PRIVATMEGLEREN
SYD

TIURVEGEN 11

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Tiurvegen 11, 6995 KYRKJEBØ
HØYANGER kommune
gnr. 49, bnr. 40

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 09.12.2025 **Rapportdato:** 10.12.2025 **Oppdragsnr.:** 13710-1061 **Referansenummer:** XE8216

Autorisert foretak: Takstmann og Byggmester Leon Austreim AS **Sertifisert Takstingeniør:** Leon Austreim **Vår ref:** Leon Austreim

TAKSTMANN OG BYGGMESTER LEON AUSTREIM AS
MNT-takstmann Leon Austreim
Hellevegen 50, 6995 Kyrkjebø
E-post: leon.austreim@enivest.net Tlf. 475 04 748
Norsk takst
VERDITAKST - TILSTANDSANALYSE - BOLIGSALGSRAPPORT

E
ENERGIMERKE

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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

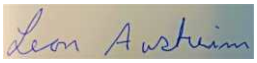
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann og Byggmester Leon Austreim AS

Takstfirmaet er medlem i Norsk Takst og er lokalisert på Kyrkjebø i Høyanger kommune. Vi tar oppdrag med Verditakstar, Tilstandsrapportar og Energirådgiving i Høyanger kommune og i omkringliggande kommunar.



Rapportansvarlig



Leon Austreim

Uavhengig Takstingeniør

leon.austreim@enivest.net

475 04 748

Takstmann og Byggmester Leon Austreim AS
Hellevegen 50
6995 KYRKJEBØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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.

Takstmann og Byggmester Leon Austreim AS
Hellevegen 50
6995 KYRKJEBØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eigedommen er utbygd med eit bustadhus frå 1974 og ein frittståande garasje frå 1979. Bustadhuset har vore omfattande rehabilitert og modernisert innvendig i 2023/2024, og har våtrom, kjøkkeninnreiing og i stor grad tekniske installasjonar frå denne perioden. Innvendig framstår bustadhuset med tidsriktige overflater og løysingar i 1. etasjen og del av underetasjen. Utvendig er det ny stor altan i fasade mot sør og vest frå 2024. Nye vindauge og ytterdørar i heile 1. etasjen og del av underetasjen. Bygningen har elles taktekking som truleg vart skifta på 1990- talet og trekledning frå byggeåret. Frittståande garasje med standard frå byggeåret, med behov for vedlikehald som følgje av naturleg elde og slitasje.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har taktekking av pappshingel, truleg frå 1990- talet som er synfart frå bakkenivået og frå nordsida av taktekkinga. Dekkbord på vindskier.
Bygningen har takrenner i aluminium, som truleg har vore skifta i samband med taktekkinga. Stigetrinn til skorsteinen er ettermontert og heildekkande pipeovertrekk over skorsteinen. Luftehetter i metall som truleg er frå byggeåret. Under synfaringa var det opplett, eventuelle lekkasjar i takrennene har difor ikkje vore mogleg å registrere.
Bygningen har 4'' isolert bindingsverkskonstruksjon frå byggeåret med utvendig kledning av ståande trepanel med lusing mellom underliggarane. Liggande trepanel i øvre del av gavlvegger. Delar av ytterveggane er innvendig påfora 2"og tilleggsisolert med 5 cm matter.
Bygningen har takkonstruksjon med saltakform, oppbygd med prefabrikerte W- takstolar. Undertak av rupanel. Mot kaldloftet er det 15 cm isolert himling/skråtak med diffusjonssperre av plast.
Bygningen har vindauge med trekarmar og 2- lags glas frå perioden 2023 til 2024 i 1. etasjen og i hallen.
Bygningen har enkelte vindauge med trekarmar og 2- lag glas frå byggeåret. Desse er i underetasjen og beskytta for påverknad frå vær og vind av overbygd altan.
Bygningen har nokre vindauge med trekarmar og kopla glas frå byggeåret i underetasjen. Dette gjelder vaskerommet, soverommet og i boder under terrassen mot vest.
Bygningen har altandør med måla trekarmar og 2- lags glas frå 2022 i soverommet i 1. etasjen.
Bygningen har skyvedør med trekarmar og 2- lags glas frå 2022 i stova mot vest.
Bygningen har måla hovudytterdør med trekarmar og 2- lags glas frå 2024. Det er ettermontert låskasse med kodelås.
Bygningen har enkel kjellardør med trekarmar og enkle glas til boder under betongterrassen i fasade mot vest. Kjellardøra har normal utføring for byggeåret uten pakningar. Kjellardøra er overbygd og beskytta for påverknad frå vær og vind.
Bygningen har altan i fasade mot sør og vest oppbygd med impregnert trekonstruksjon og dekke i impregnerte terrassebord. Del av altanen i fasade mot vest er overbygd og bygd over eldre betongterrasse. Altanen har glassrekkverk i fasade mot sør og elles med liggande trespiler. Rekkverkshøgde ca. 1 m. Trapp til terrenget i fasade mot vest.
I fasade mot vest er det tretrapp mellom hagen og altanen.

INNVENDIG Gå til side

Bygningen vart innvendig modernisert og oppgradert i 2023/2024 i 1. etasjen og i del av underetasjen. Delar av underetasjen og soveromma i 1. etasjen har eldre overflater som er overflatemodernisert i 2024.

I 1. etasjen er det golv er med laminatgolv, vegger med måla slette overflater, himlingar/skråtak med måla slette plater frå 2023/2024 og takplater i soveromma som vart overflatemodernisert i 2024.
I del av underetasjen er det golv med flis, laminatgolv, vegger med måla plater og himlingar med måla slette plater frå 2024.
I underetasjen elles er det golv med belegg frå byggeåret, vegger med trepanel som vart overflatemodernisert med beis og maling i 2024. Himlingane i underetasjen elles er med måla takplater og trepanel som er delvis av eldre standard og delvis med ny overflatemodernisering i 2024.

Det gjenstår noko arbeid med ferdigstilling av vegg og himling i samband med sikringsskapet i garderoben.
Mellom underetasjen og 1. etasjen er det isolert trebjelkelag med golvplater. Etasjeskiljet har normal utføring og isolasjonsverdi for byggeåret.
I underetsjen er det golv mot grunnen som delvis er med isolert betongplate på mark og delvis med plater på trykkfast isolasjon.
Retningsavvik er ikkje målt i bodareala.
Det vart opplyst at det ikkje er føreteke radonmåling i bygningen.
Bygningen har skorstein av elementpipe med murpussa overflater. I kjellarstova er det plassmurt open peis i sandstein med murpussa peishette og topplate i skifer. Sotluke i kjellarstova.
Det vart føreteke holtaking i innvendig påfora/utlekta vegg i boden i underetasjen. Veggen er utlekta 23 mm og har panelte overflater.
Bygningen har måla tretrapp mellom underetasjen og 1. etasjen frå byggeåret.
Bygningen har måla formpressa innvendige dører i 1. etasjen og underetasjen frå 2024. Til boden er det dør med finerte overflater frå byggeåret. Dør med måla overflater og glas i utvendig bod.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet i 1. etasjen har golv med våtromsbelegg og vegger med våtromslaminat frå 2024. Badet har servantskap med heildekkande servant, vegghengt klosett og opplegg for dusj. Sjakt for skittentøy med nedkast til vaskerommet. Kontrollerklæring for alle involverte fag er framlagt.
Badet har våtromslaminat på veggane og himling med måla panelplater med downlight´s i himlingen. Badet har vindauge i våtsona, men det er ikkje montert dusj. Ved eventuell montering av dusj vert det tilrådd dusjvegger for å hindre vassøl på vindauget.
Badet har vinylbelegg på golvet frå 2024
Badet har plastsluk med vinylbelegg på golvet med synleg innfesting under klemringen. Sluken har slukrist som er festa til klemringen med skruer.
Badet har servantskap med heildekkande servant, vegghengt klosett og røropplegg for dusj. I følgje dokumentasjon frå rørleggar vert eventuelt lekkasjevatn frå innebygd sisterne leia ut i spalteopning under klosettet.
Badet har ventilering via elektrisk vifte i himlingen frå 2024. Tilluft via spalte under dørbladet.
Badet vart rehabilitert i 2024 og det er framlagt dokumentasjon for utføringa frå alle involverte fag. Det var på synfaringa ikkje montert dusjbatteri, veggen har difor kkje vore utsett for fuktbelastning etter at badet vart rehabilitert. Holtaking i veggen bak dusjsona er difor

Beskrivelse av eiendommen

ikkje vurdert som nødvendig.

Vaskerom
Vaskerommet har golv med våtromsbelegg og vegger med våtromslaminat og måla panelplater frå 2024. Rommet har innreiing med plass for to vaskemaskiner og kum nedfelt i benkeplate.
Kontrollerklæring for alle involverte fag er framlagt.
Vaskerommet har vegger med våtromslaminat og måla panelplater på veggane. Himling med måla panelplater med downlight´s.
Vaskerommet har golv med vinylbelegg med fall på 1:100. Topp vinylbelegg ved terskel ligg 25 mm over topp sluk.
Vaskerommet har membran av vinylbelegg med synleg innfesting under klemringen i sluken.
Vaskerommet har innreiing med plass for to vaskemaskiner/tørketrommel og kum nedfelt i benkeplate av laminat.
Vaskerommet har ventilering med elektrisk styrt vifte i veggen frå 2024. Tilluft via spalte under dørbladet. Utsparing for vifta i innreiinga.
Våtsone i vaskerommet ligg mot ytterveggen.

Bad
Badet i underetasjen har flislagt golv og vegger med våtromslaminat frå 2024. Badet har servantskap med toppmontert servant, dusjnisje med glassdør og vegghengt klosett. Kontrollerklæring for alle involverte fag er framlagt.
Badet har vegger med våtromslaminat og himling med måla panelplater med downlight´s.
Badegolvet har nedssenk i dusje og fall på ca. 1:100 mot sluk langs med veggen. Dusjen er nedsenka ca. 6 mm og fallet er målt til 1: 100 i nedsenka sone i dusjen. Utanfor dusjsona er det lite fall. Det er krav til fall på minst 1:50 0,8 m ut frå dusjen, 1: 100 på heile golvet, 1:100 i dusjen dersom dusjsona er nedsenka med minst 10 mm. Høgdeforskjellen frå topp slukrist til topp membran ved dør er målt til 30 mm.
Badet har slukrenne ved vegg i dusjen.
Badet har servantskap med toppmontert servant, nisjedør og vegghengt klosett.
Badet har elektrisk styrt vifte i veggen frå 2024. Tilluft via spalte under dørbladet.
Våtsone i dusjen ligg mot vaskerommet, holtaking er difor ikkje mogleg. Badet er elles frå 2024 med dokumentert utføring.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har Ikea innreiing frå 2024 med måla slette frontar. Innreiinga har benkeplater i laminat med underlimt kum. Innreiinga har platetopp med benkeventilator, steikeomn, microbølgjeomn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Vasstoppventil med sensor montert i kjøkkenbenken.
Kjøkkenet har ventilator med kullfilter integrert i platetoppen frå 2024.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Bygningen har vassrør av rør i rør system med fordelingsskap i vaskerommet. Utføringa er dokumentert. Stoppekran er montert i benkeskapet i vaskerommet. Stoppekrana er funksjonsprøvd.
Bygningen har avløpsrør av plast over golvet i underetasjen som i stor grad er frå modernisering og ombygging i 2024. Utføringa av arbeidet som er gjort i 2024 er dokumentert. Stakemoglegheit via slukar i baderomma og i vaskerommet. Ventilering av avløpsanlegget via luftehette i yttertaket.
Bygningen har naturleg ventilering via spalteventilar i vindauga og ventilar i grunnmuren. Avtrekk frå våtromma med elektriske vifter frå 2024. Parti med mangelfull kondensisolering av ventilasjonskanalar i kaldloftet vert tilrådd utbedra.
Høiax Connected smart varmtvassbehaldar på ca. 300 l montert i vaskerommet frå 2024. Denne kan styrast via App. Integrert med smarthusløysingane til: FutureHome, Athom Homey, Google Home, Google assistenten, Alexa og IFTTT.
For ytterlegare opplysningar vert det vist til nettsida: https://www.hoiax.no/produkter/varmtvannsberedere/smartberedere/hoiax-connected
Luft til luft Varmepumpe montert i trappegangen frå 2024.
Bygningen har elektrisk anlegg med i stor grad skjult installasjon, og med noko open installasjon i boder. Installasjonen i 1. etasjen og del av underetasjen er i stor grad frå 2024 i samband med ombygging.
Fordelingstavle i garderobe i underetasjen med 50 A hovudsikring, 32 A Elbillader, 25 A Komfyrkurs, 12 kursar med 15 A sikringar, 3 kursar med 10 A sikringar og overspenningsvern med alarm.
Bygningen har røykvarslar i begge soveromma i 1. etasjen og i gangen. Røykvarslar i hallen i underetasjen. 6 kg pulverapparat i hovudsoverommet og i garderoben i underetasjen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er truleg oppført på fjellgrunn og fylling med sprengstein.
Bygningen har drenering frå byggeåret. Det er ikkje synleg fuktsikring på utvendig grunnmur over bakkenivået. Innvendig påfora veggar i bad og vaskerom i underetasjen er frå 2024, og det vart ikkje opplyst om fuktskader der konstruksjonen har vore opna.
Bygningen har grunnmur av lettklinker blokker med murpussa overflater.
Eigedommen har støttemurar i betong og naturstein. Muren i innkøyringa til eigedommen har høgde på ca. 1,5 m i nedre delen. Rekkverk er ikkje montert.
Bygningen ligg i til dels bratt helling mot sør. Overflatevatn frå tilstøtande eigedommar vil difor renne naturleg over eigedommen. Mot nord er det støttemur med dreneringsgrøft langs muren og tett hellelagt gangareal inn mot bygningen.
Eigedommen har vassrør av plast og avløpsrør av plast fram til påkopling av offentelg vatn og avløp.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	201 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	182 m²
Totalpris	3 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

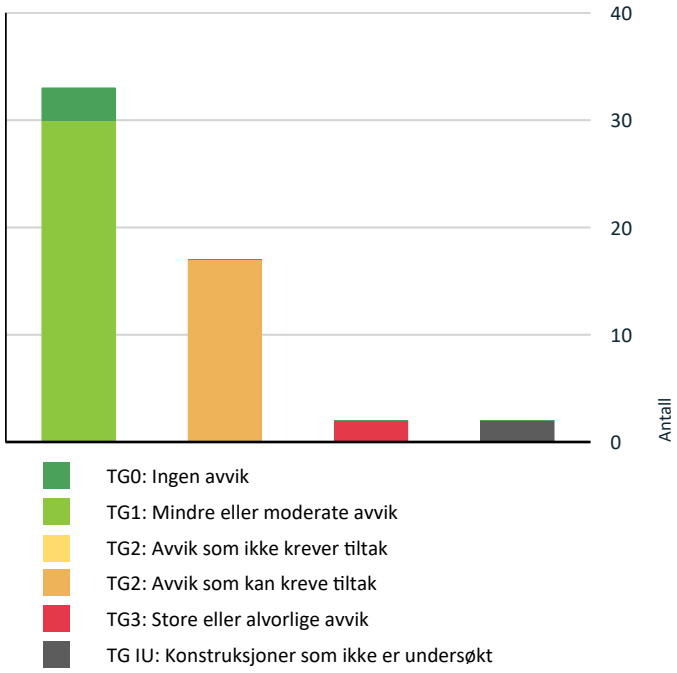
Enebolig

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

Det er framlagt teikningar, men det er avvik frå desse. Det er gjort endringar på planløysing både i underetasjen og i 1. etasjen og det er avvik i lengdemål. Bygningen er bygd litt større en på framlagt teikning. Framlagde teikningar er ikkje stempla med godkjent av bygningsrådet.

Sammendrag av boligens tilstand

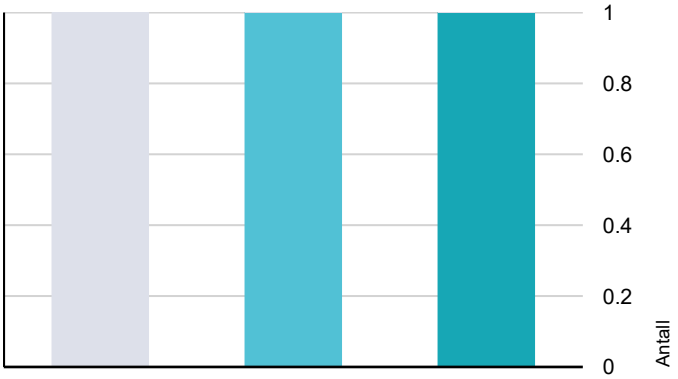
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten har opplysningar og fastlagde frasetekstar på bokmål som ikkje kan endrast, tilstandsrapporten vert elles utskriven på nynorsk. Tilstandsanalysen er basert på føreskrift til avhendingslova (tryggare bustadhandel) og det er ikkje føreteke vurdering av bygg, bygningsdelar eller rom som ikkje framgår av tilstandsrapporten. Tilleggsbygningar som garasje eller andre tilleggsbygningar er ikkje tilstandsvurdert, skjølv om det er gitt ei enkel beskriving av desse på grunn av arealutmåling. Etter føretaket sine rutiner for handtering av personopplysningar vert det på generelt grunnlag fjerna/dekka til fødselsnr. og bilder på alle vedlegg i tilstandsrapporten. Vurdering av lukka konstruksjonar er basert på, der ikkje anna er opplyst om i rapporten, normal- dimensjonering, isolasjonsverdi, utføring og gjeldande tekniske føreskrifter for oppføringstidspunktet. Det vert lagt til grunn at eigar/rekvirent har lese grundig gjennom rapporten, og komme med merknadar til feil i rapporten som må endrast før rapporten vert brukt til eit eventuelt sal. Tilstandsrapporten er elles basert på synfaringa og registreringane som vart gjort den 26.09.2024 og den 09.12.2025. Rapporten er ei revidering av opprinneleg tilstandsrapport. Det vert lagt til grunn at eigar/rekvirent har lese grundig gjennom rapporten, og komme med merknadar til feil i rapporten som må endrast før rapporten vert brukt til eit eventuelt sal.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 3	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking er basert på Energiattest av 30.10.2024.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Standard
Bygningen vart modernisert i 2024 og har i stor grad innvendig standard, våtrom, tekniske installasjonar og innreiingar frå denne perioden.

