

Areala er oppmålte innvendig med lasermålar.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er endring i innvendig romdeling.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig med lasermålar.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Bjarte Roska	Takstingeniør
	Willy Henning Ytredal	Rekvirent
	Mona Liv Ytredal Nupen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4638 HØYANGER	63	81		0	462.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Marcus Thranesgate 15

Hjemmelshaver

Ytredal Kirsten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bustadeigedom i Marcus Thranesgate i Høyanger, med sentral plassering med gangavstand til barnehage, barne- og ungdomsskule, vidaregåande skule, butikkar og andre service- og tenestetilbod som er etablert i sentrumsområdet.

Adkomstvei

Kommunal gate.

Tilknytning vann

Kommunalt vassverk, tilknytta via privat stikkleidning.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløpsanlegg, tilknytta via privat stikkleidning.

Regulering

I kommuneplanen sin arealdel er området avsett til bustadbebyggelse, med arealbruksstatus noverande

Om tomten

Eigedommen har tilnærma flat tomt med lett tilkomst frå gateplan. Tomta er opparbeidd med asfaltert innkøyrsle, betongplatting framfor garasjen, låge hagemurar, treterrasse og sørvestvendt hage med grøntareal og plantar.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Forsikringsdokument er ikkje kontrollert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eigenerklæring	03.09.2026	Motatt under synfaring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.09.2026	Matrikkelopplysningar	Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	03.09.2026	Kontroll av reguleringsplan/omsynssoner	Gjennomgått		Nei
Teikningar		Framlagt under synfaringa.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Ytredal, Willy Henning
15.10.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Willy Henning Ytredal

Boligen

Marcus Thranesgate 15
6993 Høyanger

4638-63/81/0/0

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: YIT

Beskrivelse av arbeidet: Badet i 1.etg. ble utvidet og modernisert i 2011 da var YIT inne og la membran, varmekabler og fliser på gulv. Det ble satt opp baderomsplater på veggene. Det foreligger bilde av varmekablene.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det ble lagt på membran på gulv før flislegging av gulvet. Min tante husker ikke om sluken ble byttet den gangen. På veggene ble det montert godkjente våtromsplater.

Det ble ikke funnet fukt i dusjsonen nå i september da takstmannen boret seg inn fra tilstøtende rom.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Det har vært lekkeasje i et av takvinduene på loftet, dette vinduet er en gang byttet til 2 lags Velux vindu, det er i øvre kant på dette ene vinduet at det har vært lekkasje.

Det er saltutslag på vegger i kjellerbodene. Det ble også målt fukt i vegger og gulv i et rom i kjelleren når takstmannen boret hull for å måle. Dette rommet har betonggulv og murvegger som er kledd inn. Her må gulvet og de kledde veggene fjernes slik at fukten får tørke opp. Det trengs også mere ventilasjon i alle kjellereboder.

Huset har en del svertesopp på kledningen og trenger vask og maling. Vindskjeer, dekkbord og gesimskledning har fuktslitasje og nedslitt overflate.
Det mangler aluminiumsbeslag under begge terrassedørene som er byttet i 2013.

Takstmann fant også boremel på synlig svill i trappenedgangen til kjelleren. Omfanget av midd er ikke registrert som stort i følge takstmann. Men det meste av den bærende trekonstuksjonen er innkledd og derfor ikke mulig å kontrollere.
Det har også vært sukkermaur på høyre side av dørstokk ut fra innkledd terrasse. Det er strødd på maurmiddel og det er ikke registrert maur etter dette. Men kledningen under denne døren ser dårlig ut, og bør byttes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Tetting av lekkasje i øvre kant på Veluxvinduet er utført. Usikkert årstall da min tante ikke husker hvilket år det var. De andre tingene er IKKE utbedret og godt beskrevet i taksten fra Førde Takstkontor AS ved Bjarte Roska

