DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Hornnesbøen 21

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Enebolig
Hornnesbøen 21, 6809 FØRDE
SUNNFJORD kommune
gnr. 20, bnr. 84

Markedsverdi

10 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 373 m² BRA-i: 339 m²



Befaringsdato: 24.08.2026 **Rapportdato:** 07.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18923-1526 **Eiendomsverdi ref nr:** WE5334

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

FØRDE TAKSTKONTOR AS
KVALITET SIDAN 1996

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Førde Takstkontor AS

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Stor einebustad med utleigedel og integrert garasje, oppført i 1998 med gjennomgåande god standard for byggjeåret. Bygningen er i ein alder der ein del bygningskomponentar har passert over halvparten av forventa levetid, og for våtrom med standard frå byggjeåret er tilnærma normal levetid oppnådd. Bygningen framstår som godt vedlikehalden og er delmodernisert over tid, men alderen tilseier at behov for oppgradering av enkelte bygningskomponentar må påreknast som følgja av alder i forhold til statistisk levetid. Bygningen er oppført etter teknisk forskrift frå 1997, med naturlege avvik i høve til dagens forskriftskrav.

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur av betong, utvendig med forblending av skifer.
Golv i kjellaren/underetasjen, og i vaskerommet og vindfanget i 1. etasje av betongplate på grunn.
Etasjeskilje av tredekke.
Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av ventilert dobbelfalsa impregnert kledning med måla overflater.
Takkonstruksjon med saltak og ark mot vest, med ventilerte og isolerte skråtak og uisolerte kott og blindloft.
Taktekking av glasert teglstein med undertak av trefiberplater.
Takrenner og nedløpsrør av lakkert metall.
Stigetrinn av lakkert metall for tilkomst til pipa.
Luftehetter av lakkert metall.
Vindauge i treverk med måla overflater og 3-lags isolerglas med sprosser.
Utvendig screens på store vindauge i karnappane.
Ytterdør i hovudinngangen i teak, og sidefelt med messinginnfatta glas.
Ytterdør i vaskerommet i treverk med måla overflater og 3-lags glas, utvendig med brystning av ettermonterte lakkerte metallplater.
Ytterdør i uteboda i treverk med måla overflater og 2-lags isolerglas med sprosser.
Ytterdør i leilegheita mot aust, i treverk med måla overflater og 3-lags isolerglas.
Ytterdør i leilegheita mot aust, i treverk med måla overflater og 2-lags isolerglas.
Terrasseskyvedør i treverk med måla overflater og 2-lags isolerglas med sprosser.
Altan- og terrassedører i 1. etasje og loftet i treverk med måla overflater og 3-lags isolerglas.
Ledda stålport i garasjen.
Terrasse i plan med 1. etasje og loftet, av tredekke med plateinnlegg for "regntett" dekke, opplagra på ytterveggen og på limtrebjelkar understøtta av runde limtresøyler på ringmur av stripemur.
Terrassane har måla golv, og underkledning av beisa spaltepanel mellom opplegga. Rekkverk av treverk med måla profilert ståande kledning.
Terrasse på terreng langs fasade sør, aust og vest med belegningsstein.
Skiferbelagt betongtrapp ved inngangen til 1. etasje.
Skiferbelagt betongtrapp i utvendig nedgang til underetasjen.
Tretrapp med måla overflater mellom terrassen og hagen.
Steintrapp i hagen på vestsida av huset.

INNVENDIG Gå til side

Golv med parkett, tregolv, keramisk flis og belegg.
Innvendige veggar med måla overflater på trepanel, strier, profilerte mdf-plater, tapet og trekvit trepanel.
Himlingar med måla og trekvit trepanel, måla og folierte plater.
Loftstrapp med eiketrinn med barnesikringslister, og vangar, dreia spilerekkverk og handtre langs veggane med måla overflater.
Trefyllingsdører med måla overflater i 1. etasje og loftet.
Dører i kjellaren/underetasjen med måla formpressa dørblad.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Loft › Bad med standard frå byggjeåret.
Golv med varmekabel og keramisk flis.
To plastslukar med oppforing og synleg smørjemembran.
Tettesjikt på golv og veggar av smørjemembran.
Veggar med keramisk flis.
Himling med måla trepanel.
Golvmontert klosett, dusj med veggmontert garnityr og svingdører, baderomsinnreiing med måla frontar og ein skapfront med glassdør, heildekkande servantplate, speil og integrert belysning.
Ventilert via balansert ventilasjon.

Våtrom › 1. Etasje › Bad med standard frå byggjeåret.
Golv med varmekabel og keramisk flis.
Tre plastslukar med oppforing og synleg smørjemembran.
Tettesjikt på golv og veggar av smørjemembran.
Veggar med keramisk flis.
Himling med måla trepanel og downlights.
Veggmontert klosett, dusj med veggmontert garnityr og svingdører, innebygd boblebadekar, baderomsinnreiing med måla frontar og to skap med glassdører, heildekkande benkeplate med to servantar, og speil og integrert belysning.
Ventilert via balansert ventilasjon.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom med standard frå 2025.
Golv med varmekabel og 80x80 cm marmorflis.
Plastsluk med synleg smørjemembran langs slukkanten.
Veggar med våtromspanel.
Himling med måla panel.
Innreiing med kvite slette frontar og benkeplate av stein med underlimt skyljekum.
Ventilert via balansert ventilasjon.

Våtrom › Kjeller › Bad (vest) med standard frå byggjeåret.
Golv med varmekabel og keramisk flis.
Plastsluk i dusjsona. Tettesjikt under flislagde overflatrer er av smørjemembran.
Veggar med keramisk flis.
Himling med måla mdf-panel.
Golvmontert klosett, veggmontert servant, dusj med veggmontert garnityr og svingdører.
Ventilert via balansert ventilasjon.

Våtrom › Kjeller › Bad (aust) med standard frå 2016.
Golv med varmekabel og keramisk flis.
Golv med to plastslukar, ein i dusjsona og ein i midtre del av golvet.
Tettesjikt på golvet av smørjemembran.
Veggar med våtromspanel.
Himling med folierte plater.
Golvmontert klosett, dusj med veggmontert garnityr og dusjvegg, skyljekum i stål, opplegg for vaskemaskin, baderomsinnreiing med måla frontar, heildekkande servantplate, speil og integrert belysning.
Mekanisk avtrekk.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnreiing frå Huseby med lakkerte profilerte frontar og laminat benkeplate med oppvaskkum.
Flislagde veggflater mellom benkeskapa og overskapa.
Integrert platetopp med grill og frityr, og mikrobølgjeomn, steikeomn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Kjøkkeninnreiinga er frå byggjeåret, men er oppgradert med ny overflatebehandling og nye dekksider og benkeplater.
Ventilator under himlingen med utkast over tak.