Vedlikehold
Bygningen har hatt eit normalt godt vedlikehald. Det må likevel kunne påreknast vedlikehald med utskifting som følgje av naturleg elde og slitasje.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Modernisering/overflatemodernisering i 1. etasjen og mesteparten av underetasjen.
2024	Modernisering	Nytt bad i underetasjen.
2024	Modernisering	Nytt bad i 1. etasjen.
2024	Modernisering	Nytt vaskerom i underetasjen.
2023	Modernisering	Nye vindauge i 1. etasjen og i hallen.
2023	Modernisering	Ny ytterdør, ny skyvedør, ny altandør.
2024	Modernisering	Påforing og tilleggsisolering av yttervegger i stove/kjøkken og i hallen.
2024	Modernisering	Ny varmtvassbehaldar.
2024	Tilbygg	Ny altan.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygningen har taktekking av pappshingel, truleg frå 1990- talet som er synfart frå bakkenivået og frå nordsida av taktekkinga. Dekkbord på vindskier.

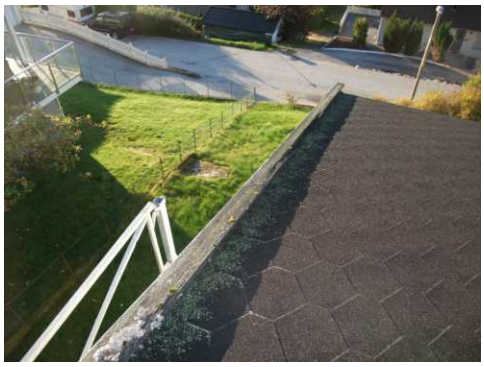
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Under synfaringa vart det registrert parti med mangelfullt feste/liming av shingelen langs med takfoten. Roteskade vart registrert i dekkborda. Tiltakande mosegroing mot nord. Taktekkinga har nådd meir en halvparten av forventa brukstid.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det vert tilrådd å lime shingelen som har losna frå underlaget langs med takfoten, dette for å sikre at vindlast ikkje får tak i taktekkinga. Skifte dekkbord. Tidspunkt for utskifting av taktekkinga nermar seg.





Tilstandsrapport













TG 2 Nedløp og beslag

Bygningen har takrenner i aluminium, som truleg har vore skifta i samband med taktekkinga. Stigetrinn til skorsteinen er ettermontert og heildekkande pipeovertrekk over skorsteinen. Luftehetter i metall som truleg er frå byggeåret. Under synfaringa var det opplett, eventuelle lekkasjar i takrennene har difor ikkje vore mogleg å registrere.

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

I fasade mot nord er det avløp for takrennenedløp, men nedløpsrøret var mangelfullt festa og er ikkje tilkopla avløpet i grunnen. Takrennene har elles nådd meir en halvparten av forventa brukstid etter normale levetider.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Feste nedløpsrøret og kople dette saman med avløpsrøret i grunnen i fasade mot nord. I samband med eventuell utskifting av taktekkinga er det naturleg med nye takrenner, nye luftehetter og nye stigetrinn. Eventuelle krav om snøfangarar i samband med ny taktekking er avhengig av friksjonen i taktekkinga.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bygningen har 4'' isolert bindingsverkskonstruksjon frå byggeåret med utvendig kledning av ståande trepanel med lusing mellom underliggarane. Liggande trepanel i øvre del av gavlvegger. Delar av ytterveggane er innvendig påfora 2"og tilleggsisolert med 5 cm matter.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilstandsrapport

Lusing mellom underliggarane stenger for ventilering av kledningen. Under altanen gjenstår noko arbeid med ferdigstilling av kledningen. I fasade mot nord er det eldre vindauge som er blenda og ikkje i bruk i trapperommet. Sintef byggforsk anbefalar 6 mm klaring mellom beslag og treverk for å unngå roteskade der overligger dannar list mot vindauge.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring må utføres.

Tiltak med ventilering av kledningen vert tilrådd. Ferdigstilling av kledningen som manglar under altanen må påreknast. Fjerning av blenda vindauge mot nord og ferdigstille veggen med isolering, ny vindtetting og ny kledning må påreknast.









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningen har takkonstruksjon med saltakform, oppbygd med prefabrikerte W- takstolar. Undertak av rupanel. Mot kaldloftet er det 15 cm isolert himling/skråtak med diffusjonssperre av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er avvik:

Det vart ved stikkprøve registrert mangelfull tetting mellom dampsperra og eine spottekassen over badet. Truleg er dette einaste tetting over spottane mot kaldloftet. Mangelfull tetting rundt spottekassane medfører luftlekkasjar, svekka isolasjonsverdi, fare for kondensering på kalde overflater og forekomst av muggsopp der. Det vart også registrert mangelfull isolering og vindtetting i overgangen/veggen mellom del med skråtak og del med himling. Enkelte plassar var parti med isolasjonen fjerna i samband med arbeid på elektrisk installasjon. I kaldloftet er det lagt golv, men undergurten er ikkje oppfora, dette medfører svekka isolasjonsverdi der det er lagt golv. Enkelte fuktskjoldar vart registrert rundt takgjennomføringane til luftehettene, på synfaringa var dette tørt og er truleg frå før taktekkinga vart skifta.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Tiltak:

Det vert tilrådd ytterlegare undersøkelsar og tetting av diffusjonssperra mot spottekassane der dette manglar. Isolere felt som manglar isolasjon og ny vindsperre på veggen mot delen med skråtak vert tilrådd.



Tilstandsrapport













TG 2 Vinduer

Bygningen har vindauge med trekarmar og 2- lags glas frå perioden 2023 til 2024 i 1. etasjen og i hallen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det manglar list over vindauget i hallen og i soverommet. Utvendige ventilrister i stovevindauga mot sør er ikkje montert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ferdigstilling med lister og ventilrister der dette manglar må påreknast.



TG 2 Vinduer - 3

Bygningen har nokre vindauge med trekarmar og kopla glas frå byggeåret i underetasjen. Dette gjelder vaskerommet, soverommet og i boder under terrassen mot vest.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Vindauget i vaskerommet og i boden under terrassen har værslitte karmar med behov for vedlikehald. Tiltakande roteskade i karmen på vaskeromsvindauget langs med solebenkbeslaget.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Med vedlikehald og ny overflatebehandling av vaskeromsvindauget er det vurdert at dette kan fungere nokre år før utskifting. Med vedlikehald og ny overflatebehandling er det vurdert at vindauga i boden kan fungere nokre år før utskifting. Vindauga i boden under terassen er elles i stor grad beskytta for påverknad frå vær og vind.









TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har enkelte vindauge med trekarmar og 2- lag glas frå byggeåret. Desse er i underetasjen og beskytta for påverknad frå vær og vind av overbygd altan.



TG 1 Dører - 4

Bygningen har enkel kjellardør med trekarmar og enkle glas til boder under betongterrassen i fasade mot vest. Kjellardøra har normal utføring for byggeåret uten pakningar. Kjellardøra er overbygd og beskytta for påverknad frå vær og vind.



TG 1 Dører

Bygningen har altandør med måla trekarmar og 2- lags glas frå 2022 i soverommet i 1. etasjen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport





TG 1 Dører - 2

Bygningen har skyvedør med trekarmar og 2- lags glas frå 2022 i stova mot vest.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Dører - 3

Bygningen har måla hovudytterdør med trekarmar og 2- lags glas frå 2024. Det er ettermontert låskasse med kodelås.

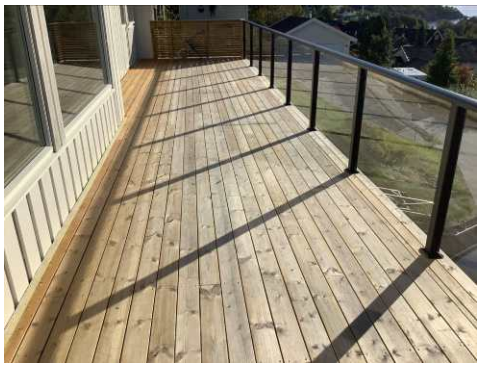
Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Bygningen har altan i fasade mot sør og vest oppbygd med impregnert trekonstruksjon og dekke i impregnerte terrassebord. Del av altanen i fasade mot vest er overbygd og bygd over eldre betongterrasse. Altanen har glassrekkverk i fasade mot sør og elles med liggande trespiler. Rekkverkshøgde ca. 1 m. Trapp til terrenget i fasade mot vest.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier





Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Bygningen har betongterrasse frå byggeåret mot vest. I samband med bygging av ny terrasse vart det lagt nytt impregnert bjelkelag og terrassebord over betongdekket. Betondekket er kondensisolert med isoporplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Betongdekket er isolert med brennbar isolasjon som ikkje er tildekka.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Brennbar isolasjon som ikkje er tildekka må fjernast eller brannsikrast med ubrennbart materiale.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 1 Utvendige trapper

I fasade mot vest er det tretrapp mellom hagen og altanen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Bygningen vart innvendig modernisert og oppgradert i 2023/2024 i 1. etasjen og i del av underetasjen. Delar av underetasjen og soveromma i 1. etasjen har eldre overflater som er overflatemodernisert i 2024.

I 1. etasjen er det golv er med laminatgolv, vegger med måla slette overflater, himlingar/skråtak med måla slette plater frå 2023/2024 og takplater i soveromma som vart overflatemodernisert i 2024.
I del av underetasjen er det golv med flis, laminatgolv, vegger med måla plater og himlingar med måla slette plater frå 2024.
I underetasjen elles er det golv med belegg frå byggeåret, vegger med trepanel som vart overflatemodernisert med beis og maling i 2024. Himlingane i underetasjen elles er med måla takplater og trepanel som er delvis av eldre standard og delvis med ny overflatemodernisering i 2024.

Det gjenstår noko arbeid med ferdigstilling av vegg og himling i samband med sikringsskapet i garderoben.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Mellom underetasjen og 1. etasjen er det isolert trebjelkelag med golvplater. Etasjeskiljet har normal utføring og isolasjonsverdi for byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I det minste soverommet vart det registrert retningsavvik på 13 mm over ein avstand på 2 m frå døra og til ytterveggen mot øst. TG- 2 er sett ut frå standarden sine krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Oppretting av høgdeforskjellar vil ikkje vere økonomisk rasjonelt, ved ei eventuell modernisering av rommet må oppretting vurderast.







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

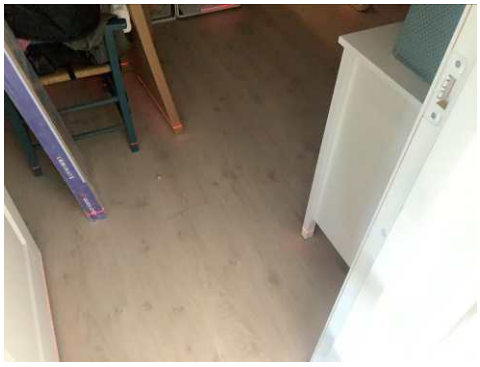
I underetsjen er det golv mot grunnen som delvis er med isolert betongplate på mark og delvis med plater på trykkfast isolasjon. Retningsavvik er ikkje målt i bodareala.

Tilstandsrapport









TG 2 Radon

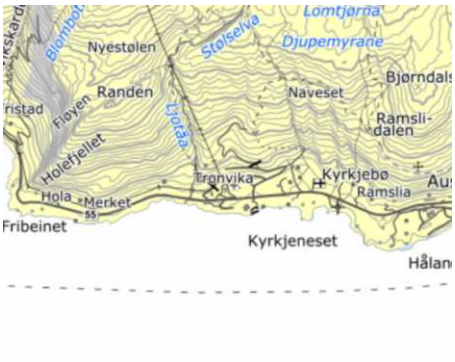
Det vart opplyst at det ikkje er føreteke radonmåling i bygningen.

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

Eigedommen ligg i følgje nettsida http://geo.ngu.no/kart/radon i område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag vert det tilrådd rådonmåling der dette ikkje har vore utført tidlegare.



TG 3 Pipe og ildsted

Bygningen har skorstein av elementpipe med murpussa overflater. I kjellarstova er det plassmurt open peis i sandstein med murpussa peishette og topplate i skifer. Sotluke i kjellarstova.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Sotluka og peisen har ikkje forskriftsmessig avstand til brennbart materiale. Det må monterast eldfast plate på golvet framfor peisen og under sotluka. Sotluka har elles for liten avstand til veggen og dør i brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Større avstand til brennbart materiale må lages.

Tiltak med montering av 300 mm eldfast plate framfor peisen og under sotluka må påreknast. Brannbeskyttelse på veggen og døra ved sotluka må påreknast. Truleg kan brannbeskyttelse av veggen, golvet og døra ved sotluka utførast ved å montere sotlukestein i sotluka. I samband med tiltak på skorstein og eldstad vert det tilrådd å søke råd frå det lokale feiarvesenet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport









TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det vart føreteke holtaking i innvendig påfora/utlekta vegg i boden i underetasjen. Veggen er utlekta 23 mm og har panelte overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det vart ved holtaking i boden under synfaringa den 26.09.2024 målt fuktverdiar på 18,9 %, dette ligg over 18% som er grenseverdi for mugg og soppskader. Under synfaring den 09.12.2025 i samband med revisjon vart det målt fuktverdiar på 16,5-17%, dette ligg i grenseland mellom tørt og fuktigt treverk. Ut frå dei registreringane som vart gjort må det påreknast at fuktverdiane vil variere ut frå ulike årstider og nedbørsmengder. Det vart ikkje registrert fukt eller muggsoppskader ved holtakinga.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det vert tilrådd jevnleg kontroll for å sjå utvikling over tid. Lagring tett inntil veggen vil hindre luftsirkulasjon og uttørking av veggen, og vert difor ikkje tilrådd. Veggen er elles oppbygd med utlekta trepanel, og eventuell endring av fuktverdiar vil difor vere lett å oppdage som misfarging i trepanelen.







Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

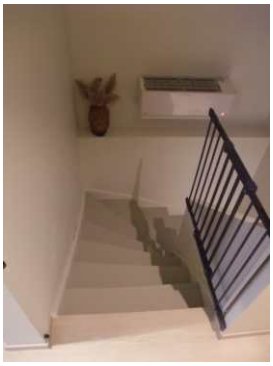
Bygningen har måla tretrapp mellom underetasjen og 1. etasjen frå byggeåret.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøgda er under dagens føreskrifter sine krav til rekkverk og det manglar handtre på veggen. I 1. etasjen var ikkje laminatgolvet reinskore mot trappetrinnet.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trappeløpet er delvis avgrensa med vegger, det vert difor tilrådd å montere handtre på veggen og endre rekkverkshøgda der denne er under 0,9 m.





TG 2 Innvendige dører

Bygningen har måla formpressa innvendige dører i 1. etasjen og underetasjen frå 2024. Til boden er det dør med finerte overflater frå byggeåret. Dør med måla overflater og glas i utvendig bod.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

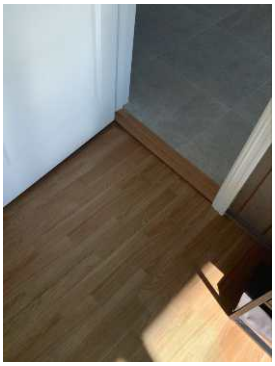
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Døra inn til kjellarstova tar i karmen og må justerast. Det manglar terskellister/fugemasse mellom terskel og golv fleire plassar.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Dører som tar i karmen må påreknast justert. Montere terskellist eller fuge mellom terskel og golv der dette manglar.







VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet i 1. etasjen har golv med våtromsbelegg og vegger med våtromslaminat frå 2024. Badet har servantskap med heildekkande servant, vegghengt klosett og opplegg for dusj. Sjakt for skittentøy med nedkast til vaskerommet. Kontrollerklæring for alle involverte fag er framlagt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har våtromslaminat på veggane og himling med måla panelplater med downlight´s i himlingen. Badet har vindauge i våtsona, men det er ikkje montert dusj. Ved eventuell montering av dusj vert det tilrådd dusjvegger for å hindre vassøl på vindauget.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier









1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har vinylbelegg på golvet frå 2024

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

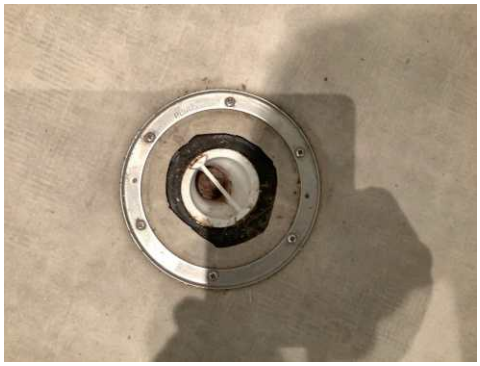


1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har plastsluk med vinylbelegg på golvet med synleg innfesting under klemringen. Sluken har slukrist som er festa til klemringen med skruer.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet har servantskap med heildekkande servant, vegghengt klosett og røropplegg for dusj. I følgje dokumentasjon frå rørleggar vert eventuelt lekkasjevatn frå innebygd sisterne leia ut i spalteopning under klosettet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier









1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Badet har ventilering via elektrisk vifte i himlingen frå 2024. Tilluft via spalte under dørbladet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Badet vart rehabilitert i 2024 og det er framlagt dokumentasjon for utføringa frå alle involverte fag. Det var på synfaringa ikkje montert dusjbatteri, veggen har difor kkje vore utsett for fuktbelastning etter at badet vart rehabilitert. Holtaking i veggen bak dusjsona er difor ikkje vurdert som nødvendig.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

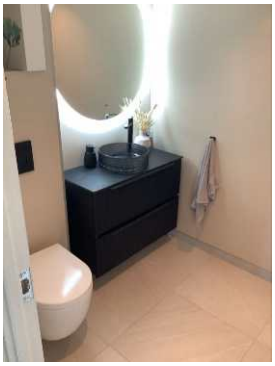


UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet i underetasjen har flislagt golv og vegger med våtromslaminat frå 2024. Badet har servantskap med toppmontert servant, dusjnisje med glassdør og vegghengt klosett. Kontrollerklæring for alle involverte fag er framlagt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier





UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

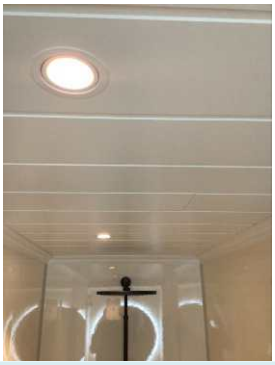
Badet har vegger med våtromslaminat og himling med måla panelplater med downlight´s.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier





Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badegolvet har nedssenk i dusje og fall på ca. 1:100 mot sluk langs med veggen. Dusjen er nedsenka ca. 6 mm og fallet er målt til 1: 100 i nedsenka sone i dusjen. Utanfor dusjsona er det lite fall. Det er krav til fall på minst 1:50 0,8 m ut frå dusjen, 1: 100 på heile golvet, 1:100 i dusjen dersom dusjsona er nedsenka med minst 10 mm. Høgdeforskjellen frå topp slukrist til topp membran ved dør er målt til 30 mm.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Krav til fall etter TEK 17 er ikkje stetta, dette på grunn av at nedsenken er berre 6 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet er vurdert å fungere med dette avviket.

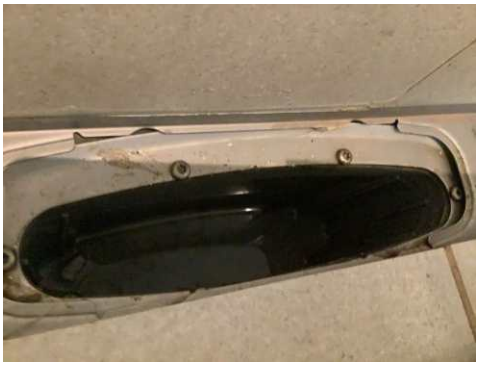


UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har slukrenne ved vegg i dusjen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



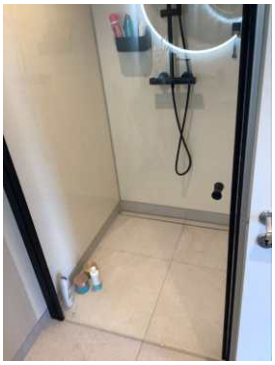


UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantskap med toppmontert servant, nisjedør og vegghengt klosett.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier





Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har elektrisk styrt vifte i veggen frå 2024. Tilluft via spalte under dørbladet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier





UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsone i dusjen ligg mot vaskerommet, holtaking er difor ikkje mogleg. Badet er elles frå 2024 med dokumentert utføring.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Dusjsona ligg mot vaskerommet, holtaking er difor ikkje mogleg.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

TGIU er gitt med bakgrunn i manglande moglegheit for holtaking. Badet er frå 2024 med dokumentert utføring og garanti.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har golv med våtromsbelegg og vegger med våtromslaminat og måla panelplater frå 2024. Rommet har innreiing med plass for to vaskemaskiner og kum nedfelt i benkeplate. Kontrollerklæring for alle involverte fag er framlagt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har vegger med våtromslaminat og måla panelplater på veggane. Himling med måla panelplater med downlight´s.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Vaskerommet har golv med vinylbelegg med fall på 1:100. Topp vinylbelegg ved terskel ligg 25 mm over topp sluk.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerommet har innreiing med plass for to vaskemaskiner/tørketrommel og kum nedfelt i benkeplate av laminat.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Vaskerommet har membran av vinylbelegg med synleg innfesting under klemringen i sluken.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Vaskerommet har ventilering med elektrisk styrt vifte i veggen frå 2024. Tilluft via spalte under dørbladet. Utsparing for vifta i innreiinga.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsone i vaskerommet ligg mot ytterveggen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Våtsone ligg mot yttervegg, holtaking er difor ikkje mogleg.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

TGIU er gitt med bakgrunn i manglande moglegheit for holtaking. Vaskerommet er frå 2024 med dokumentert utføring og garanti.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har Ikea innreiing frå 2024 med måla slette frontar. Innreiinga har benkeplater i laminat med underlimt kum. Innreiinga har platetopp med benkeventilator, steikeomn, microbølgjeomn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Vasstoppventil med sensor montert i kjøkkenbenken.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier







1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter integrert i platetoppen frå 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

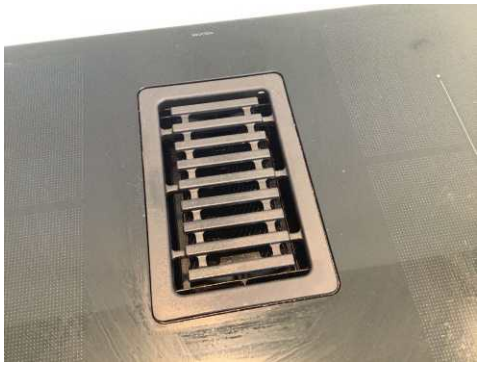
Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Om mogleg vert det tilrådd mekanisk avtrekk med avkast ut gjennom ytterveggen eller yttertaket. TG-2 er sett med bakgrunn i standarden sine krav til avtrekk frå kjøkken.

Tilstandsrapport











TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Bygningen har vassrør av rør i rør system med fordelingsskap i vaskerommet. Utføringa er dokumentert. Stoppekran er montert i benkeskapet i vaskerommet. Stoppekrana er funksjonsprøvd.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



TG 1 Avløpsrør

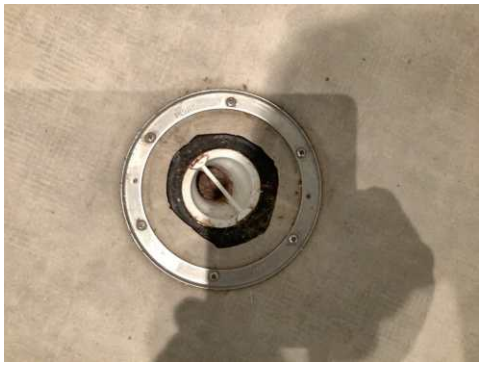
Bygningen har avløpsrør av plast over golvet i underetasjen som i stor grad er frå modernisering og ombygging i 2024. Utføringa av arbeidet som er gjort i 2024 er dokumentert. Stakemoglegheit via slukar i baderomma og i vaskerommet. Ventilering av avløpsanlegget via luftehette i yttertaket.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport













TG 1 Ventilasjon

Bygningen har naturleg ventilering via spalteventilar i vindauga og ventilar i grunnmuren. Avtrekk frå våtromma med elektriske vifter frå 2024. Parti med mangelfull kondensisolering av ventilasjonskanalar i kaldloftet vert tilrådd utbedra.



TG 1 Varmtvannstank

Høiax Connected smart varmtvassbehaldar på ca. 300 l montert i vaskerommet frå 2024. Denne kan styrast via App. Integrert med smarthusløysingane til: FutureHome, Athom Homey, Google Home, Google assistenten, Alexa og IFTTT.
For ytterlegare opplysningar vert det vist til nettsida: https://www.hoiax.no/produkter/varmtvannsberedere/smartberedere/hoiax-connected

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft Varmepumpe montert i trappegangen frå 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier





TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Bygningen har elektrisk anlegg med i stor grad skjult installasjon, og med noko open installasjon i boder. Installasjonen i 1. etasjen og del av underetasjen er i stor grad frå 2024 i samband med ombygging. Fordelingstavle i garderobe i underetasjen med 50 A hovudsikring, 32 A Elbillader, 25 A Komfyrkurs, 12 kursar med 15 A sikringar, 3 kursar med 10 A sikringar og overspenningsvern med alarm.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024 Det elektriske anlegget er i stor grad nytt i 2024 med unntak av noko eldre open installasjon i boder.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i 2024 er framvist.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i 2024 er framvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Elektrisk anlegg er i stor grad frå modernisering i 2024.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst frå eigar

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

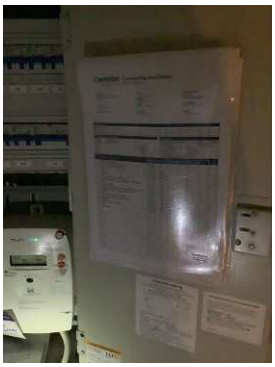
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

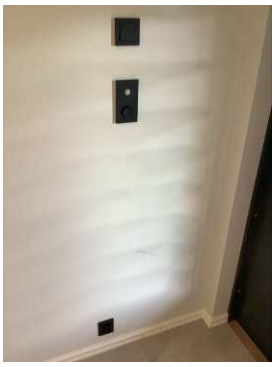
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

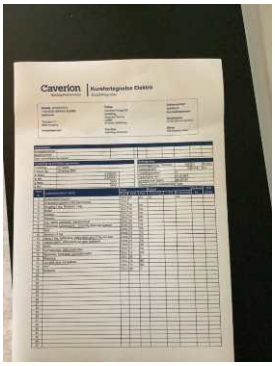
Generell kommentar

Det elektriske anlegget vart oppgradert i samband med ombygging i 2024.









TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Bygningen har røykvarslar i begge soveromma i 1. etasjen og i gangen. Røykvarslar i hallen i underetasjen. 6 kg pulverapparat i hovudsoverommet og i garderoben i underetasjen.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Siste service i 2023.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er montert røykvarslarar i kvar etasje.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarslarane er montert nye i 2024.

Tilstandsrapport









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er truleg oppført på fjellgrunn og fylling med sprengstein.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningen har drenering frå byggeåret. Det er ikkje synleg fuktsikring på utvendig grunnmur over bakkenivået. Innvendig påfora veggar i bad og vaskerom i underetasjen er frå 2024, og det vart ikkje opplyst om fuktskader der konstruksjonen har vore opna.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikkje synleg fuktsikring utvendig på grunnmuren. I boden under altanen mot vest vart det registrert fuktmerker i trepanelen. De er usikkert om dette skuldast dreneringa eller om fuktmerkene kjem frå lekkasje inn med det eine vindauget. Sjå elles rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

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

Rom under altanplata vert berre nytta til boder og oppbevaring. Dersom fuktskaden utviklars seg og denne er relatert til dreneringa vert det tilrådd tiltak. Ved å fjerne fuktskada trepanel og utlekting på grunnmuren og å pusse denne vil ein ha bedre kontroll over tilstanden. Ved overflatebehandling av innvendig murpussa overflater bør det berre nyttast diffusjonsopen måling.





Tilstandsrapport











TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av lettklinker blokker med murpussa overflater.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Horisontal sprekke/riss i grunnmuren mot sør, truleg med årsak i oppsprekking i ei murfuge. Enkelte skader i murpussa overflater under betongplata i fasade mot vest. Synleg og fritt eksponert isopor under utkraga betongplate mot vest.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak med rehabilitering av skadde overflater på grunnmuren må påreknast. Synleg isopor må brannbeskyttast.



TG 3 Forstøtningsmurer

Eigedommen har støttemurar i betong og naturstein. Muren i innkøyringa til eigedommen har høgde på ca. 1,5 m i nedre delen. Rekkverk er ikkje montert.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Støttemurar der det er større avstand en 0,5 m til terreng med hardt underlag skal etter dagens føreskrifter sikrast med rekkverk eller tett vegetasjon for å unngå fallskader.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Tiltak med sikring av støttemurar over 0,5 m, der det er underlag av hardt materiale, vert tilrådd sikra med gjerde eller hekkplantar for å hindre/forebygge skader. Kostnadsestimat vert ikkje sett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

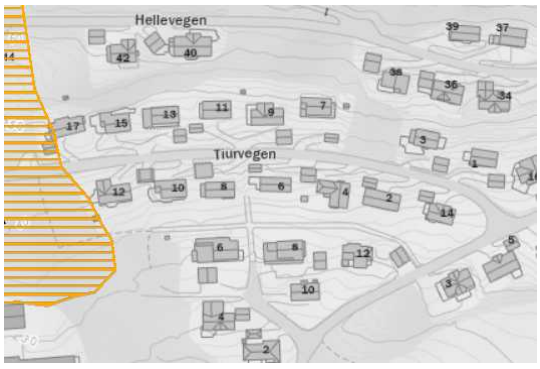






TG 0 Terrengforhold

Bygningen ligg i til dels bratt helling mot sør. Overflatevatn frå tilstøtande eigedommar vil difor renne naturleg over eigedommen. Mot nord er det støttemur med dreneringsgrøft langs muren og tett hellelagt gangareal inn mot bygningen.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eigedommen har vassrør av plast og avløpsrør av plast fram til påkopling av offentelg vatn og avløp.

Vurdering av avvik:

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

Meir en halvparten av forventa brukstid for vassleidningen og avløpsleidningen er passert.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikkje behov for utbedring då anlegget fungerer i dag. Ut frå anlegget sin alder kan skader lett oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er henta frå opplysningar i matrikkelen.

Standard
Normal standard som garasje frå byggeåret.

Vedlikehold
Bygningen er prega av naturleg elde og slitasje med behov for vedlikehald.

Beskrivelse
Bygningen har ringmur i betong og betongplate på mark. Yttervegger i 4'' bindingsverk med ståande kledning. Liggande kledning i øvre del av gavlvegger. Plassbygd takkonstruksjon med saltakform og undertak av rupanel med taktekking med shingel. Vippeport. Elektrisk installasjon.

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

182 m²/164 m²

Enebolig: Gang, Trapperom, Stue/kjøkken, 2 Bad, 3 Soverom, Hall, Kjellerstue, Vaskerom, 3 Bod, Garderobe, Kott

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 19 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

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 4 900 000

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	**3 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 600 000**

Markedsvurdering
Marknadsverdien uttrykker forventa salsverdi for eigedommen i dagens marknad slik den var på synfaringstidspunktet, og er basert på bygningane sin tekniske standard og sett ut frå samanliknbare sal og ein erfaringsbasert marknadsfaktor ut frå eigedommen si plassering.

Bustadeigedom på Tronvik, på Kyrkjebø i Høyanger kommune. Eigedommen ligg i etablert bustadområde med lett tilgang frå offentleg veg, og med gangavstand til barnehage, barneskule, nærbutikk, idrettsanlegg og offentleg kommunikasjon. Eigedommen er utbygd med eit bustadhus som vart oppført i 1974 og ein frittståande garasje frå 1979. Bustadhuset vart vesentleg oppgradert i perioden 2023/24 og har våtrom, kjøkkeninnreiing og tekniske installasjonar som i stor grad er frå denne perioden. Innvendig framstår bustadhuset som er modernisert/overflatemodernisert med tidsriktige fargeval og løysingar.

I nyare tid er det få samanliknbare sal med moderniserte bustadhus i denne gata, men på Kyrkjebø har det vore selde nokre hus i nyare tid med denne verdien.

Den 20.05.2022 vart Hatlelivegen 13 med eit bustadhus på 183 m2 P-rom seld for kr 4.019.180,-.
Den 06.03.2024 vart Engegjerdsvegen 2 med eit bustadhus på 211 m2 seld for kr 3.000.000,-

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hatlelivegen 13 ,6995 KYRKJEBØ 183 m²	1989	4 sov	19-05-2022	3 950 000	**4 019 180**		4 019 180	**21 963**
2	Austreimslia 21 ,6995 KYRKJEBØ 173 m²	1988	6 sov	22-08-2023	2 450 000	**2 400 000**		2 400 000	**13 873**
3	Hellevegen 31 ,6995 KYRKJEBØ 210 m²	1990	5 sov	22-08-2024	2 650 000	**2 650 000**		2 650 000	**12 619**
4	Furevegen 8 ,6995 KYRKJEBØ 167 m²	1976	4 sov	20-10-2020	2 200 000	**2 000 000**		2 000 000	**11 976**

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.		5 700 000
Tillegg for installasjonar og innreiingar som ligg utanfor bygningen sin yttervegg, men som er en del av bygningen sin bruksfunksjon, samt for installasjonar og innreiingar som ikkje er takserte som en del av bygningen sin tekniske nyverdi.	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 550 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 300 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	110 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**140 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 440 000**

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**

Kommentar
Normal råtomteverdi for område inkl. verdi av tekniske installasjonar og opparbeiding.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 900 000**

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

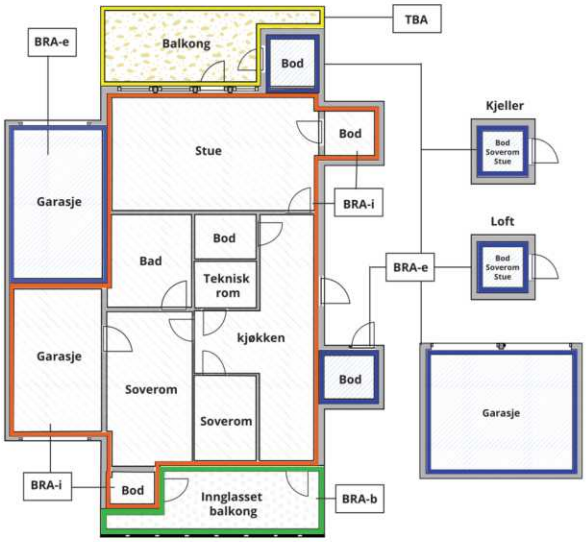
Hva er måleverdig areal?