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1992

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Byttet de fleste vinduene i 1. etg og 2.etg, etterisolerte tre av husets sider og byttet kledning. Vestsiden er ikke etterisolert og har gammel kledning. Vinduene har dato 1992. Vinduene i den innbygde terassen i 1. etg er fra 2013. Begge altandørene som er byttet, er også fra 2013 de har ikke aluminium beslag mellom terskelen og veggen.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

- **Ja**

Takstmannen beskriver at det mangler rør fra takrennenedløpene og bort fra grunnmurene. Han beskriver også at det er for lite ventiler og luftsirkulasjon i kjelleren. Det er også en del kalk og saltutslag på murveggene i alle rom i kjelleren grunnet fukttransport gjennom konstruksjonen.
I det innrede rommet i kjelleren er det målt fuktverdier av takstmann i gulv og vegger på mellom 21,2 og 30,9.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- **Ja**

Jeg har beskrevet i et annet punkt at takstmannen måler fukt i rommet i kjelleren som er kledd inn med gulv og vegger. Der er det fukt både i gulv og vegger. Han måler også for høy fuktighet i flere rom i kjelleren og beskriver for dårlig ventilasjon og luftsirkulasjon. Det er kalk og saltutslag i gulv og vegger i kjelleren grunnet fukttransport gjennom konstruksjonen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Ja**

Det har vært lekkeasje ved veluxvindu på loftet som tidligere beskrevet. Det ble utbedret.
Ellers må jeg bare vise til punkt 9. 10 og 11 når det gjelder fukt i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

Sukkermaur i vinterhagen på høyre side av terassedørens innside. Det ble for ca. 3 uker siden strødd på maurkverk, har ikke sett maur etter det.

Takstmann fant "boremel og spor etter mott" på svillen over grunnmuren ved nedgang til kjellertrappen. Takstmann skriver at omfanget ikke er registrert som stort men mesteparten av de bærende konstruksjonene er innkledd og derfor ikke kontrollert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Ja**

Det mangler ventilastor på kjøkken i leilighet og hybel i 2.etg. Bare naturlig lufting gjennom pipeløp og veggventil.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Elektrotek AS Lavik

Beskrivelse av arbeidet: Ny innmat i sikringsskap, nye panelovner i hybel og leilighet 2. etg, og en veggovn i vaskekjelleren. Nye kjøkkenarmaturer 1.etg nye lamper i kjellertrapp og to nye i tak kjeller. Sikringsskapet ble tatt for en del år siden, der er det QR kode som gir mye informasjon om arbeidet.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ja det ble bygget et nytt stort inngangsparti med tak over trapp og heis som skulle installeres i 2013. Heisen ble installert i 2014. Det ble montert lysspotter i taket. Det ble sendt inn søknad med tegninger før arbeidet startet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Det rommet i kjelleren som tidligere beskrevet er lagt gulv på med gulvbelegg og kledd med panel på vegger og tak.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Ja**

Det er registrert som omsynssone for kvikkleireskred og snøskred i følge takstmann.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Ja**

Ja det er både en leilighet og en hybel i 2.etg. ikke noe har vært utleid de siste 15 årene.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Regner med at min bestefar hadde nødvendige godkjenninger i orden når han leide ut bybel og leilighet. Har ikke sjekket dette med kommunen. Min tante som eier og selger huset nå har ikke leid ut hybel eller leilighet de siste 15 årene.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Ja**

Ja, vi har akkurat fått laget en tilstandsrapport i forbindelse med planlagt salg av huset. Den er utført av Førde Takstkontor AS ved Bjarte Roska.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

BKK

Avsender: BKK AS, Postboks 7050, 5020 Bergen

Ytredal Kirsten
Marcus Thranesgate 15

6993 HØYANGER

Dato:
13.03.2025

Saks nr.
359569

Original

Bruker/Anleggsadresse/Beskrivelse	**Tilsyn av elektriske anlegg**
Ytredal Kirsten Marcus Thranesgate 15 6993 HØYANGER Enebolig	I henhold til Lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det tilsyn av elektriske anlegg. Det henvises her til Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 7.