Kjøkken › Kjeller › Kjøkken/gang (vest)
Kjøkkeninnreiing frå 2025 med måla frontar, og benkeplate og oppvaskkum i kompositttmateriale.
Integrert platetopp, steikeomn og oppvaskmaskin. Fittståande kjøle -/fryseskap.
Keramisk flis mellom benkeskapa og overskapa.
Ventilator for avtrekk.

Kjøkken › Kjeller › Stue/kjøkken (aust)
Kjøkkeninnreiing med trekvite frontar, og laminat benkeplate med nedfelt stålbeslag med oppvaskkum og skyljekum.
Laminat veggpanel mellom benkeskapa og overskapa.
Frittståande kvitevarer.
Ventilatorhette tilkopla mekanisk avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Kjølerom
Golv med parkett, veggar og himling med trepanel.
Norcool kjøleaggregat med spillvarme til vaskerommet.
Kjøleromsdør med lakkerte overflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sentral brannvarsling og brannslokningsutstyr i samsvar med byggjeåret sine forskriftskrav.
Peisomn med klebersteinsplater i stova i 1. etasje.
Elementpeis i loftsstova.
Lettklinkerpipe med sotluke i kjellaren, utvendig med pussa overflater og innvendig med pussa og steinbelagde overflater.
Nilan ventilasjonsaggregat med innebygd varme-/kjølepumpe for hovuddelen, installert i 2010.
Luft til luft varmepumpe i 1.etasje, installert i 2016.
Leilegheitene i kjellaren/underetasjen har naturleg ventilering gjennom spileventilar i vindauga og veggventilar.
Sentralstøvsugar er installert.
Vassleidningar med røyr-i-røyr system, fordelt på to fordelarstokkar i veggmonterte skap.
Vassinntak i plastslange med kuleventil.
Varmtvasstank i 1. etasje frå 2025 med volum på 250 liter.
Varmtvasstank i kjellaren/underetasjen frå 1998 med volum på 120 liter.
Avløpsrøyr av plast. Stakeluke i kjellaren.
Elektrisk anlegg med skjult installasjon. Anlegget er fordelt på 2 fordelingsskap med automatsikringar.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggjegrunnen er det ikkje kjennskap til.
Drenering og utvendig fuktsikring av konstruksjonar under terreng er av eigaren dokumentert med bilder.

Tomta ligg i sørvendt helling med naturleg planert areal rundt huset.
Utvendige vass- og avløpsleidningar av plast.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	373 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	373 m²
Totalpris	10 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	12 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

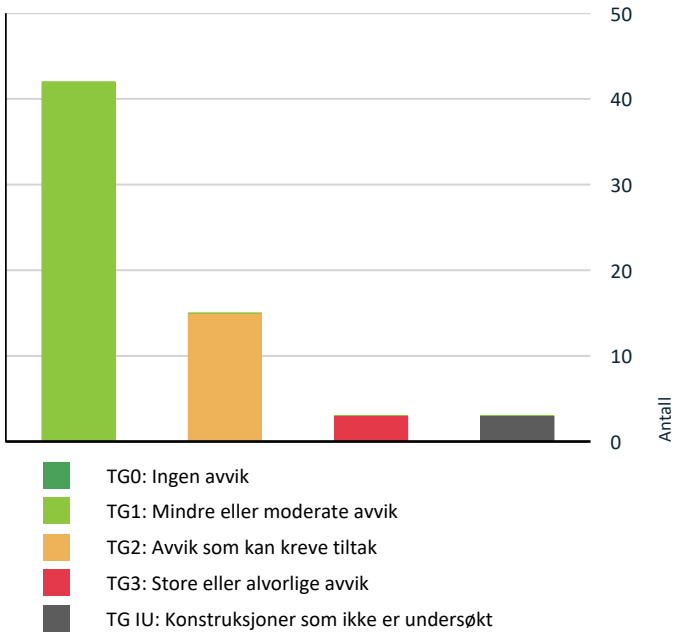
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvik i forhold til framlagde teikningar:

Kjellar/underetasje: Trappa mellom kjellaren og 1. etasje er fjerna. Trapperommet er i dag alkoverom i leilegheita mot aust. Tidlegare areal for huvuddelen er innreia som hybelleilegheit.
1. Etasje: Soverommet er tatt vekk for utviding av stova. Tilbygget for utebod mot vest er ikkje innteikna. Garasjen har eit mindre arealavvik etter lenging av lengderetning med ca 50 cm.
Loft: Arealet over garasjen er innreidd med to soverom.

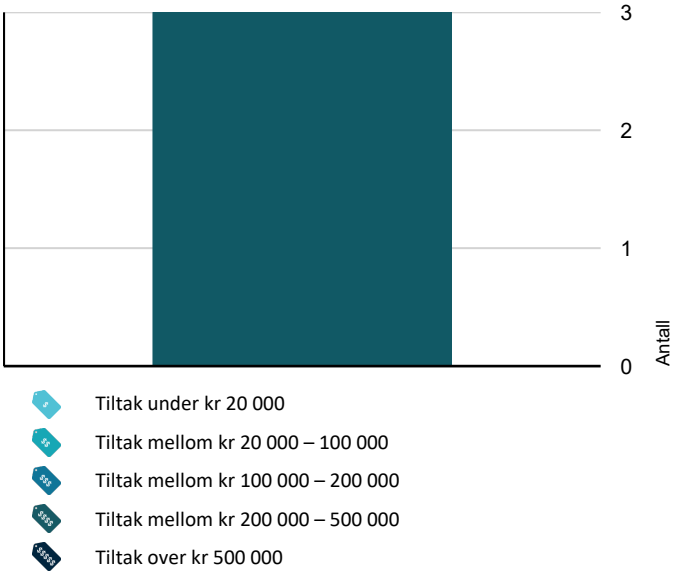
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad V > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad A > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side