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	85			85	78
Underetasje	79	18		97	
SUM	**164**	**18**			**78**
SUM BRA	**182**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, trapperom, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2		
Underetasje	Hall, kjellerstue, bad, vaskerom, soverom, bod, garderobe, kott under trappa	Bod 3, bod 4	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig med laser avstandsmålar og avrunda til nermaste heile m2. I tillegg til oppgjeve areal i 1. etasjen som (BRA-i) er det terrasse som er oppgjeve som opent areal (TBA). I tillegg til oppgjeve areal i underetasjen som (BRA-i) er det boder under terrassen med berre utvendig tilgang som er oppmålt innvendig og oppgjeve som (BRA-e). Etasjehøgde i 1. etasjen ca. 2,4 m og mønehøgde i stova på ca. 3,1 m. I underetasjen er det etasjehøgde på ca. 2,16 -2,3 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er framlagt teikningar, men det er avvik frå desse. Det er gjort endringar på planløysing både i underetasjen og i 1. etasjen og det er avvik i lengdemål. Bygningen er bygd litt større en på framlagt teikning. Framlagde teikningar er ikkje stempla med godkjent av bygningsrådet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygningen vart rehabilitert og modernisert i 2023/24. Dokumentasjon for alt arbeid som er utført av handtverkarane er framlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: I hallen er det etasjehøgde på 2,16 m, dette er under dagens krav til minste etasjehøgde på 2.2 m i hovuddel.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	19			19	
SUM	**19**				
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Kommentar

Etasjehøgde ca. 2 m.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2025	Leon Austreim	Takstingeniør
26.9.2024	Leon Austreim	Takstingeniør
	Therese Birkås Sleire	Eigar
	Jacob Frøyen Bergset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4638 HØYANGER	49	40		0	1092.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tiurvegen 11

Hjemmelshaver

Bergset Jacob Frøyen, Sleire Therese Birkås

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedommen ligg på Tronvik, på Kyrkjebø i Høyanger kommune. Frå eigedommen er det gangavstand til barnehage, barneskule, nærbutikken på Kyrkjebø, idrettsanlegg, offentleg kommunikasjon og turområde med oppmerka stiar. Avstanden til kommunesenteret Høyanger er ca. 15 km.

Adkomstvei

Eigedommen har adkomst via offentleg veg/gate.

Tilknytning vann

Eigedommen er tilknytta offentleg vatn via privat stikkleidning. Stoppekran og V/A- anlegg utanfor bustaden er ikke vurdert.

Tilknytning avløp

Eigedommen er tilknytta offentlig avløpsnett via privat stikkleidning. V/A- anlegg utanfor bygningen er ikkje vurdert.

Regulering

Eigedommen ligg i område regulert til bustadføremål.

Om tomten

Eigedommen ligg i sørvendt helling med utsyn til Sognefjorden. Tomta er opparbeida med tun og veg med asfaltdekke og skiferheller, støttemurar i betong og naturstein, hage med grøntareal og plantar.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 650 000	2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg forsikring	873813	Fullverdi		

Kommentar

Opplysningar om forsikringa er henta frå eigenerklæringa. Forsikringsbevis er ikkje framlagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.09.2024	Eigenerklæring er fylt ut og sendt på e-post. Underteikna side er skanna inn.	Gjennomgått	10	Ja
Eier	26.09.2024	Generell informasjon om eigedommen.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon Rørlegger	30.01.2024	Dokumentasjon for to bad, vaskerom og kjøkken, i alt fire rom. Berre 8 av 16 sider er fylt ut. Er lagt i Boligmappa.no	Gjennomgått	16	Nei
Samsvarserklæring	03.09.2024	Samsvarserklæring, div. bilder og garantidokument. Er lagt i Boligmappa.no	Gjennomgått	27	Nei
Byggetillatelse	26.04.2024	Godkjent byggemelding for altan. Teikning er ikkje vedlagt.	Gjennomgått	3	Nei
FDV dokumentasjon	18.09.2024	Innvendig arbeid og vindauge i 1. etasjen. Er lagt i Boligmappa.no	Gjennomgått	27	Nei
FDV dokumentasjon	17.09.2024	Altan. Er lagt i Boligmappa.no	Gjennomgått	11	Nei
FDV dokumentasjon	12.10.2024	Innvendig i underetasjen. Er lagt i Boligmappa.no	Gjennomgått	35	Nei
Energirapport	30.10.2024	Oppdatert pr. 30.10.2024.	Gjennomgått	7	Ja
Tegninger	20.06.1973	Plan 1. etasje og underetasje.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2024	
2	10.12.2025	Tilstandsrapporten vart revidert etter ny synfaring den 09.12.2025.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XE8216

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Takstmann og Byggmester Leon Austreim AS
Hellevegen 50
6995 KYRKJEBØ

Andre bilder



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Syd

Oppdragsnr.
166260016

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Therese Birkås Sleire	Jacob Frøyen Bergset

Gateadresse
Tiurvegen 11

Poststed	Postnr
KYRKJEBØ	6995

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166260016

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet ut alt av rør i huset. Røyr i røyr

Arbeid utført av: Hn rørservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: HN rørservice

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Søknad gjennomført

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Var eit treverk som var litt for nærme peis i kjellaren.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet ut alt av det elektriske Heilt nye sikringer

Arbeid utført av: Caverion

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Caverion

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El bil lader

Document reference: 166260016

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tatt alt innvendig Bygd tarassen
Arbeid utført av	OD bygg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166260016

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 166260016

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese Sleire	238d4c77030ca57db263de8f17d24a9ee0a477f1	18.02.2026 14:43:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jacob Bergset	93c87e235a569966f3951da6c4ce19266de94e18	03.02.2026 08:37:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 166260016

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr. 24/8 - 1974

Arbeidssted	Tromtind [illegible]
Arbeidets art	Tilbygg
Bygningens art	Enebolig [illegible]
Byggherre	[illegible]
Byggemelder	
Ansvarshavende	

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader : Det vantar: Utvendig puss av grunnmur
Hovedinngangstrapp til kjøkken
Litt målarbeid i kjellar.
Noko planeringsarbeid

Frist for: Puss av grunnmur utvendig: 3 mnd.

Høyanger den 26-74

Olav Sikko

Høyanger kommune
Kommunedirektør

od bygg AS

Saksnr.	Dok-ID	Arkivkode	Sakshandsamar	Dato:
24/2813	24/17898	49/40 L42	KJR	11.11.2024

Melding om vedtak

Saksnr.: 638/24

Søknad om ferdigattest 24/594

Med heimel i plan- og bygningsloven § 21-10 vert det gjeve ferdigattest som omsøkt.

EIGEDOM OG SØKNADSDOKUMENTASJON

Eigedom	Gnr. 49 Bnr. 40
Byggeadresse	Tiurvegen 11
Tiltakshavar	Therese Birkås Sleire
Ansvarleg søkjar	O D BYGG AS
Tiltak	Ferdigattest

Det vert vist til godkjent løyve til tilbygg - veranda, sak nr. 223/24 av 26.04.2024, og Dykkar søknad om ferdigattest motteken 31.10.2024.

Ferdigattesten vert gjeven på grunnlag av førespurnad og på grunnlag av framlagt dokumentasjon; jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 21-10 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Den framlagde dokumentasjon stadfester at alle krav og vilkår som er stilt i løyve, og som elles følgjer av gjeldande reglar gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjeld for tiltaket slik det er omtalt i løyve med seinare tillegg. Ferdigattesten er ikkje ein stadfesting på tekniske kvalitet til bygget, men ein stadfesting på avslutning av saka hjå styresmaktene.

Med helsing

Synne Vefring
einingsleiar plan, prosjekt og forvaltning

Kjartan Rasdal
sakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent dersom det ikkje er signert

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

☐ Rammetillatelse

☑ Ett-trinns søknadsbehandling

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☒ Ja ☐ Nei

Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker

Tiltaksklasse SØK: 1

Foreligger sentral godkjenning? ☒ Ja ☐ Nei

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsettelse av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsettelse av tiltaket.

Søknaden gjelder

Eiendom / byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
49	40	0	0	176893958		Høyanger

Adresse	Postnr.	Poststed
Tiurvegen 11	6995	KYRKJEBØ

Planlagt bruk/formål

Beskriv | Bygn.typekode (jf. s. 2)

☑ Bolig ☐ Fritidsbolig ☐ Garasje ☐ Annet: veranda

Tiltakets art pgl §20-1 (flere kryss mulig)

Nye bygg og anlegg	☐ Nytt bygg *)	☐ Parkeringsplass *) ☐ Anlegg ☐ Veg ☐ Vesentlig terrenginngrep
Endring av bygg og anlegg	☑ Tilbygg, påbygg, underbygg *)	☐ Fasade
	☑ Konstruksjon	☐ Reparasjon ☐ Ombygging ☐ Anlegg
Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift
Riving	☐ Hele bygg *)	☑ Deler av bygg *) ☐ Anlegg
Bygn. tekn. Installasj. **)	☐ Nye anlegg *)	☑ Endring ☐ Reparasjon
Endring av bruksenhet i bolig	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning
Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.
☐ **Annet**	Beskriv	

*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A)

**) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon (Byggblankett 5175)	A	1 - 2	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	-	☑
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 - 2	☐
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 - 1	☐
Tegninger	E	1 - 6	☐
Redegjørelser/kart	F	-	☑
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 - 2	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	-	☑
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	-	☑
Andre vedlegg	Q	-	☑

Erklæring og underskrift

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.
En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker for tiltaket

Foretak	Org. nr.
O D Bygg AS	924661399

Adresse: Strandgata 14

Postnr	Poststed
6993	HØYANGER

Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon
Maiken Uglum N		95255562

E-post: maiken@odbygg.no

Dato	Underskrift
25.3.24	Maiken Uglum Neset

Gjentas med blokkbokstaver: MAIKEN UGLUM NESET

Tiltakshaver

Navn: Therese Birkås Sleire

Adresse: Tiurvegen 11

Postnr	Poststed
6995	Kyrkjebø

Eventuelt organisasjonsnummer:

E-post	Telefon (dagtid)
therese.birkaas@gmail.com	94192631

Dato	Underskrift
27.03/24	Therese Sleire

Gjentas med blokkbokstaver: THERESE BIRKÅS SLEIRE

Fakturaadresse

Navn: Therese Birkås Sleire

Adresse: Tiurvegen 11

Postnr	Poststed
6995	Kyrkjebø

Eventuelt organisasjonsnummer:

Bygningstypekoder

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges bygningstype kodet innen hovedgruppen "Bolig" (111–199).
Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.

Enebolig
111 Enebolig
112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet
113 Våningshus

Tomannsbolig
121 Tomannsbolig, vertikaldelt
122 Tomannsbolig, horisontaldelt
123 Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt
124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rekkehus, kjedehus, andre småhus
131 Rekkehus
133 Kjede-/atriumhus
135 Terrassehus
136 Andre småhus med 3- boliger eller flere

Store boligbygg
141 Stort frittliggende boligbygg på 2 et.
142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 et.
143 Stort frittliggende boligbygg på 5 et. eller mer
144 Store sammenbygde boligbygg på 2 et.
145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 et.
146 Store sammenbygde boligbygg på 5 et. eller mer

Bygning for bofellesskap
151 Bo- og servicesenter
152 Studenthjem/studentboliger
159 Annen bygning for bofellesskap*

Fritidsbolig
161 Hytter, sommerhus ol. fritidsbygg
162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig
163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig

Kole, seterhus og lignende
171 Seterhus, sel, rorbu og liknende
172 Skogs- og utmarkskoie, gamme

Garasje og uthus til bolig
181 Garasje, uthus, anneks til bolig
182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig

Annen boligbygning
193 Boligbrakker
199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges bygningstype kodet innen "Annet" (211–840) ut fra hovedgruppen som samlet utgjør det største arealet. Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.

INDUSTRI OG LAGER

Industribygning
211 Fabrikkbygning
212 Verkstedsbygning
214 Bygning for renseanlegg
216 Bygning for vannforsyning
219 Annen indusetribygning *

Energiforsyningsbygning
221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning
231 Lagerhall
232 Kjøle- og fryselager
233 Silobygning
239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning
241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
243 Veksthus
244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
245 Naust/redskapshus for fiske
248 Annen fiskeri- og fangstbygning
249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING

Kontorbygning
311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
312 Bankbygning, posthus
313 Mediabygning
319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning
321 Kjøpesenter, varehus
322 Butikk/forretningsbygning
323 Bensinstasjon
329 Annen forretningsbygning *
330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON

Ekspedisjonsbygning, terminal
411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
412 Jernbane- og T-banestasjon
415 Godsterminal
416 Postterminal
419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning
429 Telekommunikasjonsbygning

Garasje- og hangarbygning
431 Parkeringshus
439 Annen garasje/-hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning
441 Trafikktilsynsbygning *
449 Annen veg- og biltilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT

Hotellbygning
511 Hotellbygning
512 Motellbygning
519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting
521 Hospits, pensjonat
522 Vandrer-/feriehjem
523 Appartement
524 Camping/utleiehytte
529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning
531 Restaurantbygning, kafébygning
532 Sentralkjøkken, kantinebygning
533 Gatekjøkken, kioskbygning
539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING

Skolebygning
611 Lekepark
612 Barnehage
613 Barneskole
614 Ungdomsskole
615 Kombinert barne- ungdomsskole
616 Videregående skole
619 Annen skolebygning *

Universitets-, høgskole og forskningsbygning
621 Universitet/høgskole m/auditorium, lesesal mv.
623 Laboratoriebygning
629 Annen universitets-, høgskole og forskningsbygning *

Museums- og biblioteksbygning
641 Museum, kunstgalleri
642 Bibliotek/mediatek
643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
649 Annen museums-/biblioteksbygning *

*) eller bygning som har nær tilknytning til/ tjener slike bygninger

Idrettsbygning
651 Idrettshall
652 Ishall
653 Svømmehall
654 Tribune og idrettsgarderobe
655 Helsestudio
659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus
661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning
662 Samfunnshus, grendehus
663 Diskotek
669 Annet kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter
671 Kirke, kapell
672 Bedehus, menighetshus
673 Krematorium/gravkapell/bårehus
674 Synagoge, moske
675 Kloster
679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *

HELSE

Sykehus
719 Sykehus *

Sykehjem
721 Sykehjem
722 Bo- og behandlingssenter
723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
729 Annet sykehjem *

Primærhelsebygning
731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt
732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.

Fengselsbygning
819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning
821 Politistasjon
822 Brannstasjon, ambulansestasjon
823 Fyrstasjon, losstasjon
824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
825 Tilfluktsrom/bunker
829 Annen beredskapsbygning *
830 Monument
840 Offentlig toalett

Vedlegg nr.
A- 1

KVALITETSKONTROLL
PART OF SmartCraft

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg til Byggblankett 5174

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Opplysningene gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Eiendom / byggested	49	40	0	0	176893958		Høyanger
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Tiurvegen 11				6995	KYRKJEBØ	

Forhåndskonferanse

Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt og referat foreligger	☐ Ja ☒ Nei

Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK

Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark) ☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter ☐ Kommunale vedtekter/ forskrifter til pbl ☐ Arealplaner ☐ Vegloven	Vedlegg nr. B -
Pbl § 31-2	☐ Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2)	Redegjørelse i eget vedlegg — Vedlegg nr. B -

Arealdisponering

Planstatus mv.