Målepunktid.	Målernr.	Sakstype	Kontroll utført av
26884869	6970631401621086	Teknisk kontroll	Ove Solheim

Rapport fra kontroll utført den 10.03.2025

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne lov, utøves kontroll av elektriske anlegg tilknyttet forsyningsnettet.

Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side.

Med hilsen
Det lokale elektrisitetstilsyn
BKK AS

Dette brevet er godkjent elektronisk i BKK AS, og har derfor ingen signatur.

Postadresse:
BKK AS
Postboks 7050
5020 BERGEN

Besøksadresse:
Kokstadvegen 37
BERGEN

Telefon: 55 12 95 00
Sentralbord: 55 12 70 00
E-post: elsikkerhet@etrygg.no
DLE@bkk.no

Org.nr: 976 944 801
Web: www.bkk.no

ANL_IOV2

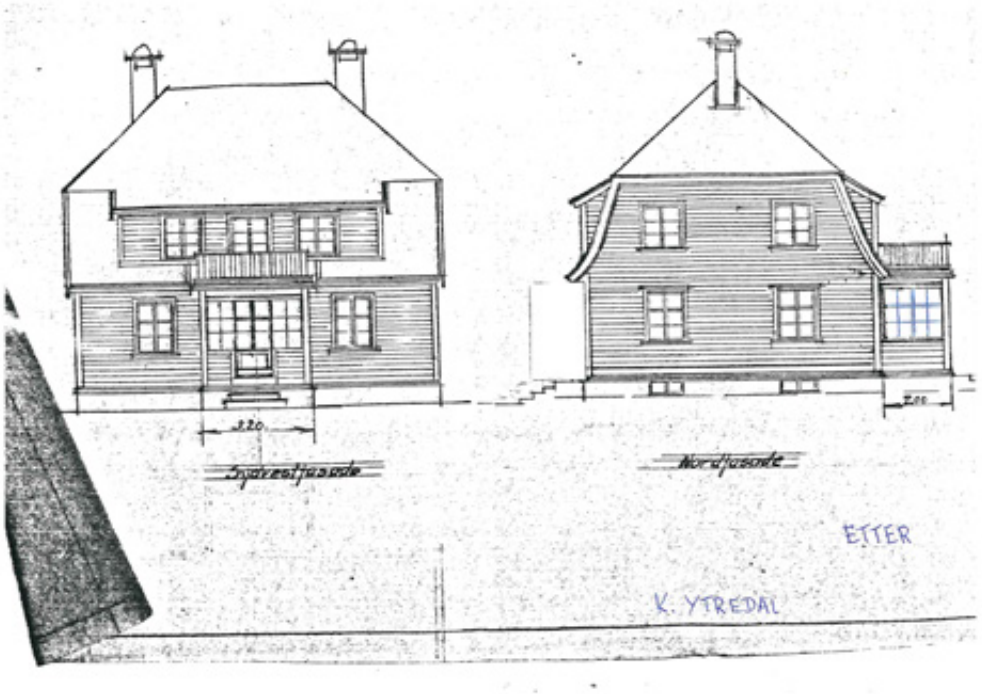




HØYANGER KOMMUNE
06 NOV. 2014
Saksnr. 14/1000
Saksbehand.: Avd.:



TEGNA


Sydvestfasade
Nordfasade
ETTER
K. YTREDAL


Meny
Kartlag
Høyanger, 63/81
63/81
Høyanger kommune
Koordinat
61.21842°N 6.07603°Ø
Høyde
16 m.o.h
Areal
463 m²
Eiendomsnavn
SOLVOLL
Adresse
Marcus Thranesgate 15
Del eiendom
Lag naboliste
Lag eierliste
Eierforhold
Kartlagsinfo for valgt punkt
Bygg
Møneline
Bygning
Eiendom
Eiendom
Søkk flere kartlag
Bakgrunn
Norgeskart