Førde Takstkontor AS
Storehagen 7
6800 FØRDE

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank - 1** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken/gang V > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad V > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad V > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad A > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad A > Overflater gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Avvik: Det manglar snøfangar på takflata mot vest. Takvinkel og type taktekking tilseier at det på grunn av sikkerheit føreligg krav til snøfangar. Manglande snøfangar kan medføre skade på personar og materiell ved nedfall av snø og is over soner der folk oppheld seg eller ferdast. Det er òg risiko for skadar på underliggande bygningsdeler når snøen sklir av taket. Gå til side
- Rekkverk på altanar og terrassar har innvendige horisontale lekter som kan medføre klatring, og rekkverka er for låge i forhold til dagens krav som er minimum 1 m.
- Det er ikke handtre på veggen langs trappa ved hovudinngangen.
  * Det er ikkje rekkverk og handtre på veggen langs skifertrappa ved austveggen.
- Avvik: Bygningen er ikkje oppført med radonsperre og radonkontroll er ikkje gjennomført.
- Avvik: Det er ikkje rekkverk på muren langs terrassane som ligg i plan med underetasjen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1998

Tilbygg / modernisering	
2008	Innreiing av loft over garasjen.
2016	Renovering av badet i leilegheita mot aust i underetasjen.
2016	Rehabilitering av underetasjen etter tilbakeslag på avløpsanlegget.
2018	Nytt kjøleromsaggregat.
2022	Nytt mekanisk avtrekk for bad og kjøkken i leilegheita mot aust i underetasjen.
2022	Innvendig modernisering i 1. etasje.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av glasert teglstein med undertak av trefiberplater.

Sidan taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) berre er observert frå bakkenivå, er vurderinga avgrensa av dette.
Sjølv om det ikkje er avdekt skadar, betyr ikkje dette at det ikkje kan vere skadar som ei synfaring på taket kan avdekke. Ver merksam på denne risikoen. Ei undersøking av taket kan utførast under tilstrekkelege tryggingsforhold.



Glasert teglstein.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør av lakkert metall.
Stigetrinn av lakkert metall for tilkomst til pipa.

Tilstandsrapport

Luftehetter av plastbelagt galvanisert metall.
Pipe med pussa overflater.

Vurdering av avvik:

• Takrenner, nedløp og takbeslag har passert halvparten av normal levetid.

• Avvik: Det manglar snøfangar på takflata mot vest. Takvinkel og type taktekking tilseier at det på grunn av sikkerheit føreligg krav til snøfangar. Manglande snøfangar kan medføre skade på personar og materiell ved nedfall av snø og is over soner der folk oppheld seg eller ferdast. Det er òg risiko for skadar på underliggande bygningsdeler når snøen sklir av taket.

Konsekvens/tiltak

• Takrenner, nedløp og takbeslag bør regelmessig kontrollerast og vedlikehaldast for å oppretthalde normal funksjon.

• Det må monterast snøfangar for takflata mot vest for å oppfylle sikkerheitskrav.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med saltak med ventilerte og isolerte skråtak, og uisolerte kott og blindloft.
Luftespaltane over isolerte skråtak er oppbygd av trefiberplater, med avstandlekter mellom luftespalteplatene og sutakplatene.



Luftespalte over isolerte skråtak.



Blindloft m/tilkomst via luke m/stige.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av ventilert dobbelfalsa impregnert kledning med måla overflater.
(Eigar har opplyst at det er montert gnagarsperre bak kledningen, men dette har ikkje vore mogleg å kontrollere visuelt på synfaringa.)

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vindauge i treverk med måla overflater og 3-lags isolerglas med sprosser.
Utvendig screens for store vindauge i karnappa.

Tilstandsrapport

(Dei store vindauga i karnappane er blokkerte for opning på grunn av ettermonterte utvendige screens.)

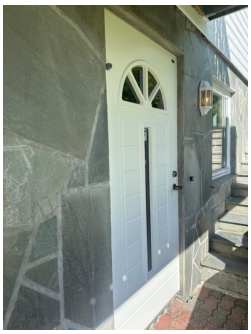
TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i hovudinngangen i teak med sidefelt med messinginnfatta glas.
Ytterdør i vaskerommet i treverk med måla overflater og 3-lags glas, utvendig med brystning av ettermonterte lakkerte metallplater.
Ytterdør i uteboda i treverk med måla overflater og 2-lags isolerglas med sprosser.
Ytterdør i leilegheita mot aust, i treverk med måla overflater og 2-lags isolerglas.
Ytterdør i leilegheita mot aust, i treverk med måla overflater og 3-lags isolerglas.
Terrasseskyvedør i treverk med måla overflater og 2-lags isolerglas med sprosser.
Altan- og terrassedører i 1. etasje og loftet er i treverk med måla overflater og 3-lags glas.
Dørene har normal bruksslitasje.



Ytterdør i hovudinngangen



Ytterdør i sokkelleilegheit aust.

⚠ Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse i plan med 1. etasje og loftet, av tredekke med plateinnlegg for "regntett" dekke, opplagra på ytterveggen og på limtrebjelkar understøtta av runde limtresøyler på ringmur av betong.
Terrassane har måla golv, og underkledning av beisa spaltepanel mellom opplegga. Rekkverk av treverk med måla profilert ståande kledning.

Vurdering av avvik:

• Rekkverk på altanar og terrassar har innvendige horisontale lekter som kan medføre klatring, og rekkverka er for låge i forhold til dagens krav som er minimum 1 m.

Konsekvens/tiltak

• Det vert anbefalt å oppgradere altan-/terrasserekkverka til dagens krav for å sikre trygg bruk.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse på terreng langs fasade sør, aust og vest med belegningsstein.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

Beskrivelse

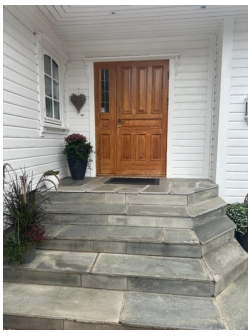
Skiferbelagt betongtrapp ved inngangen til 1. etasje.
Skiferbelagt betongtrapp i utvendig nedgang til underetasjen.
Tretrapp mellom terrassen og hagen med måla overflater.
Steintrapp i hagen på vestsida av huset.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke handtre på veggen langs trappa ved hovudinngangen.
* Det er ikkje rekkverk og handtre på veggen langs skifertrappa ved austveggen.

Konsekvens/tiltak

• Manglande sikring medfører risiko for fallulykker.
• Rekkverk/handtre må monterast for å lukke avvika.



Trapp ved hovudinngangen.



Trapp i nedgangen til kjellaren.



Trapp frå terrassen til terreng.