Sett kryss for gjeldende plan

☐ Arealdel av kommuneplan ☑ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan

Navn på plan: **Reguleringsplan for bustadfelt aust for Tronvik**

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv: Endelig vedtatt areal plan

	Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan *				
	%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad
a. Grad av utnytting iht. gjeldende plan	%	m²	%	m²	
Tomtearealet					
b. Byggeområde/grunneiendom **	m²		m²		m²
c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	- m²		- m²		
d. Ev. areal som legges til iht. beregn. regler					+ m²
e. Beregnet tomteareal (b - c) eller (b+d)	= m²		= m²		= m²
Grad av utnytting	Arealbenevnelser	m² BYA	BYA	BRA	BRA	BTA
f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a og e.)		m²	m²	m²	m²	m²
g. Areal eksisterende bebyggelse		m²	115,97 m²	m²	m²	m²
h. Areal som skal rives		- m²	- 40 m²	- m²	- m²	- m²
i. Areal ny bebyggelse		+ m²	+ 73,63 m²	+ m²	+ m²	+ m²
j. Parkeringsareal på terreng		+ m²	+ m²	+ m²	+ m²	
k. Areal byggesak		= m²	= 149,6 m²	= m²	= m²	= m²
Beregnet grad av utnytting (jf. e. og k.) ***		%	m²	%	m²	
Bygnings-opplysninger som føres i Matrikkelen	l. Åpne arealer som inngår i k		- m²		- m²	
	j. Parkeringsareal på terreng		- m²		- m²	
	m. Areal i matrikkelen = k-l-j		= m²		= m²	= m²
	Antall etasjer	Antall bruksenheter bolig	Boliger m²		Boliger m²	Boliger m²
		Antall bruksenheter annet	Annet m²		Annet m²	Annet m²

Redegjørelser

* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere	Vedlegg nr. D -
** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere	Vedlegg nr. D -
*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnytting i vedlegg	Vedlegg nr. D -

Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen

Næringsgruppekode	Oppgi kode for hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. **Unntak:** Næringsgruppekode "X" skal kun brukes når bygget bare har areal til boligformål.
x	

Næringsgrupper - gyldige koder

A Jordbruk, skogbruk og fiske
B Bergverksdrift og utvinning
C Industri
D Elektrisitets-, gass-, damp- og varmtvannsforsyning
E Vannforsyning, avløps- og renovasjonsvirksomhet
F Bygge- og anleggsvirksomhet
G Varehandel, reparasjon motorvogner
H Transport og lagring
I Overnattings- og servicevirksomhet
J Informasjon og kommunikasjon
K Finansierings- og forsikringsvirksomhet
L Omsetning og drift av fast eiendom
M Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting
N Forretningsmessig tjenesteyting
O Offentlig administrasjon og forsvar, og trygdeordninger underlagt offentlig forvaltning
P Undervisning
Q Helse- og sosialtjenester
R Kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter
S Annen tjenesteyting
T Lønnet arbeid i private husholdninger
U Internasjonale organisasjoner og organer
X Bolig
Y Annet som ikke er bolig

Plassering av tiltaket

Er det høyspentlinje/kabel eller nettstasjon/ transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, må avklaring med berørte myndigheter/rettighetshaver være dokumentert — Vedlegg nr. Q -

Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert — Vedlegg nr. Q -

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK17 § 7-2)
Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:
☐ F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/20 år)
☐ F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år)
☐ F3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)
Vedlegg nr. F -

Skred (TEK17 § 7-3)
Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:
☐ S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år)
☐ S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)
☐ S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år)
Vedlegg nr. F -

Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)
☒ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg
Vedlegg nr. F -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4
Gir tiltaket ny/endret adkomst? ☐ Ja ☒ Nei

Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:
☐ Riksveg/fylkesveg — Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei
☑ Kommunal veg — Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☒ Nei
☐ Privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Vannforsyning pbl § 27-1
Tilknytning i forhold til tomta
☑ Offentlig vannverk
☐ Privat vannverk
☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann
Beskriv
Vedlegg nr. Q -
Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☒ Nei

Avløp pbl § 27-2
Tilknytning i forhold til tomta
☑ Offentlig avløpsanlegg
☐ Privat avløpsanlegg
Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☒ Nei
Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☒ Nei
Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☒ Nei
Vedlegg nr. Q -

Overvann
Takvann/overvann føres til: ☑ Avløpssystem ☐ Terreng
Vedlegg nr. Q -

Løfteinnretninger

Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK?: ☐ Ja ☒ Nei
Søkes det om slik innretning installert?: ☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, kryss av:
☐ Heis ☐ Trappeheis
☐ Løfteplatform ☐ Rulletrapp eller rullende fortau

Vedlegg nr
C- 1

KVALITETSKONTROLL
PART OF SmartCraft

Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)
Pbl § 21-3

Tiltak på eiendommen

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr.	Adresse	Postnr.	Poststed
49	40	0	0	Tiurvegen 11	6995	KYRKJEBØ

Eier/fester: **Therese Birkås Sleire**

Kommune: **Høyanger**

Det varsles herved om:

- ☐ Nybygg
- ☐ Anlegg
- ☐ Endring av fasade
- ☑ Riving
- ☐ Skilt/reklame
- ☑ Påbygg/tilbygg
- ☐ Innhegning mot vegg
- ☐ Bruksendring
- ☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg
- ☐ Antennesystem
- ☐ Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdelig) eller bortfeste
- ☐ Annet

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

- ☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter
- ☐ Kommunale vedtekter
- ☐ Arealplaner
- ☐ Vegloven

Vedlegg nr
B-

Arealdisponering

Sett kryss for gjeldende plan

- ☐ Arealdel av kommuneplan
- ☑ Reguleringsplan
- ☐ Bebyggelsesplan

Navn på plan: **Reguleringsplan for bustadfelt aust for Tronvik**

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder:

Rive eksisterende veranda, og bygge ny på 73,63kvm

Vedlegg nr
Q-

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til:

Foretak/tiltakshaver: **O D Bygg AS**

Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
Maiken Uglum Neset	**maiken@odbygg.no**		**95255562**
Søknaden kan sees på hjemmeside: (ikke obligatorisk):			

Merknader sendes til

Eventuele merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.
Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for evt. endringer.

Navn		Postadresse
O D Bygg AS		**Strandgata 14**
Postnr: **6993**	Poststed: **Høyanger**	E-post: **maiken@odbygg.no**

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad /vedtak	B	-	☑
Situasjonsplan	D	1 - 1	☐
Tegninger (snitt og fasade)	E	1 - 6	☐
Andre vedlegg	Q	-	☑

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver:
Høyanger	22.3.2024	Maiken Uglum Neset
		Gjentas med blokkbokstaver: **MAIKEN UGLUM NESET**

Side	Vedlegg nr
1 av 1	C- 2

KVALITETSKONTROLL PART OF SmartCraft

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarselet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder

Eiendom / byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr.	Byrningsnr.	Bolignr.	Kommune
	49	40	0	0	176893958		Høyanger
	Adresse: Tiurvegen 11				Postnr. 6995	Poststed KYRKJEBØ	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom

Gnr	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr..
49	41		

Adresse: Tiurvegen 13

Postnr. 6995 Poststed Kyrkjebø

Personlig kvittering for: ☒ mottatt varsel — Dato: — Sign.:

Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom

Eier/festers navn: Olav Haugstad

Adresse: Tiurvegen 13

Postnr. 6995 Poststed Kyrkjebø

Personlig kvittering for: ☒ Samtykker i tiltaket — Dato: V — Sign.:

Dato sendt e-post: — Kvittering vedlegges: — Poststedets reg.nr.:

Nabo-/gjenboereiendom

Gnr	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr..
49	39		

Adresse: Tiurvegen 9

Postnr. 6995 Poststed Kyrkjebø

Personlig kvittering for: ☒ mottatt varsel — Dato: 25/3-24 — Sign.:

Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom

Eier/festers navn: Erlend Haugsbø

Adresse: Tiurvegen 9

Postnr. 6995 Poststed Kyrkjebø

Personlig kvittering for: ☒ Samtykker i tiltaket — Dato: 25/3-24 — Sign.:

Dato sendt e-post: — Kvittering vedlegges: — Poststedets reg.nr.:

Nabo-/gjenboereiendom

Gnr	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr..
49	46		

Adresse: Tiurvegen 8

Postnr. — Poststed —

Personlig kvittering for: ☒ mottatt varsel — Dato: — Sign.:

Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom

Eier/festers navn: Espen Høyvik

Adresse: Tiurvegen 8

Postnr. 6995 Poststed Kyrkjebø

Personlig kvittering for: ☑ Samtykker i tiltaket — Dato: 25/3-24 — Sign.:

Dato sendt e-post: — Kvittering vedlegges: — Poststedets reg.nr.:

Nabo-/gjenboereiendom

Gnr	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr..

Adresse:

Postnr. — Poststed —

Personlig kvittering for: ☐ mottatt varsel — Dato: — Sign.:

Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom

Eier/festers navn:

Adresse:

Postnr. — Poststed —

Personlig kvittering for: ☐ Samtykker i tiltaket — Dato: — Sign.:

Dato sendt e-post: — Kvittering vedlegges: — Poststedets reg.nr.:

Nabo-/gjenboereiendom

Gnr	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr..

Adresse:

Postnr. — Poststed —

Personlig kvittering for: ☐ mottatt varsel — Dato: — Sign.:

Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom

Eier/festers navn:

Adresse:

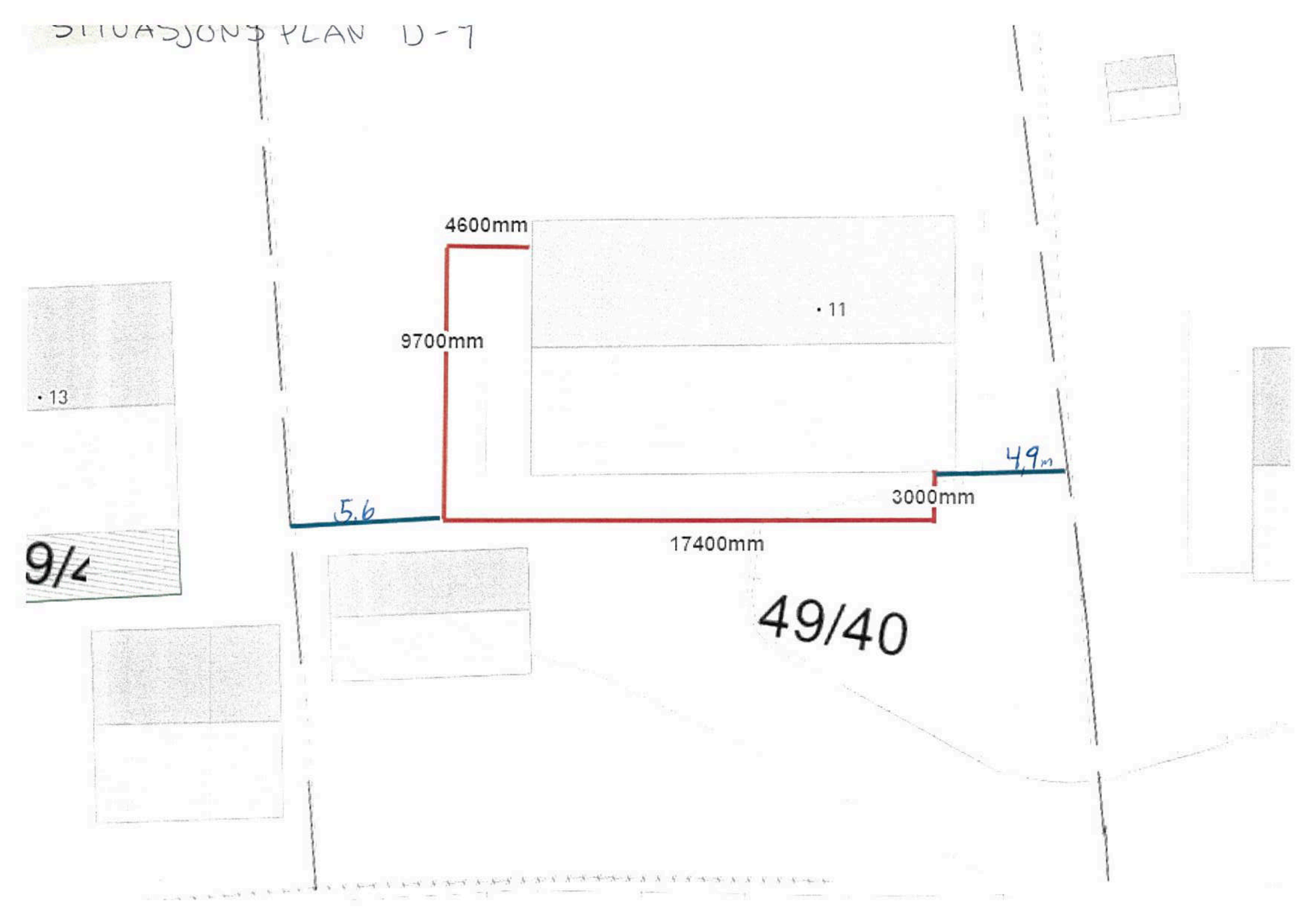
Postnr. — Poststed —

Personlig kvittering for: ☐ Samtykker i tiltaket — Dato: — Sign.:

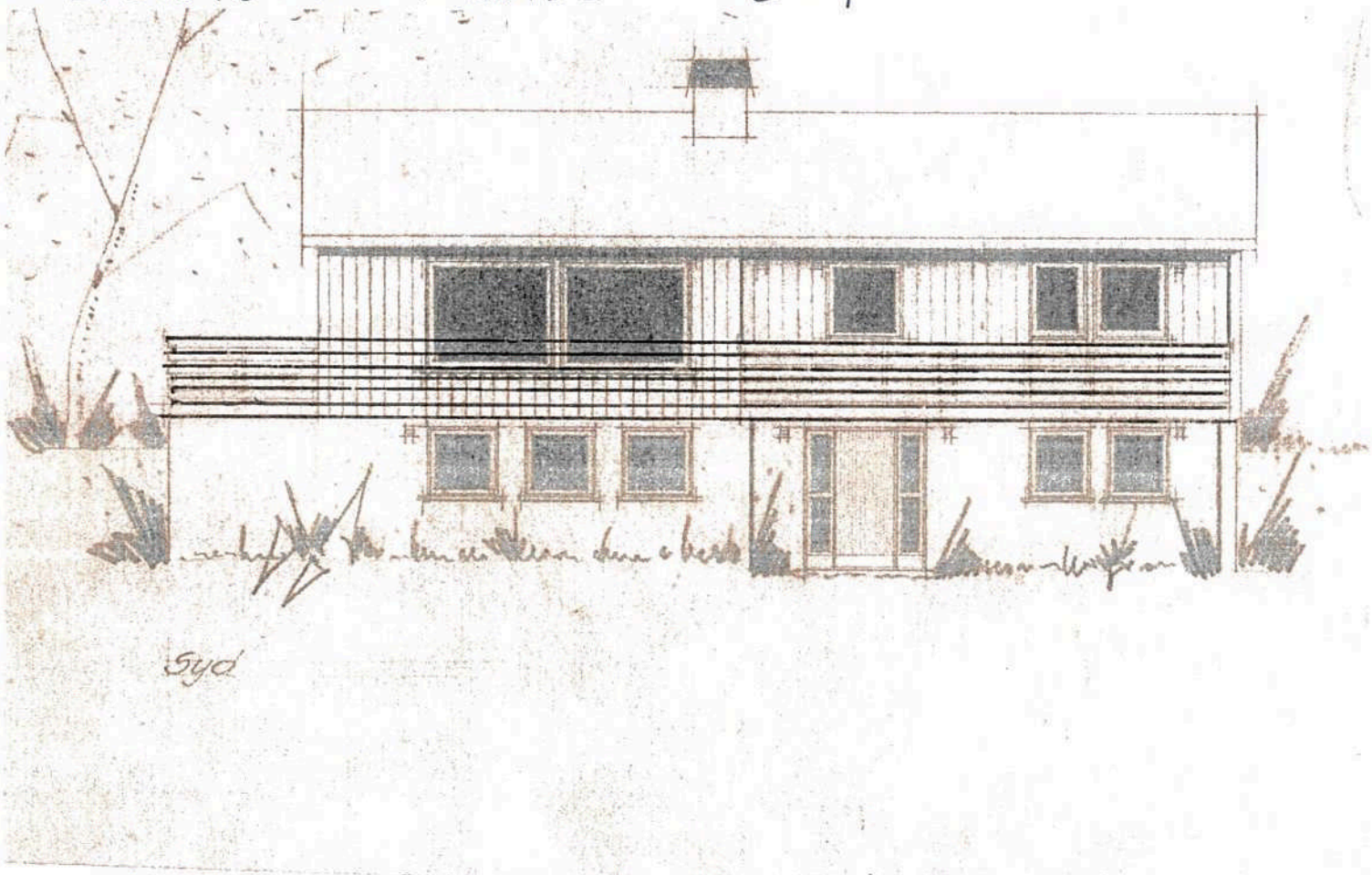
Dato sendt e-post: — Kvittering vedlegges: — Poststedets reg.nr.:

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: — Sign.