Meny
Kartlag
Høyanger, 63/81
63/81
Høyanger kommune
Koordinat
Høyde
16 m.o.h
Areal
463 m²
Eiendomsnavn
SOLVOLL
Adresse
Marcus Thranesgate 15
Del eiendom
Lag naboliste
Lag eierliste
Eierforhold
Kartlagsinfo for valgt punkt
Bygg
Menelinje
Bygning
Eiendom
Sjekk flere kartlag
Bakgrunn
Norkart
Marcus Thranesgate
Henrik Wergelandsgate
Dalgata
Sollidgata
59/144
63/365
63/1
63/81
63/75
63/74
63/72
63/71
63/69
63/68
63/67
63/66
63/65
63/64
63/63
63/62
63/61
63/60
63/59
63/58
63/57
63/56
63/43
63/42
63/41
63/40
63/39
63/38
63/37
63/36
63/35
63/34
63/33
63/32
63/31
63/30
63/29
63/28
63/27
63/26
63/25
63/24
63/23
63/22
63/21
63/20
63/19
63/18
63/17
63/16
63/15
63/14
63/13
63/12
63/11
63/10
63/9
63/8
63/7
63/6
63/5
63/4
63/3
63/2

Henvisning:

Kart

Tekst

Målebrev.

Johan Østerbø

attesterer, at der den 5 juni kl. 18 (6) 1931 blev holdt en lovlig *kart- og opmålingsforretning samt skyddelingsforretning* over

Byggetomt for Håkon Tredal Høyanger. Tomten er solgt av Olav Sæbøes eiendom g.nr. 63 b.nr. 1 Høyanger.

Forretningen administreres av undertegnede i overvær av vidnene

Knut OPdal, Jakob Mjåset og Viktor Nilsen.

Beskrivelse.

Den fraskilte eiendom er beleggende på Øvre Sæbø. Den begrenses av følgende punkter: I øst ved gate 5 ytre fortaugslinje (A) nedsatt gjernbolt i jordfaststein. Syd (B) pel med spiker. Sydvest (C) nedsatt merkestein. Vest (D) + i jordfaststein. I nord (E) gjernbolt i jordfaststein i gate 5 ytre fortaugslinje.

Som kartet viser grenser A – B 24,66 m. mot Olav Sæbøe eiendom. B – C 8,69 m. mot H. Hatlestad eiendom. C & D 10,0[illegible] m. mot O. Hansson eiendom. D– E 24,69 m. mot Gundersens eiendom. E–A 18,75 m. mot gate 5 ytre fortaugslinje

Vinkelen EAB ~~90°~~. Vinkelen ABC ~~95° 24'~~ 93° 42'

Vinkelen BCD 173° 12'. Vinkelen CDE 93° 24'. Vinkelen DEA 89° 42'

Nr. 147. Forlagt av *Sem & Stenersen A/S*, Oslo. 3.30. Enerett.

Administrator med undertegnede kartvidner avholdt samtidig skylddelingsforretning. Parsellen er av eieren Olav Sæbøe solgt til Håkon Ytredal

Ved forretningen møtte[1] Eieren Olav Sæbøe, kjøperen Håkon Ytredal som naboer: H. Gundersen, O. Hansen og H. Hatlestad

Av mennene — som er opført i skjønnsutvalget — har følgende avlagt ed som skjønnsmenn: Viktor Nilsen, J. Mjåset. Knut Opdal med tilbud om ed

Grensebeskrivelsen er som foran anført. Faste grensemerker er anbragt — skal anbringes efter påvisning av opmålingsbestyreren. Parsellen skal anvendes til[2] Byggetomt

Skylden for den fraskilte del blev bestemt til 5 øre. Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 3,29 mark.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn Solvoll

Partene blev gjort bekjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling,[3] og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra nærværende forretnings tinglysning.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i henhold til avlagt ed eller tilbud om ed.[3]

Vi har bestemt, at Johan Østerbø skal besørge forretningen innlevert (innsendt) til sorenskriveren til tinglysning.