Steintrapp

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Golv med parkett, tregolv, keramisk flis og belegg.
(Golv i 1. etasje med Kåhrs Eik Garmich einstavs-parkett frå 2022)

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige veggar med måla overflater på trepanel, strier, profilerte mdf-plater, tapet og trekvit trepanel.
Himlingar med måla og trekvit trepanel, og måla og folierte plater.
(Det er registrert nokre svinnsprekker i trepanel med måla overflater.)

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Golv i kjellaren/underetasjen, og i vaskeromet og vindfanget i 1. etasje av betong på grunn.
Etasjeskilje av tredekke.

Radon

Vurdering av avvik:
• Avvik: Bygningen er ikkje oppført med radonsperre og radonkontroll er ikkje gjennomført.

Konsekvens/tiltak
• For utleigedelen er det eit lovpålagt krav i strålevernforskrifta om at utleigar skal kunne dokumentere forsvarlege radonnivå (årsmiddelverdi under 200 Bq/m³). Sidan måling ikkje er gjennomført, manglar denne påkravde dokumentasjonen. Radonmåling bør gjennomførast i vinterhalvåret (mellom midten av oktober og midten av april) over ein periode på minst to månader for å dokumentere faktiske verdiar i utleigedelen. Dersom målingane skulle vise for høge verdiar, må det iverksettast tiltak (f.eks. radonsug eller mekanisk ventilasjon),
(Eigedommen ligg i eit område som i NGU sitt radonkart er merka med "moderat til låg aktsemdsgrad.)

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Peisomn med klebersteinsplater i stova i 1. etasje frå 2022.
Elementpeis i loftsstova.
Lettklinkerpipe med sotluke i kjellaren, utvendig med pussa overflater og innvendig med pussa og steinbelagde overflater.



Vedomn i stova i 1. etasje.



Elementpeis i loftstova.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

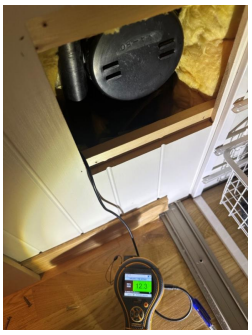
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom som ligg under terreng har golv av betong, og grunnmur av betong med innvendig utlekta tilleggsisolering.

Fuktkmåling av svilla i innvendig isolert utforing er kontrollert gjennom etablert luke for tilkomst til stakepunktet på avløpsleidningen. Fuktkvoten i treverket vart målt til 12,3 vektprosent. Dette er ein normal og tilfredsstillande fuktkvote for ein slik konstruksjon, og det er ein indikasjon på at det ikkje er pågåande fuktinntrenging eller kritiske kondensproblem i det kontrollerte området.
TG er basert på måleresultatet i kontrollpunktet. Ein gjer merksam på at eit enkelt kontrollpunkt ikkje er ein absolutt garanti for at det ikkje kan vere høgare fuktverdiar i andre område av konstruksjonen.

Tilstandsrapport

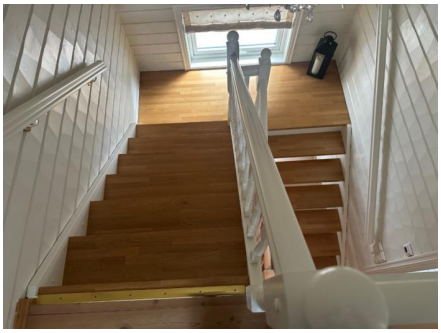


Fuktkontroll av innvendig påforing av grunnmuren.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Loftstrapp med eiketrinn med barnesikringslister, og vangar, dreia spilerekkverk og handtre langs veggane med måla overflater.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Trefyllingsdører med måla overflater i 1. etasje og loftet.
Dører i kjellaren/underetasjen med måla formpressa dørblad.

TG 1 Garasje - innvendig

Beskrivelse

Golv av betong.
Vegg mot bustaddelen med eitt lag gipsplater og trepanel, andre veggar har kledning av trepanel.
Himling med 2 lag gipsplater.



Garasje

Tilstandsrapport

TG 1 Utebod

Beskrivelse

Golv av betong.
Uisolert konstruksjon uten innvendig kledning.

VÅTROM

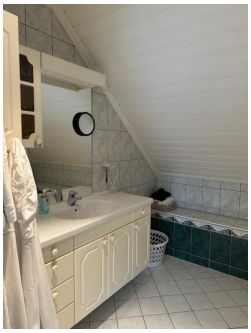
LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med standard frå byggjeåret.





Bad på loftet.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggar med keramisk flis.
Himling med måla trepanel.

Vurdering av avvik:

• Flislagde overflater er i ein alder der naturleg aldring kan medføre svekka heft til underlaget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak og konsekvens basert på alder er kommentert under punktet for "Sluk, membran og tettesjikt".

LOFT > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Golv med varmekablar og to slukar.

Vurdering av avvik:

• Varmekablane har passert over halvparten av normal levetid.
* Flislagde overflater er i ein alder der naturleg aldring kan medføre svekka heft til underlaget.
* Golvet tilfredsstiller ikkje teknisk forskrift sine krav til nivåskilnad frå topp slukrist til topp tettesjikt ved døra, og heller ikkje til fall på minimum 1:50 målt i radius ut frå senteret av slukane.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak og konsekvens basert på alder er kommentert under punktet for "Sluk, membran og tettesjikt".

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har to plastslukar med oppforing og synleg smørjemembran.
Tettesjikt på golv og veggar av smørjemembran.

Vurdering av avvik:
• Tettesjikt under flislagde overflater har oppnådd normal levetid.
* Plastslukane har passert over halvparten av normal levetid.
*TG 3 er sett med bakgrunn i standarden sine krav basert på tettesjiktet sin alder.