SITUASJONSPLAN D-7
4600mm
9700mm
· 11
· 13
4,9m
3000mm
5,6
17400mm
9/4
49/40

EKSISTERENDE FASADE E-1



Syd

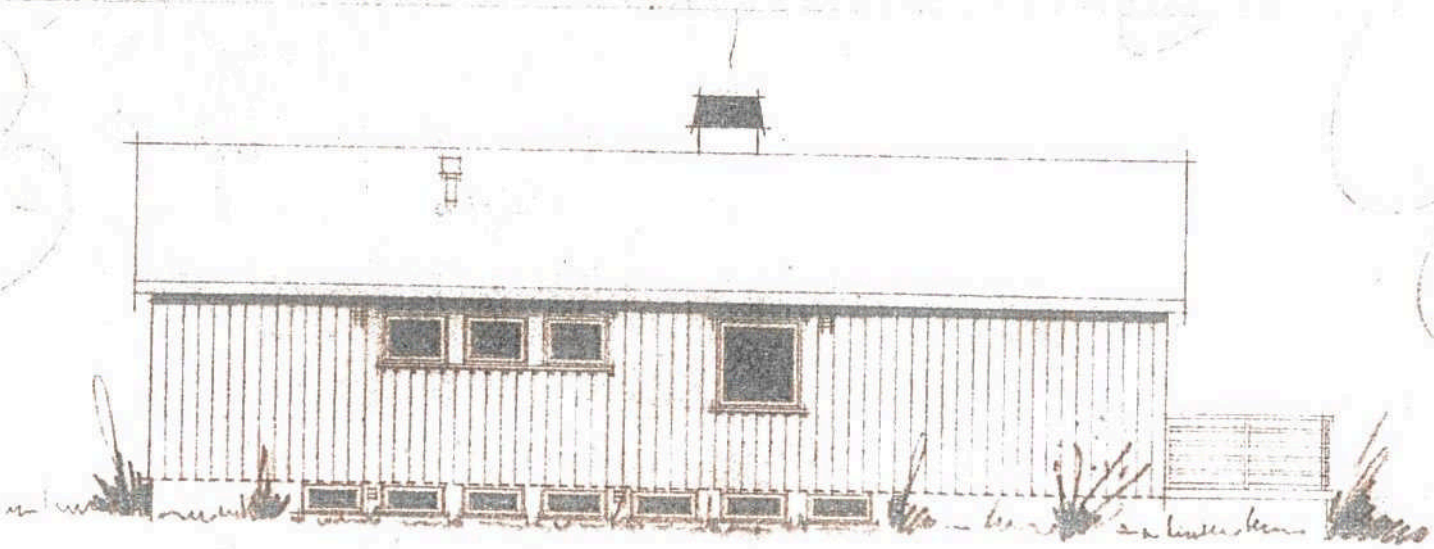


A. Bonsid.	Mål		
Høyanger	1:100		
Enebolig	Fasader		
Høyanger, den 6-4-73 Kåre Bonsid.	1495 1		

EKSISTERENDE FASADE E-2



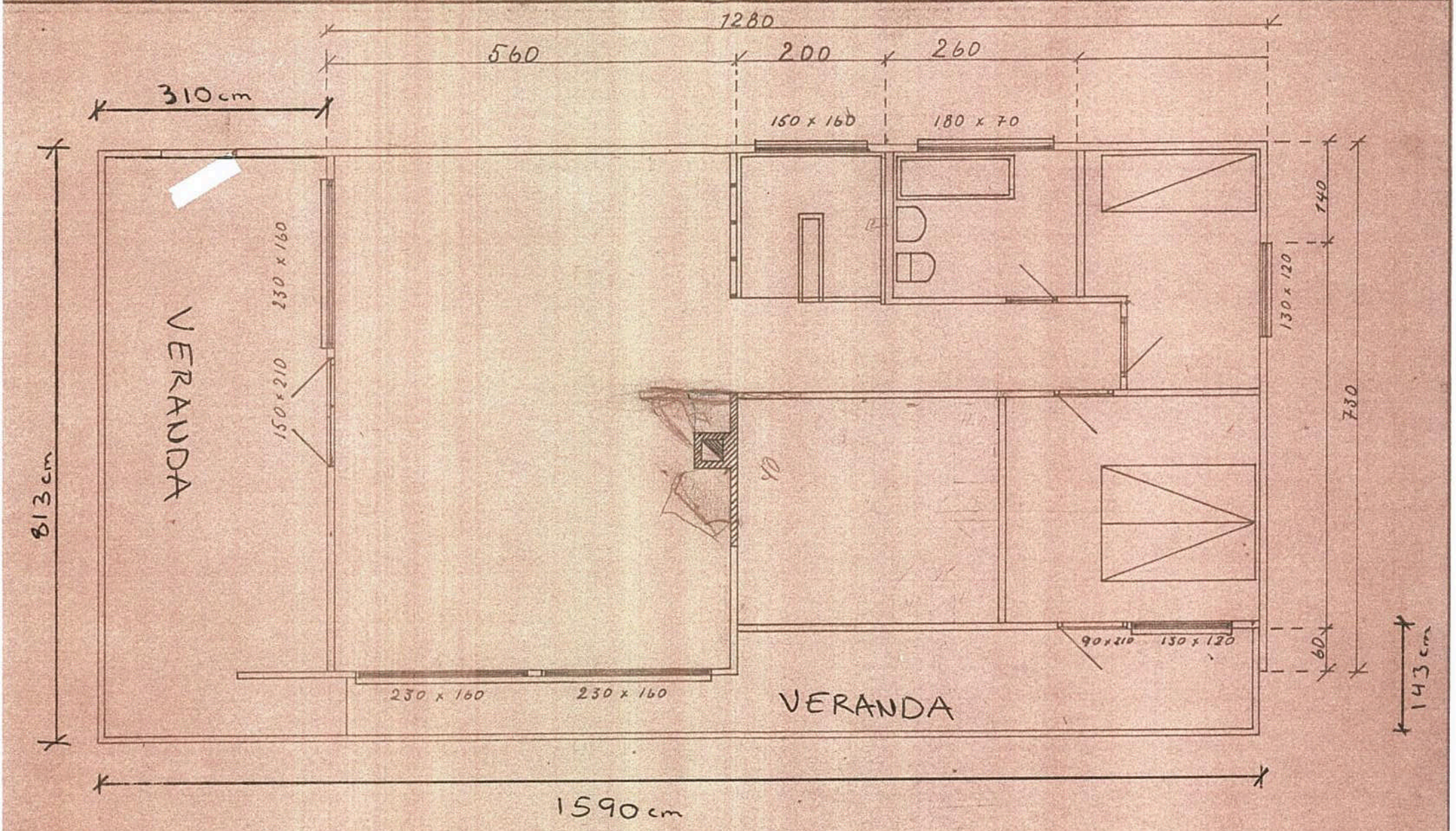
Vest



Nord

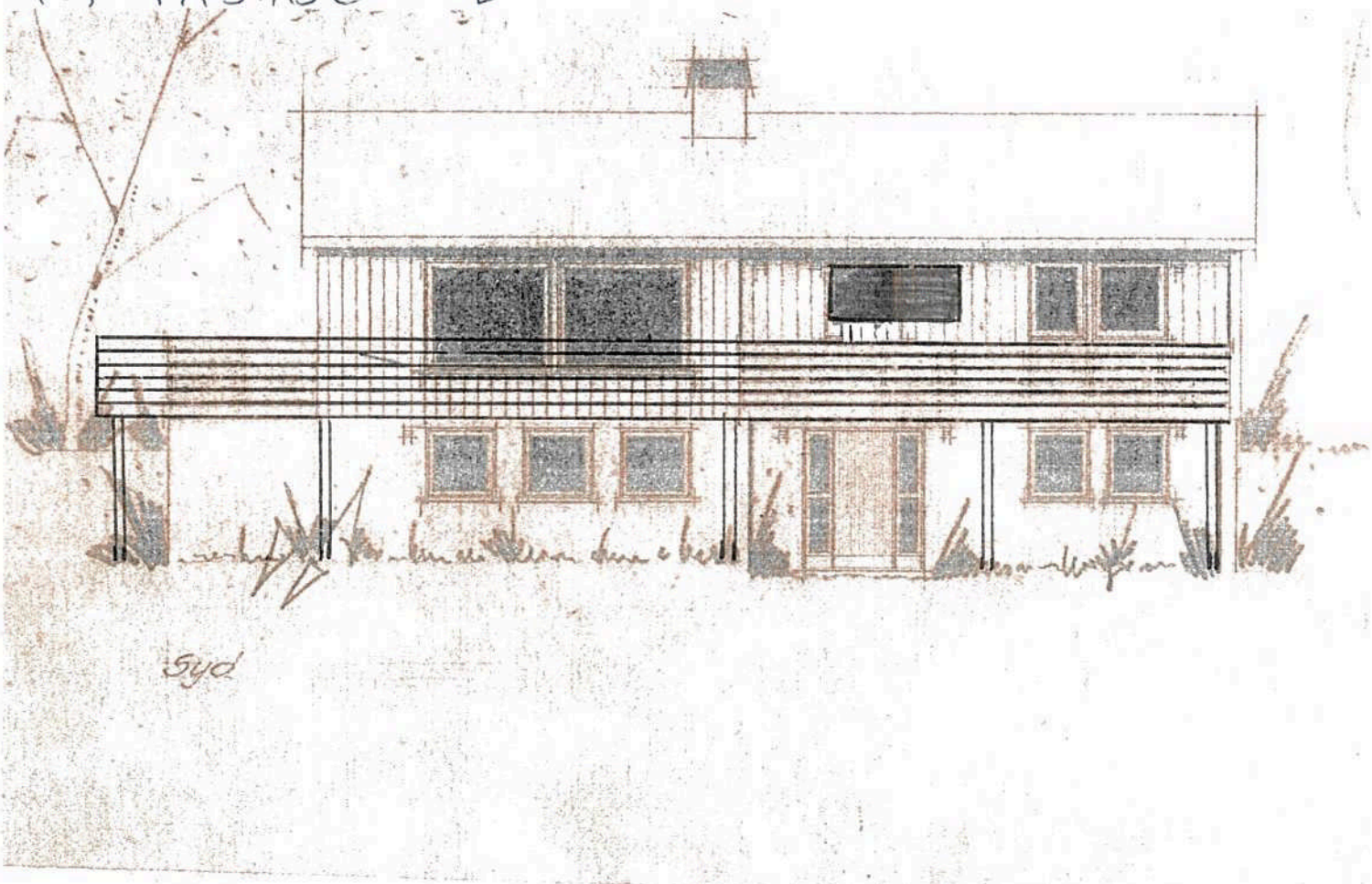
A. Dorsio	Mål		
Høyanger	1:100		
Enebolig			
Høyanger, den 6.3.73	Fasader		
Yi. L.	1404 A		

EKSISTERENDE PLAN E - 3



Mål 1:50

NY FASADE E-4



Syd

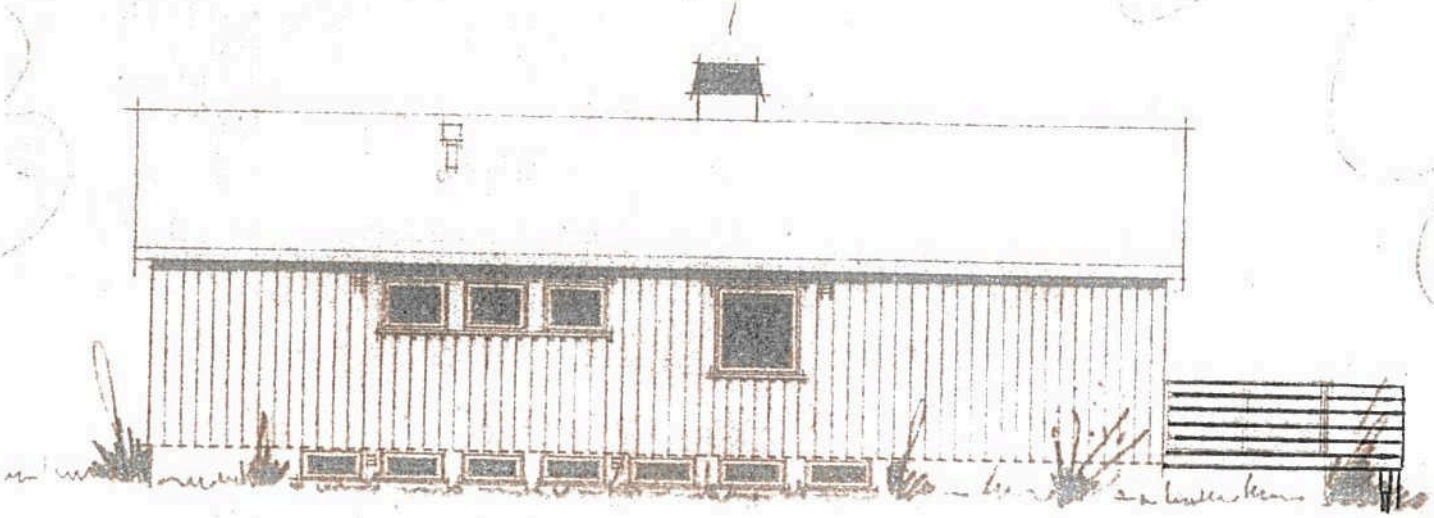


A. Bøneid.	Mål		
Høyanger	1:100		
Enebolig	Fasader		
Høyanger den 6-4-73	1-495 1		

NY FASADE E-5



Vest



Nord

A. Ronald	Mål		
Høyanger	1:100		
Enebolig			
	Fasader		
Høyanger, den 6.3.73			
Tj. 1.	1.04	A	

NY PLAN E-6

970cm

460cm

17400cm

VERANDA

150 x 210

230 x 160

230 x 160

230 x 160

560

1280

200

260

150 x 160

180 x 70

90 x 210

130 x 120

130 x 120

60

140

730

1:50

300cm

Kommunens saksnr.	Vedlegg nr.	Side
	G-1	1 av

KVALITETSKONTROLL

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Erklæringen gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Eiendom / byggested	49	40	0	0	176893958		Høyanger
	Adresse: Tiurvegen 11				Postnr.: 6995	Poststed: KYRKJEBØ	

Foretak

Foretakets navn: O D Bygg AS			Organisasjonsnr: 924661399
Adresse: Strandgata 14		Postnr: 6993	Poststed: HØYANGER
Kontaktperson: Maiken Uglum Neset		Telefon:	Mobiltelefon: 95255562
E-post: maiken@odbygg.no			

Foreligger sentral godkjenning ? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? ☒ Helt ☐ Delvis ☐ Nei

Ansvarsområde

Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks-klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)			
			Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettingstillatelse/ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest
PRO	Prosjektering av tømrerarbeid	1	☐	☐	☐	☑
UTF	Utføring av tømrerarbeid	1	☐	☐	☐	☑
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11

☑ Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3

☑ Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4

☐ Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5

Dato	Underskrift
25.3.24	Maiken Uglum Neset

Gjentas med blokkbokstaver: MAIKEN UGLUM NESET

Blankett 5181-1 Bokmål © Kvalitetskontroll AS - Godkjennelse fra Direktoratet for byggkvalitet - Publisert 01.01.2016

Kommunens saksnr.	Vedlegg nr.	Side
	G-2	1 av 1

KVALITETSKONTROLL PART OF SmartCraft

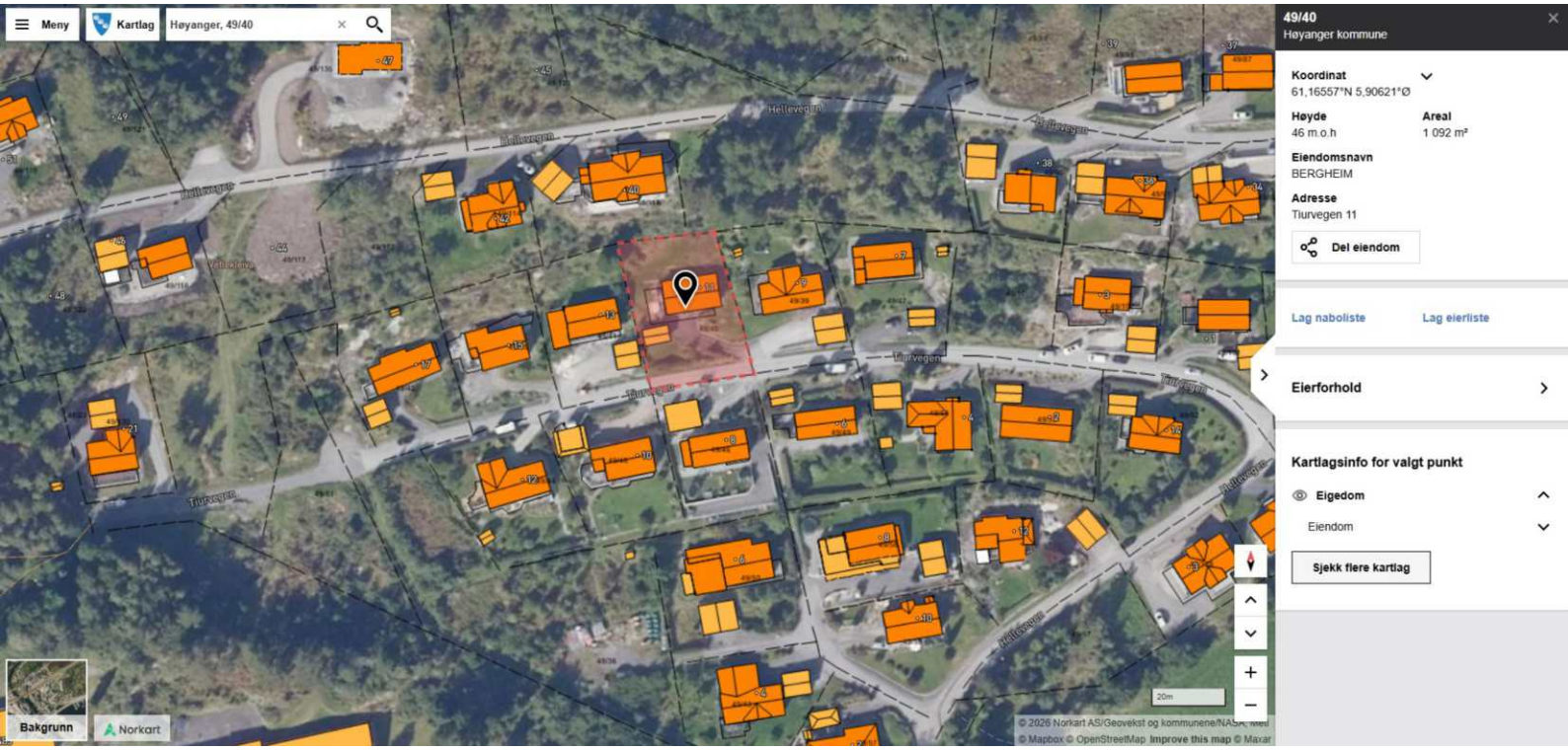
Gjennomføringsplan

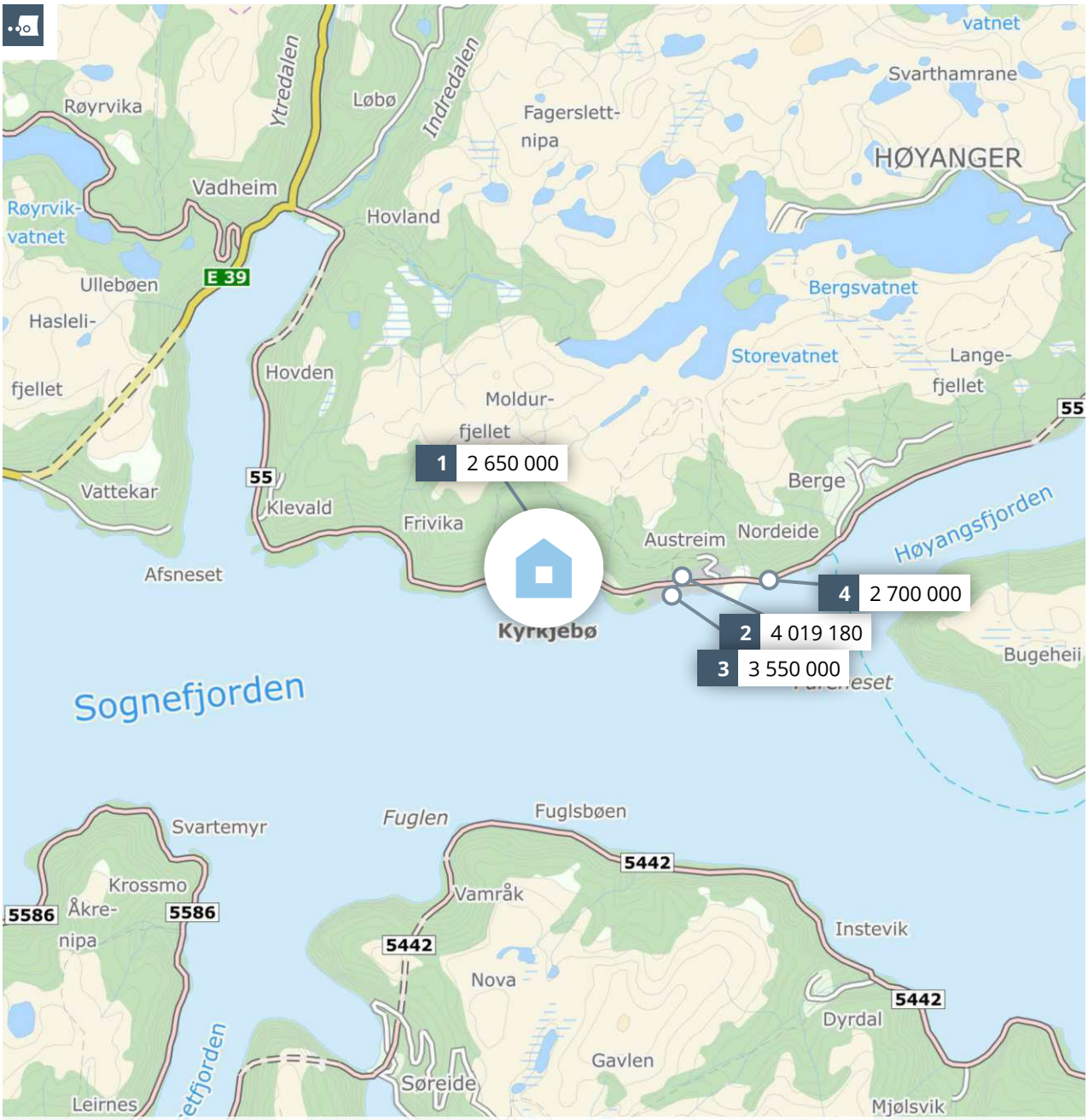
Versjonsnr.	Dato	Signatur, ansv. søker
	25.3.24	Maiken Uglum Neset