Forretningen sluttet.

Knut T. Opdahl

Jakob Mjåset V. Nilsen

At ovenstående er overensstemmende med opmålingsprotokollen bekreftes herved.

Johan Østerbø

Gebyr:

Kr.

[1] Hvis nogen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen oplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

[2] Utfylles eksempelvis med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, opdyrkning e. l.

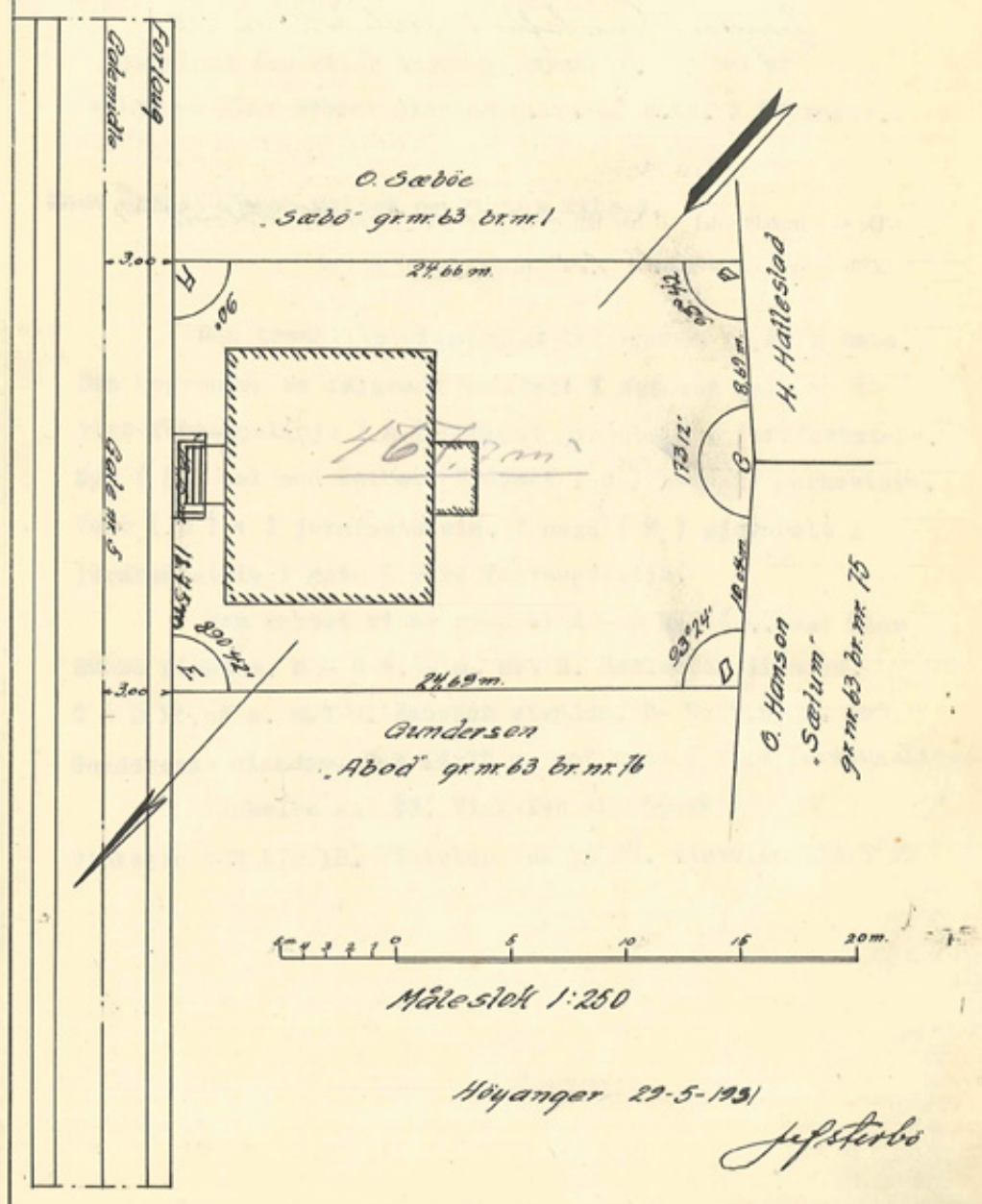
[3] Stryk det som ikke passer.