Konsekvens/tiltak
• Tettesjiktet sin alder medfører ein statistisk høg risiko knytt til tettesjiktet sin funksjon og attverande brukstid.
* På grunn av alderen bør det planleggast for renovering av rommet i løpet av kort tid.
*Fram til renovering vert utført, bør ein overvake dei flislagde flatene for eventuelle endringar som kan vere ein indikasjon på underliggande fukt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Golvmontert klosett, dusj med veggmontert garnityr og svingdører, baderomsinnreiing med måla frontar og ein skapfront med glassdør, heildekkande servantplate, speil og integrert belysning.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

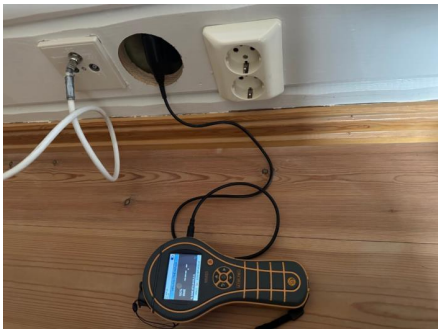
Ventilert via balansert ventilasjon.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fysisk holtaking for fuktkontroll av den lukka veggkonstruksjonen ved dusjsona. Inngrepet vart gjort i veggen i loftstova. Ved piggmåling av svilla var det ikkje registrerbar fuktkvote, det vil sei tørt treverk under 6 vektprosent som er den lågast fuktverdien som kan målast med instrumentet.
Det er heller ikkje registrert teikn til pågåande fuktvandring, svertesopp eller råteskadar i kontrollpunktet.
TG er basert på måleresultatet i kontrollpunktet. Ein gjer merksam på at eit enkelt kontrollpunkt ikkje er ein absolutt garanti for at det ikkje kan vere lokale fuktavvik i andre, ikkje-kontrollerte område langs våtsonene på badet.



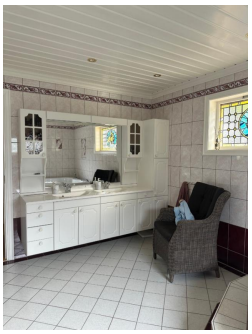
1. ETASJE > BAD

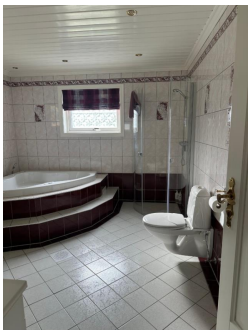
Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad med standard frå byggjeåret.





Bad i 1. etasje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggar med keramisk flis.
Himling med måla trepanel og downlights.

Vurdering av avvik:

• Vindauge står innafor definerte våtesone og er ikkje av fuktbestandig materiale.
* Flislagde overflater er i ein alder der naturleg aldring kan medføre svekka heft til underlaget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak og konsekvens basert på alder er kommentert under punktet for "Sluk, membran og tettesjikt".
* Ved renovering bør dusjsona trekkast vekk frå vindauge i samsvar med anbefalte byggdetaljer, eller utførast med fuktbestandige materiale.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Golv med varmekabel og keramisk flis.

Vurdering av avvik:

• Varmekablane har passert over halvparten av normal levetid.
* Flislagde overflater er i ein alder der naturleg aldring kan medføre svekka heft til underlaget.
* Golvet tilfredsstiller ikkje teknisk forskrift sine krav til nivåskilnad frå topp slukrist til topp tettesjikt ved døra, og heller ikkje til fall på minimum 1:50 målt i radius ut frå senteret av slukane.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak og konsekvens basert på alder er kommentert under punktet for "Sluk, membran og tettesjikt".

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har tre plastslukar med oppforing og synleg smørjemembran.
Tettesjikt på golv og veggar av smørjemembran.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Tettesjikt under flislagde overflater har oppnådd normal levetid.
*Sluken under det innebygde badekaret har ikkje luke for inspeksjon og tilkomst for reingjering.
*Slukane er passert over halvparten av normal levetid.
*TG 3 er sett med bakgrunn i standarden sine krav basert på tettesjiktet sin alder, og at det ikkje er tilkomst for vedlikehald av sluken under badekaret.

Konsekvens/tiltak
• Tettesjiktet sin alder medfører ein statistisk høg risiko knytt til tettesjiktet sin funksjon og attverande brukstid.
* På grunn av alderen bør det planleggast for renovering av rommet i løpet av kort tid.
*Fram til renovering vert utført, bør ein overvake dei flislagde flatene for eventuelle endringar som kan vere ein indikasjon på underliggande fukt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert klosett, dusj med veggmontert garnityr og svingdører, innebygd boblebadekar, baderomsinnreiing med måla frontar og to skap med glassdører, heildekkande benkeplate med to servantar, speil og integrert belysning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

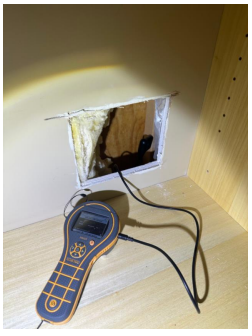
Ventilert via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktkontroll av konstruksjonen i dusjsona, er utført gjennom ei utsparing i veggen bak kjøkkeninnreiinga. Ved piggmåling av svill på golvet, som er det meste utesette område, var det ikkje registrerbar fukt. Fuktkvoten er difor under 6 vektprosent, som er heilt tørt treverk.
TG er basert på måleresultatet i kontrollpunktet. Ein gjer merksam på at eit enkelt kontrollpunkt ikkje er ein absolutt garanti for at det ikkje kan vere lokale fuktavvik i andre, ikkje-kontrollerte område langs våtsonene på badet.



Fuktkontroll av veggen bak dusjsona.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med standard frå 2025.

Tilstandsrapport



Vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggar med våtromspanel.
Himling med måla trepanel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Golv med varmekabel og 80x80 cm marmorflis.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i kravet til minimum 25 mm nivåskilnad frå topp slukrist til topp tettesjikt ved innvendig dør.
Del av golvet har fall under 1:100 og er ikkje kompensert med forskriftsmessig krav til minimum 15 mm oppkant ved innvendig dør.

Konsekvens/tiltak
• Manglande nivåskilnad frå topp slukrist til topp tetttesjikt ved døra og manglande oppkant under innvendig dør, medfører risiko for det ved oppstuving av vatn i sluken og ved ei eventuell lekkasje kan renne vatn ut til tilliggande rom og konstruksjonar.
Ved normalt bruk og regelmessig rensing av sluk vil bruksfunksjonen vere i varetatt. Tiltak er difor ikkje vurdert som nødvendig, men avvika må takast bruksmessig omsyn til.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tettesjikt av smørjemembran, utført av eigar som er byggmester og har lang erfaring som prosjektleiar.
Plastsluk med synleg smørjemembran langs slukkanten.



Sluk med synleg tettesjikt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innreiing frå 2025 med kvite slette frontar og benkeplate av stein med underlimt skyljekum.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilert via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

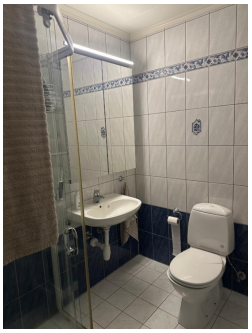
Vaskerommet vart renovert i 2025. Holtaking er difor ikkje vurdert som relevant.