Eiendom / byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune	Adresse	Postnr.	Poststed
	49	40	0	0	1768939	Høyanger	Tiurvegen 11	6995	KYRKJEBØ

Beskrivelse av fagområde, ansvarsområde, tiltaksklasse (i hhv. prosjektering, utførelse og kontroll)			Foretakets navn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollerklæring erstattes med dato når denne foreligger				Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Alle fagområder i tiltaket	Beskrivelse av ansvarsområdet hentet fra erklæring om ansvarsrett	Tiltaks-klasse		Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	Prosjektere tømrerarbeid	1	OD Bygg AS	☐	☐	☐	☐	☐
	Utføre tømrerarbeid	1	OD Bygg AS	☐	☐	☐	☐	☐
				☐	☐	☐	☐	☐
				☐	☐	☐	☐	☐
				☐	☐	☐	☐	☐
				☐	☐	☐	☐	☐
				☐	☐	☐	☐	☐
				☐	☐	☐	☐	☐
				☐	☐	☐	☐	☐
				☐	☐	☐	☐	☐
				☐	☐	☐	☐	☐
				☐	☐	☐	☐	☐
				☐	☐	☐	☐	☐
				☐	☐	☐	☐	☐
				☐	☐	☐	☐	☐
				☐	☐	☐	☐	☐
				☐	☐	☐	☐	☐
				☐	☐	☐	☐	☐
				☐	☐	☐	☐	☐
				☐	☐	☐	☐	☐
				☐	☐	☐	☐	☐

Blankett 5185 Bokmål © Kvalitetskontroll AS - Godkjennelse fra Direktoratet for byggkvalitet - Publisert 01.01.2016


Meny
Kartlag
Høyanger, 49/40
Hellevegen
Tiurvegen
Bakgrunn
Norkart
20m
© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Maxar
© Mapbox © OpenStreetMap Improve this map © Maxar
49/40
Høyanger kommune
Koordinat
61,16557°N 5,90621°Ø
Høyde
46 m.o.h
Areal
1 092 m²
Eiendomsnavn
BERGHEIM
Adresse
Tiurvegen 11
Del eiendom
Lag naboliste
Lag eierliste
Eierforhold
Kartlagsinfo for valgt punkt
Eigedom
Eiendom
Sjekk flere kartlag



Meglers verdivurdering

TIURVEGEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 24.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tiurvegen 11, 6995 KYRKJEBØ

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 49 BNR 40 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4638
HØYANGER GRUNNKRETS Kyrkjebø

Verdivurdert til
3 000 000

-	3 000 000	18 293
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	164 m²	18 m²	- m²	78 m²	- m²	- m²
Tomt					1 092 m²	
Byggeår					1974	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hellevegen 31				23.08.2024	2 650 000	**2 650 000**	0	2 650 000	**11 726**
	226 m²	1990	975 m²	5 sov						
2	Hatlelivegen 13				20.05.2022	3 950 000	**4 019 180**	0	4 019 180	**21 963**
	183 m²	1989	1 425 m²	4 sov						
3	Vikane 3				26.02.2020	3 250 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**13 051**
	272 m²	1988	1 094 m²	7 sov						
4	Kyrkjebøvegen 117				02.03.2026	2 850 000	**2 700 000**	0	2 700 000	**12 108**
	223 m²	1968	2 622 m²	4 sov						

Enebolig med fin beliggenhet og garasje.
Det er omsatt andre eiendommer i området i nyere tid. Disse med variert størrelse og standard.

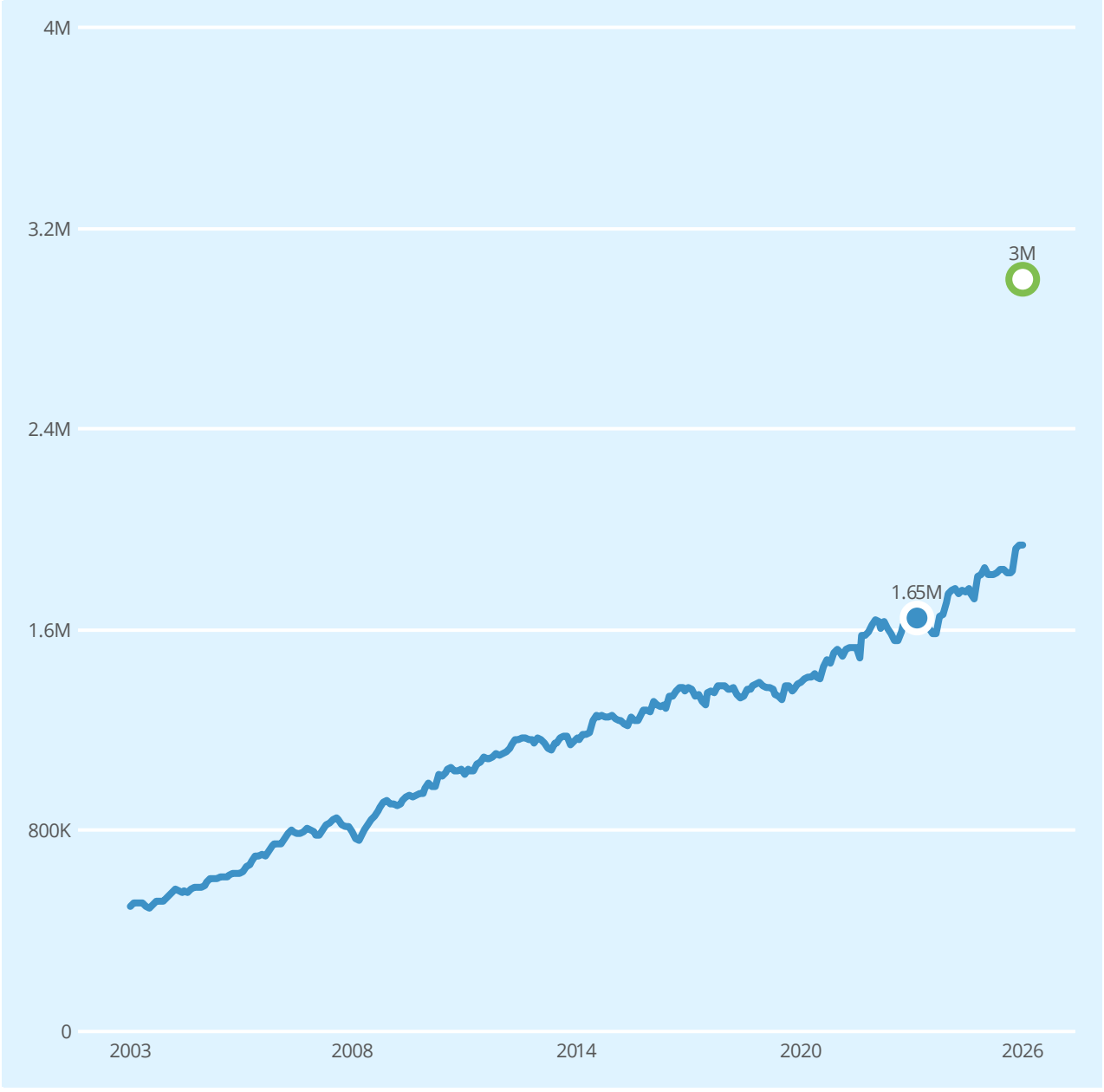
Basert på dette antas gjeldende eiendom å kunne ha en markedsverdi mellom kr 3 mill og 3,3 mill i dagens marked.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.06.2023	23.06.2023	04.08.2023	1 750 000	1 650 000	0	1 650 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Store oppgraderinger av fagfolk.

Eneboliger til salgs i HØYANGER kommune nå

6
eneboliger til salgs

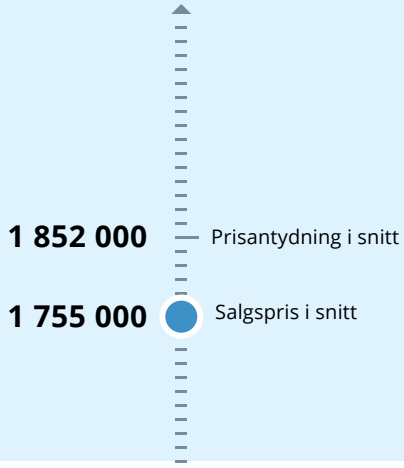


Annonsene har i snitt ligget ute i

89
dager

Eneboliger solgt i HØYANGER kommune siste 12 mnd

14
eneboliger solgt

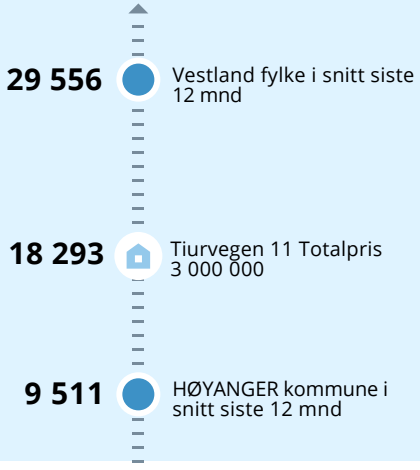


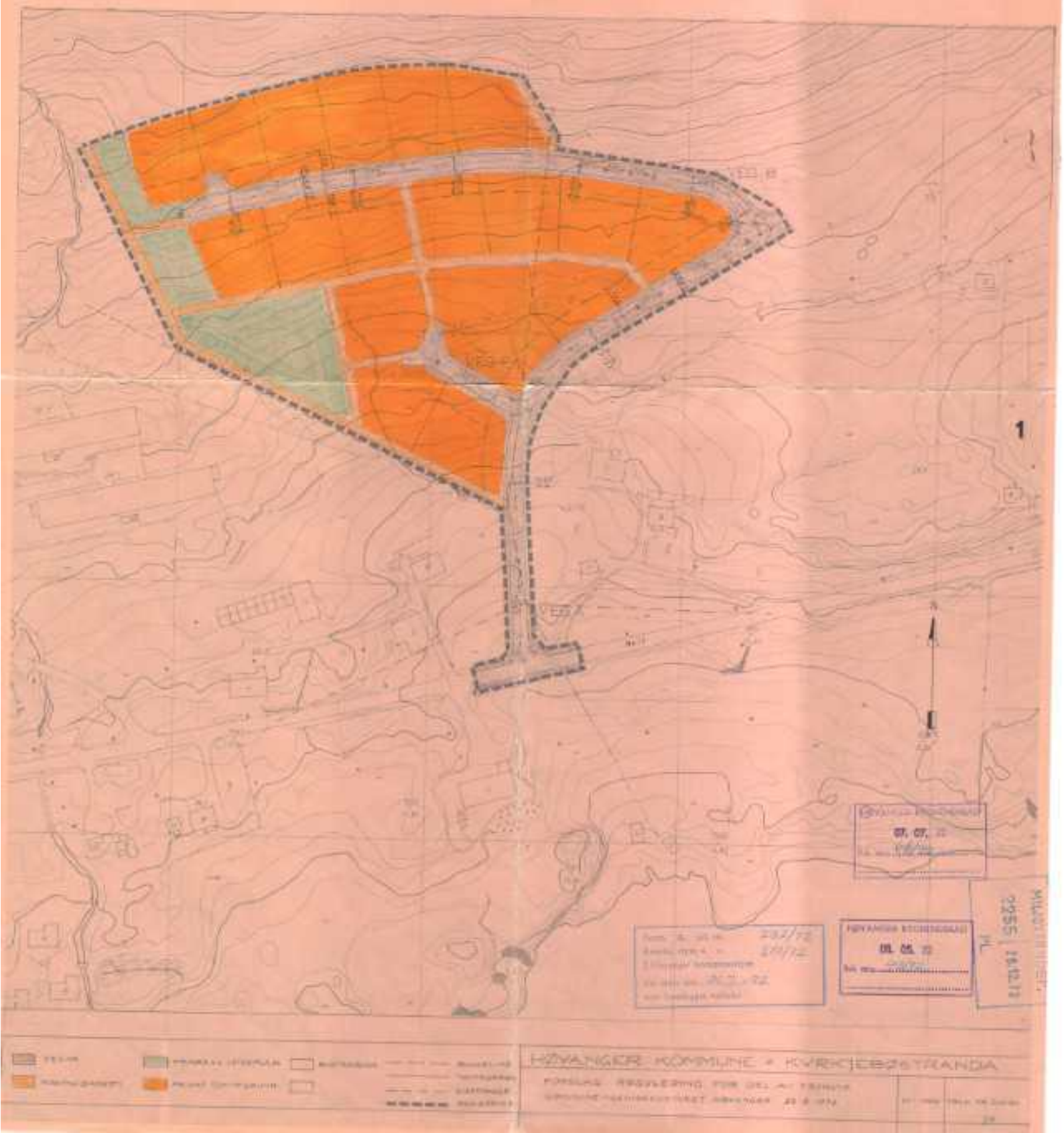
Solgt i snitt i løpet av

72
dager

for 5.9% under prisantydning

Analyse m²-priser




1
HØYANGER KOMMUNE - KVIKNE/STRANDA

Ordre: **85815**

Eiendom: **4638-49/40/0 Andel 0**
Tiurvegen 11
6995 Kyrkjebø

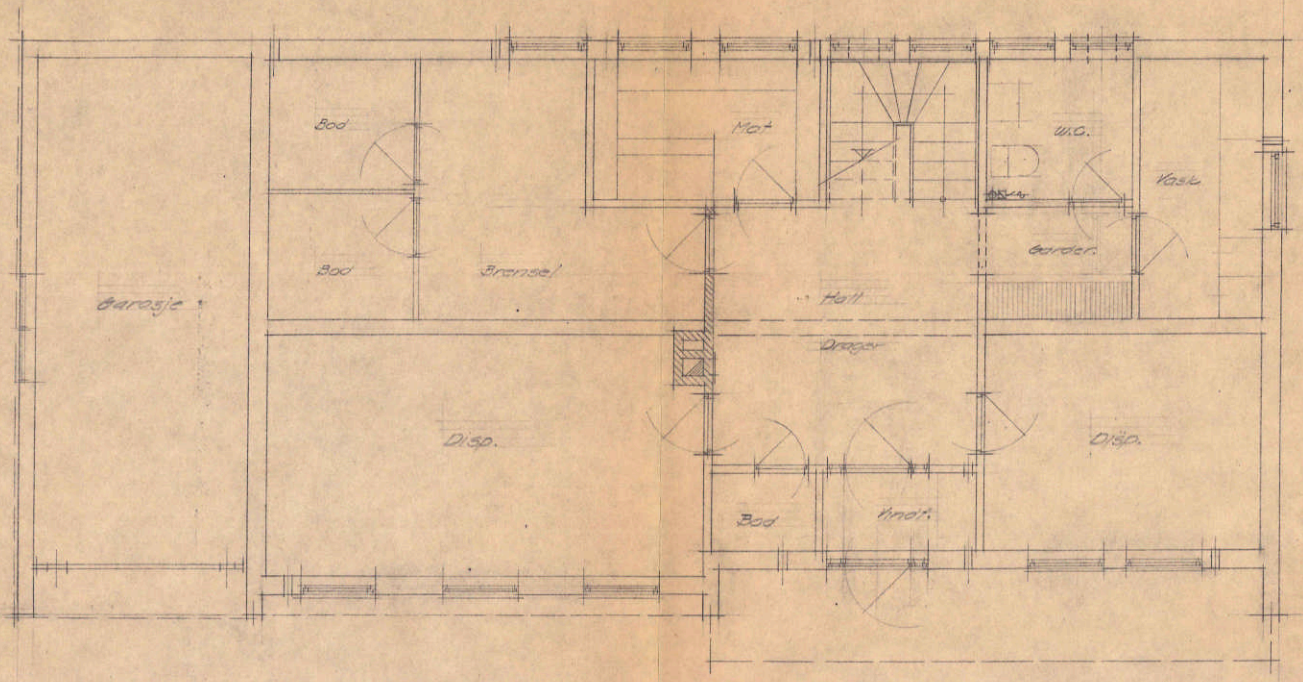
K46380008 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

LINADEMKO@GMAIL.COM, 02.02.2026 12:15:

Levert til kunde
Eigedomen er tilknytt kommunalt anlegg for vatn og avløp.
Eigedomen ligg langs kommunal veg.