Kart

over parsell nr. ..... av g.nr. 63 br.nr. 1

Sæbö i Höyanger

(eiendommens navn)



Höyanger 23-5-1931

Jul. Sterbo

Antatt til tinglysning 19

Tinglyst ved Ytre Sogn Sorenskriveri den 23 juni 1931
Gnrpart innlukket i panteb. nr. 38.

De n fraskilte del har fått g.nr, 63 br.nr. 81 Solvoll
Skyld 0.05.

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4638 - HØYANGER
Gårdsnummer:	63
Bruksnummer:	81

Utskriftsdato/klokkeslett:	21.09.2026 kl. 14:26
Produsert av:	Einar Taule Øyehaug - 4638
Attestert av:	Høyanger kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SOLVOLL
Etableringsdato:	
Skyld:	0,05
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 63 / 81	462,6 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		240644	YTREDAL KIRSTEN	H0102	Storgata 10 6993 HØYANGER	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		240644	YTREDAL KIRSTEN	H0102	Storgata 10 6993 HØYANGER	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6790634	342981		462,6 m2	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4638 - 63/81 Omnummerert fra: 1416 - 63/81			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling					
Skylddeling					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1416 - 63/1	0
Mottaker	1416 - 63/81	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	16.10.2023			oyeheina	16.10.2023
Annen forretningstype	23/2308				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	4638 - 63/70	0
Berørt	4638 - 63/71	0
Berørt	4638 - 63/75	0
Berørt	4638 - 63/76	0
Berørt	4638 - 63/81	0
Berørt	4638 - 63/407	0

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1416 - 63/388	0
Berørt	1416 - 63/389	0
Berørt	1416 - 63/390	0
Berørt	1416 - 63/391	0
Berørt	1416 - 63/406	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Marcus Thranesgate	1240	15						Nei
						Grunnkrets	0102	Høyanger 1	
						Stemmekrets:	5	Høyanger	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	07110804	Høyanger	
				6790634	342981	Postnr.område:	6993	HØYANGER	
						Tettsted:	5526	Høyanger	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	176 924 683			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	241	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	28.08.1931
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	28.08.1931
	Nord: 6790634	Øst:	342981	Bruksareal totalt:	241	Avløp:		Tatt i bruk:	28.08.1932
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	76	0	76	0	0	0
H01	1	86	0	86	0	0	0
K01	0	79	0	79	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1240 Marcus Thranesgate 15	H0101	Bolig	241	0		0	0	63/81

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1416-0102-041	BUSTADHUS, SOLVOLL, SÆBØ, HØYANGER