KJELLER > BAD V

Generell

Beskrivelse

Bad med standard frå byggjeåret.





Bad i sokkelleilegheita mot vest.

KJELLER > BAD V

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggar med keramisk flis.
Himling med folierte plater.

Vurdering av avvik:

• Flislagde overflater er i ein alder der naturleg aldring kan medføre svekka heft til underlaget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak og konsekvens basert på alder er kommentert under punktet for "Sluk, membran og tettesjikt".

KJELLER > BAD V

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Golv med varmekabel og keramisk flis.

Vurdering av avvik:

• Varmekablane har passert over halvparten av normal levetid.
* Flislagde overflater er i ein alder der naturleg aldring kan medføre svekka heft til underlaget.
* Golvet tilfredsstiller ikkje teknisk forskrift sine krav til nivåskilnad frå topp slukrist til topp tettesjikt ved døra.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak og konsekvens basert på alder er kommentert under punktet for "Sluk, membran og tettesjikt".

KJELLER > BAD V

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsona. Tettesjikt under flislagde overflatrer er av smørjemembran.

Vurdering av avvik:

• Tettesjiktet under flislagde overflater har oppnådd normal levetid.
* Sluken har passert over halvparten av forventa levetid.
* TG 3 er sett med bakgrunn i standarden sine krav basert på tettesjiktet sin alder.

Konsekvens/tiltak

• Tettesjiktet sin alder medfører ein statistisk høg risiko knytt til tettesjiktet sin funksjon og attverande brukstid.
* På grunn av alderen bør det planleggast for renovering av rommet i løpet av kort tid.
*Fram til renovering vert utført, bør ein overvake dei flislagde flatene for eventuelle endringar som kan vere ein indikasjon på underliggande fukt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD V

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Golvmontert klosett, veggmontert servant, dusj med veggmontert garnityr og svingdører.

KJELLER > BAD V

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilert via balansert ventilasjon.

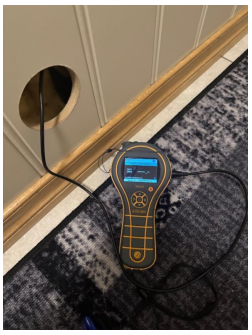
KJELLER > BAD V

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fysisk holtaking for fuktkontroll av den lukka veggkonstruksjonen ved dusjsona. Inngrepet vart gjort i veggen i gangen. Ved piggmåling av svilla var det ikkje registrerbar fuktkvote, det vil sei tørt treverk under 6 vektprosent som er den lågast fuktverdien som kan målast med instrumentet. Det er heller ikkje registrert teikn til pågåande fuktvandring, svertesopp eller råteskadar i kontrollpunktet.
TG er basert på måleresultatet i kontrollpunktet. Ein gjer merksam på at eit enkelt kontrollpunkt ikkje er ein absolutt garanti for at det ikkje kan vere lokale fuktavvik i andre, ikkje-kontrollerte område langs våtsonene på badet.

Tilstandsrapport



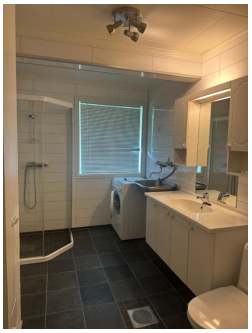
Fuktkontroll.

KJELLER > BAD A

Generell

Beskrivelse

Bad med standard frå 2016.



Bad i sokkelleilegheita mot vest.

KJELLER > BAD A

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggar med våtromspanel.
Himling med folierte plater.

Vurdering av avvik:

• Vindauge står innafor dusjen si definerte våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Vindauge og tilliggande konstruksjon er med omsyn til plasseringa utsett for fuktskade. Avviket må takast bruksmessig omsyn til.

KJELLER > BAD A

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Golv med varmekabel og keramisk flis.

Vurdering av avvik:

• Nivåskilnaden frå topp slukrist til topp flislagt golv ved døra er i underkant av forkriftskravet på 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Badet har to slukar. Eit mindre avvik i kravet til nivåskilnad mellom sluken og døra er difor vurdert til å ikkje vere av bruksmessig betydning. Tiltak er difor ikkje vurdert som nødvendig.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD A

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Golv med to plastslukar, ein i dusjsona og ein i midtre del av badet.
Tettesjikt på golvet av smørjemembran, utført av eigar som er byggmester og har lang erfaring som prosjektleiar.
Tettesjikt på veggane av våtromspanel.

KJELLER > BAD A

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Golvmontert klosett, dusj med veggmontert garnityr og dusjvegg, skyljekum i stål og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnreiing med måla frontar og heildekkande servantplate, speil og integrert belysning.

KJELLER > BAD A

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD A

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjsona ligg mot yttervegg. Holtaking er difor ikkje utført.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnreiing frå Huseby med lakkerte profilerte frontar og laminat benkeplate med oppvaskkum.
Flislagde veggflater mellom benkeskapa og overskapa.
Integrert platetopp med grill og frityr, og mikrobølgjeomn, steikeomn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Kjøkkeninnreiinga er frå byggjeåret, men er oppgradert med ny overflatebehandling og nye dekksider og benkeplater.
(Kvitevarer inngår ikkje i vurdering av TG.)

Tilstandsrapport





Kjøkken i 1. etasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator, montert i himligen, med utkast over tak.

KJELLER > KJØKKEN/GANG V

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnreiing frå 2025 med måla frontar, og benkeplate og oppvaskkum i kompositttmateriale.
Integrert platetopp, steikeomn og oppvaskmaskin. Fittståande kjøle-/fryseskap.
Keramisk flis mellom benkeskapa og overskapa.
(Kvitevarer inngår ikkje i vurdering av TG.)

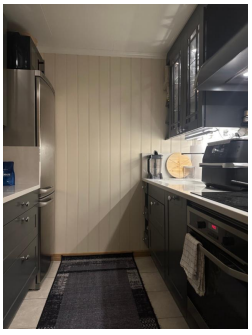
Vurdering av avvik:

• TG er sett med omsyn til at det ikkje er installert lekkasjevarsling ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

• Mangel av lekkasjevarsling medfører fare for fuktskade på innreiinga og konstruksjonarar ved ei eventuell lekkasje.

• Kjøkkeninnreiinga vart montert i 2025. For innreiingar installert etter 1. juli 2010 er det krav om lekkasjevarsling ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å hindre fuktskade. Montering av lekkasjevarsling vert anbefalt.