Eigedomsinformasjon gnr. 49/40

Vare	Vedlagt	Merknader
Eiendomsopplysninger	Vedlagt	
Kartutsnitt	Vedlagt	
Matrikkelbrev	Vedlagt	
Godkjente byggtegninger	Vedlagt byggesak frå 2024 med teikningar	
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	Vedlagt	
Restanser/legalpant	Ingen restanse	
Kommunale avgifter/eigedomsskatt	Eigedomsskatt – takst kr. 281 400,- Utrekna E-skatt kr. 1125,- Abonnement vatn kr. 3367,20 Forbruksgebyr vatn kr. 3732,20 Abonnement avløp kr. 4087,10 Forbruksgebyr avløp kr. 3470,70 Brannforebygging kr. 351,00	
Eigen faktura blir sendt ut:	Utført/varsla tilsyn – kr. 1112,00	
	Utført/varsla feiing – kr. 1112,00	
	Prisane er pr. år inkl. mva.	
Gjeldende regulering m/bestemmelser	Vedlagt	
Vei, vannforsyning og avløpsforhold	Eigedomen er tilknytt kommunalt anlegg for vatn og avløp. Eigedomen ligg langs kommunal veg.	
Tilsyn/pipe/ildsted	Sist tilsyn 26.11.2024 – 1 avvik Brennbart materiale for nær sotluke. Sist feia 08.08.2025	



HØYANGER BYGNINGSRÅD
07. 05. 73
Sak nr. 56/73

Plan kjeller

A. Røneid	Mål		
Høyanger	1:50		
Enebolig	Kjeller		
Høyanger, den 2.4.73 p/a Rolf Jensen	1489		

Tiurvegen 11

SKOLER

Kyrkjebø skule (1-7 kl.) 51 elever, 4 klasser	3 min 2.1 km
Høyanger skule (1-10 kl.) 266 elever, 15 klasser	12 min 13.5 km
Høyanger vidaregåande skule 200 elever, 13 klasser	13 min 13.9 km
Hafstad vidaregåande skule 470 elever, 17 klasser	40 min 47.4 km

SPORT

Tronvik, gymnastikksal	6 min
Kyrkjebø Skule Ballbane	3 min
Spenst Høyanger	13 min

VARER/TJENESTER

Høyanger apotek	13 min
Høyanger Vinmonopol	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tronvikfeltet Linje 222, 820	5 min 0.4 km
Førde lufthamn, Bringeland	31 min

BARNEHAGER

Kyrkjebø barnehage (1-5 år) 24 barn	3 min 2 km
Vadheim barnehage (1-5 år) 6 barn	11 min 12.4 km
Hjetland barnehage (1-5 år) 46 barn	12 min 13.9 km

DAGLIGVARE

Joker Kyrkjebø	3 min
Joker Vadheim	10 min

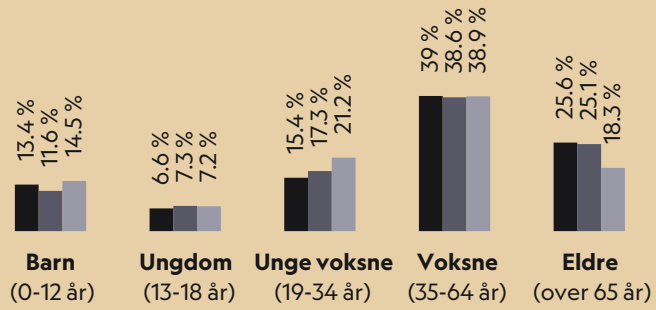
FINN

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

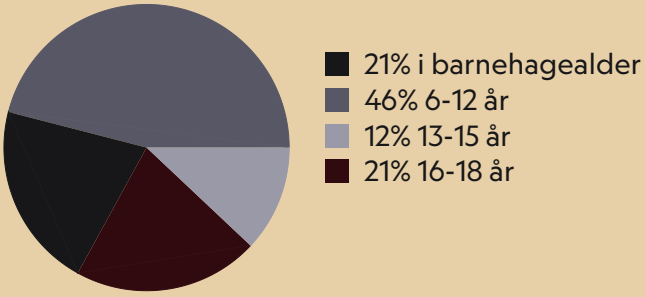
Joker Kyrkjebø	3 min
Joker Vadheim	10 min

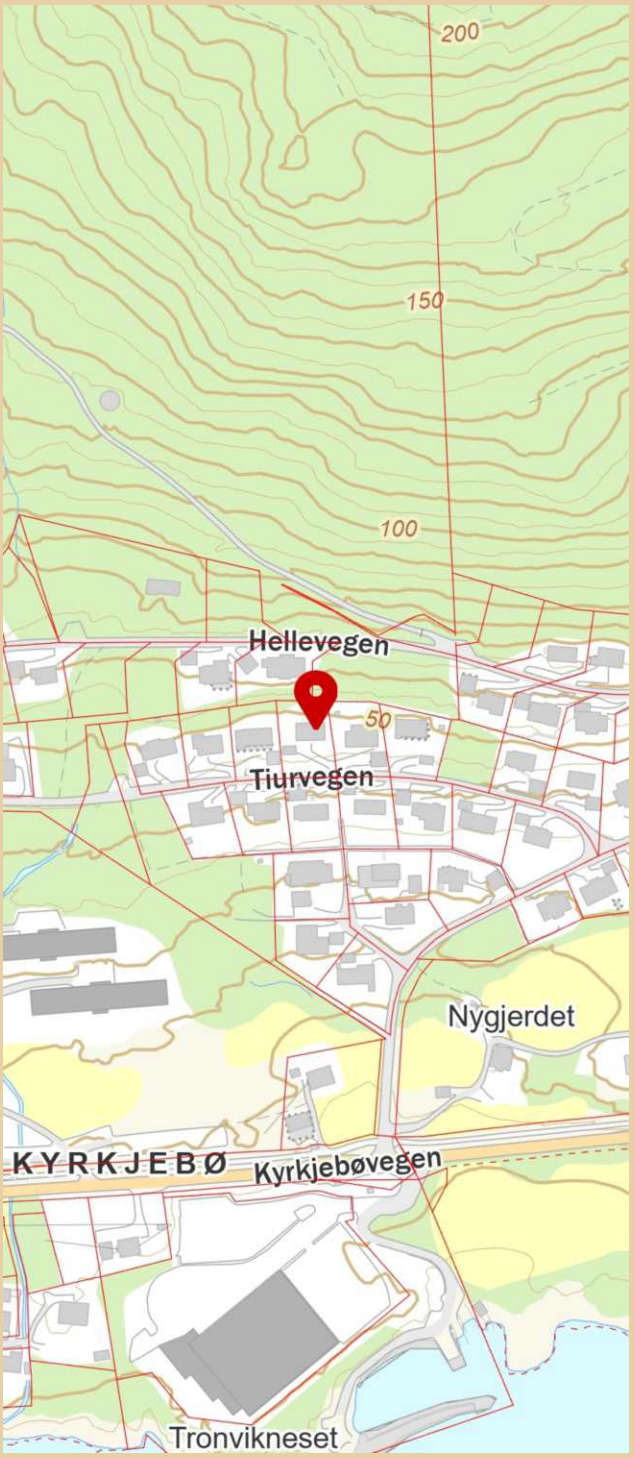
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kyrkjebø	305	199
Kommune: Høyanger	3 965	2 413
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

Tiurvegen 11

SKOLER

Kyrkjebø skule (1-7 kl.) 51 elever, 4 klasser	3 min 2.1 km
Høyanger skule (1-10 kl.) 266 elever, 15 klasser	12 min 13.5 km
Høyanger vidaregåande skule 200 elever, 13 klasser	13 min 13.9 km
Hafstad vidaregåande skule 470 elever, 17 klasser	40 min 47.4 km

SPORT

Tronvik, gymnastikksal	6 min
Kyrkjebø Skule Ballbane	3 min
Spenst Høyanger	13 min

VARER/TJENESTER

Høyanger apotek	13 min
Høyanger Vinmonopol	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tronvikfeltet Linje 222, 820	5 min 0.4 km
Førde lufthamn, Bringeland	31 min

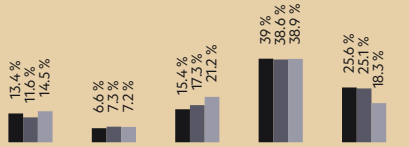
BARNEHAGER

Kyrkjebø barnehage (1-5 år) 24 barn	3 min 2 km
Vadheim barnehage (1-5 år) 6 barn	11 min 12.4 km
Hjetland barnehage (1-5 år) 46 barn	12 min 13.9 km

DAGLIGVARE

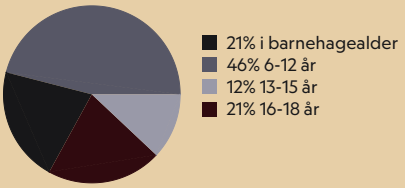
Joker Kyrkjebø	3 min
Joker Vadheim	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kyrkjebø	305	199
Kommune: Høyanger	3 965	2 413
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Joker Kyrkjebø	3 min
Joker Vadheim	10 min

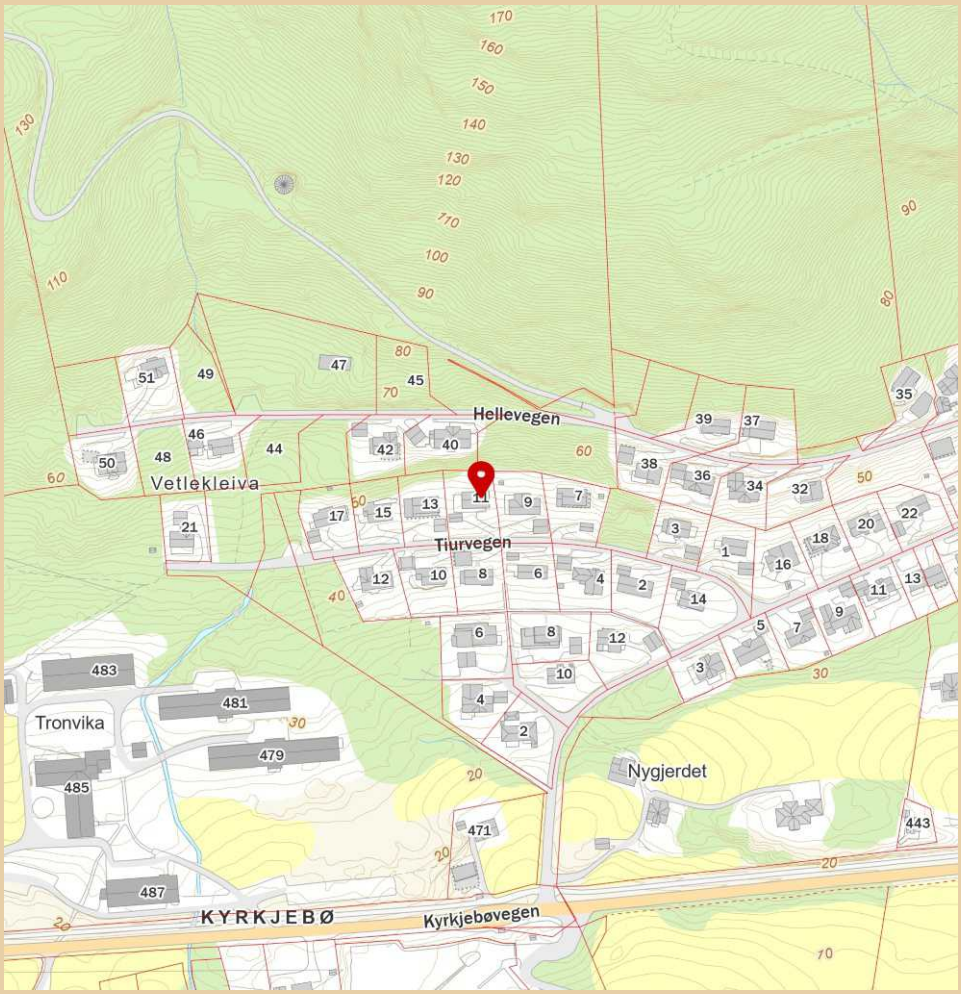
SIVILSTAND

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

BOLIGMASSE



87% enebolig
4% rekkehus
9% annet



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

Tiurvegen 11

SKOLER

Kyrkjebø skule (1-7 kl.) 51 elever, 4 klasser	3 min 2.1 km
Høyanger skule (1-10 kl.) 266 elever, 15 klasser	12 min 13.5 km
Høyanger vidaregåande skule 200 elever, 13 klasser	13 min 13.9 km
Hafstad vidaregåande skule 470 elever, 17 klasser	40 min 47.4 km

SPORT

Tronvik, gymnastikksal	6 min
Kyrkjebø Skule Ballbane	3 min
Spenst Høyanger	13 min

VARER/TJENESTER

Høyanger apotek	13 min
Høyanger Vinmonopol	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tronvikfeltet Linje 222, 820	5 min 0.4 km
Førde lufthamn, Bringeland	31 min

BARNEHAGER

Kyrkjebø barnehage (1-5 år) 24 barn	3 min 2 km
Vadheim barnehage (1-5 år) 6 barn	11 min 12.4 km
Hjetland barnehage (1-5 år) 46 barn	12 min 13.9 km

DAGLIGVARE

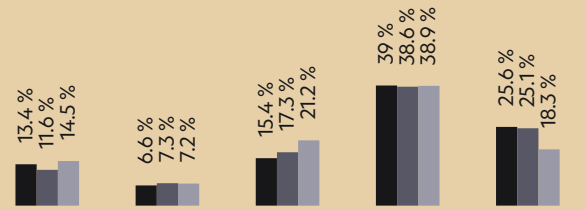
Joker Kyrkjebø	3 min
Joker Vadheim	10 min

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

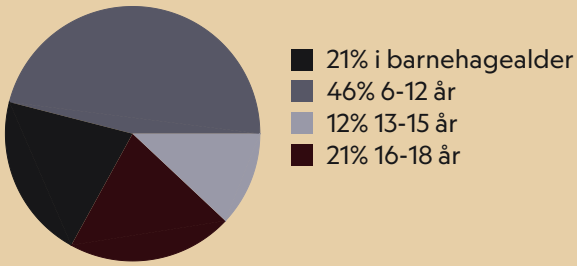
Joker Kyrkjebø	3 min
Joker Vadheim	10 min

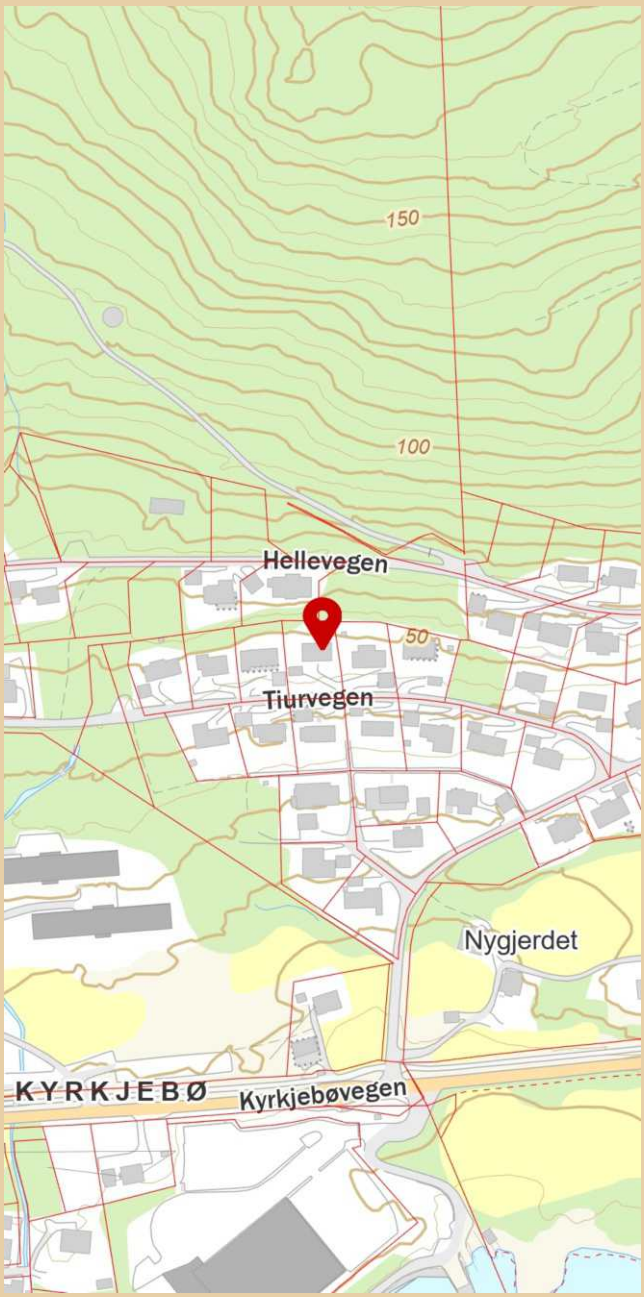
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kyrkjebø	305	199
Kommune: Høyanger	3 965	2 413
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tiurvegen 11, 6995 Kyrkjebø
Gnr. 49, Bnr. 40, Høyanger kommune.

Oppdragsnummer:
166260016

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Terje Bach

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 934 50 402

E-post: terje.bach@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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