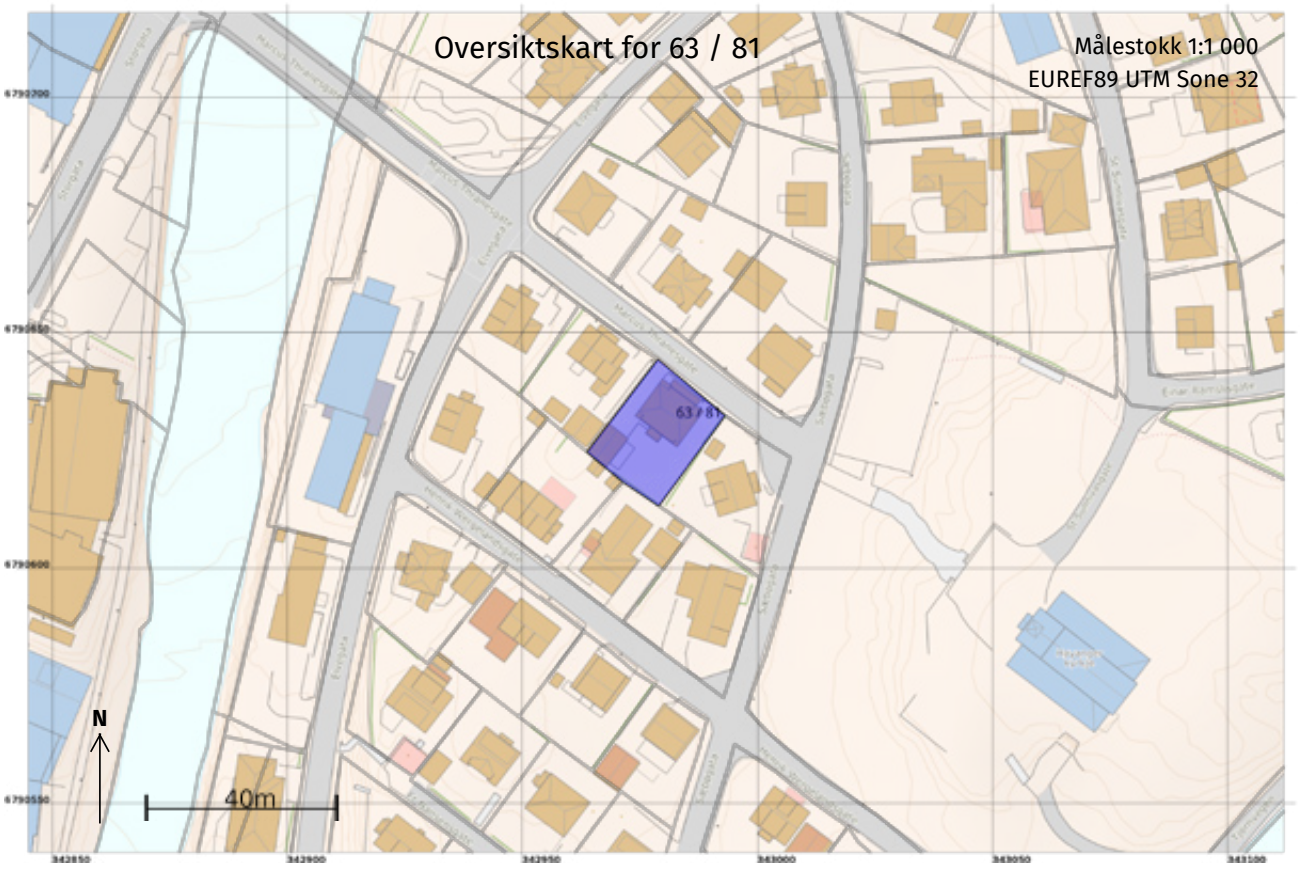
Bygningsnr:	176 924 691	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	01.01.1934
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	29	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.01.1934
	Nord: 6790627 Øst: 342969	Bruksareal totalt:	29	Avløp:		Tatt i bruk:	01.01.1934
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	29	29	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	63/81

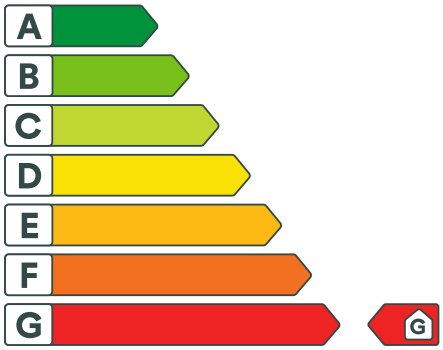

Oversiktskart for 63 / 81
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
63 / 81
N
40m
6792700
6792650
6792600
6792550
342850
342900
342950
343000
343050
343100

enova

Energiattest



Adresse **Marcus Thranesgate 15, 6993 HØYANGER**	
Dato for energimerking **14.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-350183**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **176924683**
Gårdsnummer **63**	Bruksnummer **81**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1932**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **280,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **174,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **430,53**