Kjøkkeninnreiing i leilegheita mot vest.

KJELLER > KJØKKEN/GANG V

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator for avtrekk.

Tilstandsrapport

KJELLER > STUE/KJØKKEN A

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnreiing med trekvite frontar, og laminat benkeplate med nedfelt stålbeslag med oppvaskkum og skyljekum.
Laminat veggpanel mellom benkeskapa og overskapa.
Frittståande kvitevarer.
Innreiinga har naturleg elde og slitasje, men funksjon er i varetatt.



Kjøkken i leilegheita mot aust.

KJELLER > STUE/KJØKKEN A

Avtrekk

Beskrivelse

Ventilatorhette tilkopla mekanisk avtrekk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Rekvirent

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom
Golv med parkett, veggar og himling med trepanel.

Vurdering av avvik:
• Kjølerommet er ikkje oppbygd som rom-i-rom med ventilering mellom kjølerommet og tilliggande konstruksjonar.

Konsekvens/tiltak
• Manglande ventilering mellom kjølerommet og tilliggande konstruksjonar medfører fare for kondensering i konstruksjonen. Konstruksjonen bør difor regelmessig kontrollerast med omsyn til fukt.

Tilstandsrapport



Kjølerom

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Norcool kjøleaggregat frå 2018 med spillvarme til vaskerommet. Kjøleromsdør med lakkerte overflater.

Årstall: 2018 **Kilde:** Rekvirent

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vassleidningar med røyr-i-røyr system, fordelt på to fordelarstokkar i veggmonterte skap.
Vassinntak i plastslange med kuleventil.

Vurdering av avvik:

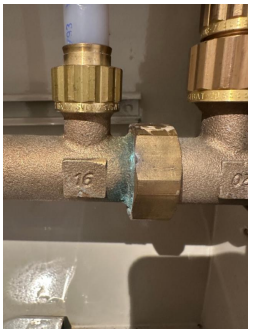
• Det er registrert irr på ei røyrkopling i fordelarstokken i 1. etasje.
* Under synfaringa vart det registrert skade på ei pakningsklemme i botnen av skapet i 1. etasje.
* Røyrskapa har utette sideveggar.

Konsekvens/tiltak

• Irr kan oppstå ved kondensering og "svettelekkasje" i røyr og koplingar. Røyrkoplinga med irr bør kontrollerast overvakast og reparerast om det er teikn til lekkasje.
* Skada røyrklemme er erstatta med fugemasse. Røyrklemmene er av plast og vil over tid kunne sprekke på grunn av naturleg aldring. Utette røyrklemmer vil ved kondensering og ei eventuell røyrlekkasje medføre at vatn renn gjennom skapbotnen og påfører underliggande veggkonstruksjon fukt og råteskade. Røyrklemmene bør jamleg kontrollerast og skiftast ved behov.
* Utette sideveggar i skapa medfører at det ved kondensering vil kunne verte etablert muggsopp og fuktskade i synleg treverk. Røyrskapa må oppgraderast med tettesjikt over synleg treverk.



Røyrskap i 1. etasje.



Kopling med irr.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsrøyr av plast. Stakeluke i kjellaren. Lufterøyr er ikkje synleg, men det er frå eigaren opplyst at luftinga går over tak.
Avløpsrøra ligg skjult. TG er basert på ei generell aldersvurdering i høve til normal levetid.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen i hovuddelen er basert på balansert ventilering med integrert varme-/kjølepumpe.
Leilegheitene i kjellaren/underetasjen har naturleg ventilering gjennom spileventilar i vindauga og veggventilar.
Normal utføring av byggjeåret.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Nilan ventilasjonsaggregat med innebygd varme-/kjølepumpe for hovuddelen, installert i 2010.
Luft til luft varmepumpe i 1.etasje, installert i 2016.

Vurdering av avvik:

• Nilan ventilasjonsaggregat med varme-/kjølepumpe har passert over halvparten av normal levetid som er 20 år.
Luft til luft varmepumpa har passert over halvparten av normal levetid som er 12-15 år.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikkje registrert funksjonssvikt med behov for umiddelbare tiltak, men alderen medfører risiko for framtidig funksjon og gjenverande brukstid før vedlikehald og oppgradering kan påreknast.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvasstank i 1. etasje frå 2025 med volum på 250 liter.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank - 1

Beskrivelse

Varmtvasstank i kjellaren/underetasjen frå 1998 med volum på 120 liter.

Vurdering av avvik:

• Varmtvasstanken i kjellaren/underetasjen har passert normal levetid.
* Vatmtvasstanken er tilkopla el. anlegget med støpsel.

Konsekvens/tiltak

• Varmtvasstanken sin alder medfører høg risiko for framtidig funksjon og gjenverande brukstid.
* Etter NEK 400:2014, skal varmtvasstank med effekt på over 1500 watt ha fast tilkopling til el. anlegget for å redusere brannfaren. Forskrifta har ikkje tilbakevirkande kraft, men omkopling vert anbefalt.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg med skjult installasjon. Anlegget er fordelt på 2 fordelingsskap med automatsikringar.
Anlegget er vurdert som normalt utbygd og har stor del av belysninga med downlights.

Tilstandsrapporten inkluderer ikkje er fagmessig vurdering av el. anlegget. For el-anlegg, som ikkje har hatt tilsynskontroll i løpet av dei fem siste åra, vert det på generelt grunnlag anbefalt tilstandskontroll utført av godkjent installatør eller av det lokale el.tilsyn/DLE.



Sikringsskap i 1. etasje.



Sikringsskap kjellar/underetasje.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Bygningen har sentral brannvarsling og brannslokningsapparat i samsvar med byggjeåret sine forskriftskrav.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsugar er installert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggjegrunnen er det ikkje kjennskap til.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring er dokumentert med bilder. Dreneringa er lagt med røyr i bakken. Fuktsikring er av grunnmursplast med utvendig markplate som vern mot skade.
TG er basert på framlagt dokumentasjon og at det ved fuktkontroll av innvendig påforing av grunnmuren ikkje vart registrert målbar fukt i konstruksjonen. Etter NS 3600:2025 tabell C.6, skal drenering og fuktsikring som er dokumentert og der avvik ikkje er registrert, vurderast til TG1 så lenge dreneringssystemet er under 30 år.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong, utvendig med forblending av skifer.