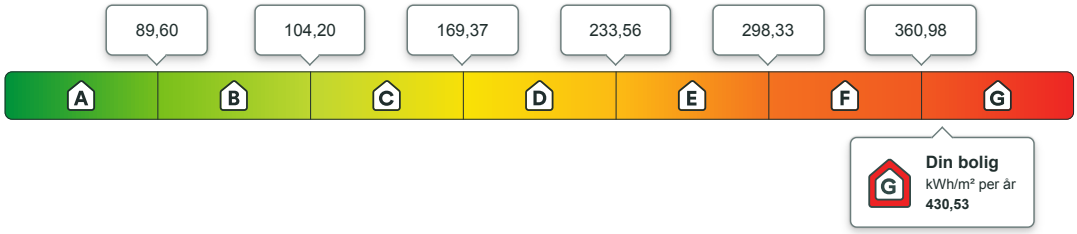
Marcus Thranesgate 15, 6993 HØYANGER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
72 370,06	**415,92**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Marcus Thranesgate 15, 6993 HØYANGER

Detaljering

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

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

Marcus Thranesgate 15, 6993 HØYANGER

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 24: Montering tetningslister

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

Tiltak 25: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 26: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 27: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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.

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

Oppdatert 10.12.19



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 600 kr
Selveierleilighet og rekkehus	9 200 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	13 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 900/2 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Sikre heimen din med Bustadeigarfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Bustadeigarfordelen – ein unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på bustadforsikring det første året, når du har kjøpt bustad gjennom EiendomsMegler 1.



Kvifor velje Bustadeigarfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringa** det første året, når du kjøper bustad gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjeld din nye bustad og er uavhengig av kva dekning du vel på bustadforsikringa di. Etter 12 månader fornyar vi forsikringa til ordinær pris, men du beheld samle- og bankrabatten.
- **Full tryggleik frå dag éin** fordi forsikringa di dekkjer alt frå skader på hus og innbu, til uforutsette hendingar som vasslekkasjar, tjuveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eigedomane dine under flytting** slik at du får dekka kostnader knytt til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** frå rådgjevar i SpareBank 1 som tek kontakt med deg innan kort tid etter at du har fylt ut oppgjersskjemaet. Rådgjevaren syt for at bustaden din blir forsikra med den beste dekninga til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Korleis kome i gang?

1. Vel "**kontakt meg!**" i oppgjersskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt bustaden.
2. Ein rådgjevar frå SpareBank 1 tek kontakt med deg for å setje opp ei forsikringsavtale.
3. Med forsikringa på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptekne av at kvar bustad og kvar kunde er unik. Difor tek vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehova dine. Etter ein kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekninga som er best for deg og den nye heimen din.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



”

Kunden skal alltid føle seg ivaretatt. Eg er her for å hjelpe deg med å realisere draumar og skape ei trygg framtid.

- Irene

Den korte vegen til eigen bustad

Å kjøpe bustad kan kjennast både spennande og overveldande. **Irene** eller ein av dei andre rådgjevarane i Førde vil hjelpe deg trygt gjennom kvart steg på vegen.

Du finn oss der du føler deg heime.

Avtal eit møte med oss når det passar deg. Ring: 57 82 97 00 eller gå inn på **ssf.no**

SpareBank 1
SOGN OG FJORDANE

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Marcus Thranesgate 15, 6993 HØYANGER
Gnr 63, bnr 81, , i Høyanger kommune.
Oppdragsnr. 2000260218 / Christoffer Sæle Merkesvik

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnummer 2000260218
Sist oppdatert 16.10.2026

Christoffer Sæle Merkesvik
Eigedomsmeklar MNEF

Telefon: 906 13 338
E-post: Christoffer@em1sf.no

EiendomsMegler 1 Sunnfjord
Langebruvegen 12, 6800 FØRDE

Eiendomsmegler1.no