Tilstandsrapport



Grunnmur av skiferbelagt betong.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Mellom, nedsenka terrasse og terreng, er det forstøtningsmur av forskalingsblokk som delvis er forblenda med skifer.

Vurdering av avvik:

• Avvik: Det er ikkje rekkverk på muren langs terrassane som ligg i plan med underetasjen.

Konsekvens/tiltak

• For nivåskilnader over 50 cm er det forskriftsmessig krav om sikring for å hindre fallulykker. Muren langs terrassen må sikrast med rekkverk/gjerde eller beplantning for å hindre fallulykker.



Terrengmur langs terrassen.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomta ligg i sørvendt helling med naturleg planering av arealet langs huset.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige vass- og avløpsleidningar av plast.
Leidningenettet ligg skjult og kan ikkje kontrollerast. TG er basert på alder i høve til normal levetid.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Avvik: Det manglar snøfangar på takflata mot vest. Takvinkel og type taktekking tilseier at det på grunn av sikkerheit føreligg krav til snøfangar. Manglande snøfangar kan medføre skade på personar og materiell ved nedfall av snø og is over soner der folk oppheld seg eller ferdast. Det er òg risiko for skadar på underliggande bygningsdeler når snøen sklir av taket.

• Rekkverk på altanar og terrassar har innvendige horisontale lekter som kan medføre klatring, og rekkverka er for låge i forhold til dagens krav som er minimum 1 m.

• Det er ikke handtre på veggen langs trappa ved hovudinngangen.
* Det er ikkje rekkverk og handtre på veggen langs skifertrappa ved austveggen.

• Avvik: Bygningen er ikkje oppført med radonsperre og radonkontroll er ikkje gjennomført.

• Avvik: Det er ikkje rekkverk på muren langs terrassane som ligg i plan med underetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Det må monterast snøfangar for takflata mot vest for å oppfylle sikkerheitskrav.

• Det vert anbefalt å oppgradere altan-/terrasserekkverka til dagens krav for å sikre trygg bruk.

• Manglande sikring medfører risiko for fallulykker.

• Rekkverk/handtre må monterast for å lukke avvika.

• For utleigedelen er det eit lovpålagt krav i strålevernforskrifta om at utleigar skal kunne dokumentere forsvarlege radonnivå (årsmiddelverdi under 200 Bq/m³). Sidan måling ikkje er gjennomført, manglar denne påkravde dokumentasjonen. Radonmåling bør gjennomførast i vinterhalvåret (mellom midten av oktober og midten av april) over ein periode på minst to månader for å dokumentere faktiske verdiar i utleigedelen. Dersom målingane skulle vise for høge verdiar, må det iverksettast tiltak (f.eks. radonsug eller mekanisk ventilasjon),
(Eigedommen ligg i eit område som i NGU sitt radonkart er merka med "moderat til låg aktsemdsgrad.)

• For nivåskilnader over 50 cm er det forskriftsmessig krav om sikring for å hindre fallulykker. Muren langs terrassen må sikrast med rekkverk/gjerde eller beplantning for å hindre fallulykker.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

373 m²/339 m²

Enebolig: Loftstue, 8 Soverom, 4 Bad, 2 Bod, Kott, 2 Vindfang, Hall, Stue, Spisestue, 2 Kjøkken, Vaskerom, Garasje, Kjølerom, Entré, Stue/kjøkken, Alkove, Stue V

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 10 500 000

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 12 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**10 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**10 500 000**

Markedsvurdering

Stor einebustad med utleigedel og integrert garasje, på Hornnesbøen i Førde. Bygningen er oppført med tradisjonell konstruksjon og gjennomgåande god standard for byggjeåret, og framstår som godt vedlikehalden. Eigedommen ligg på vestvendt pent opparbeidd tomt, i etablert bustadområde med barnehagar, skular og sentrum innafor ein avstand på 3 km.
Marknadsverdien er basert på område sin generelle marknadsfaktor i høve til teknisk verdi.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hornnesbøen 17 ,6809 FØRDE 240 m²	1998	6 sov	16-06-2026	7 200 000	**7 410 000**		7 410 000	**30 875**
2	Hornnesbøen 15 ,6809 FØRDE 209 m²	1998	6 sov	10-10-2024	6 950 000	**6 725 000**		6 725 000	**30 293**
3	Presteholten 19 ,6810 FØRDE 0 m²	1978	4 sov	29-04-2026	5 950 000	**7 300 000**		7 300 000	**28 968**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		13 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**10 100 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**10 100 000**

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.	2 000 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**12 100 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

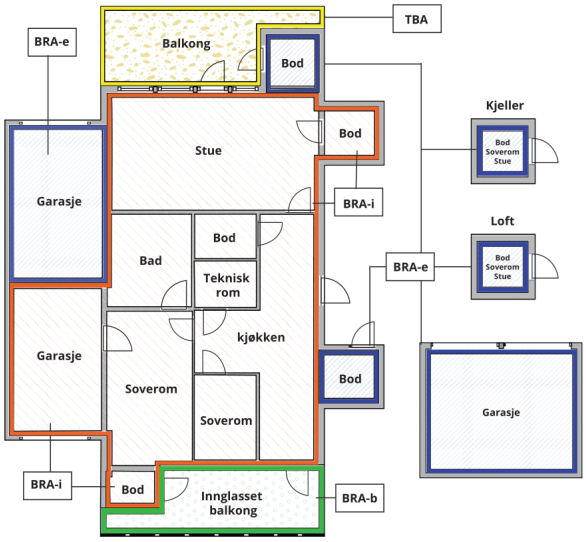
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	112			112	7
1. Etasje	129	34		163	75
Kjeller	98			98	
SUM	**339**	**34**			**82**
SUM BRA	**373**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, soverom 6, bad, bod, kott		
1. Etasje	Vindfang, hall, stue, spisestue, kjøkken, bad, vaskerom, kjølerom	Garasje, bod	
Kjeller	Vindfang/gang v, stue v, kjøkken/gang v, soverom v, bad v, entré a, stue/kjøkken a, soverom a, alkove a, bad a		

Kommentar

Areala er oppmålte innvendig med lasermålar.
Kjeller/underetasje består av ei 2-roms leilegheit og ei hybelleilegheit. Leilegheita mot aust er merka A. Hybelleilegheita er merka V.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik i forhold til framlagde teikningar:

Kjellar/underetasje: Trappa mellom kjellaren og 1. etasje er fjerna. Trapperommet er i dag alkoverom i leilegheita mot aust. Tidlegare areal for huvuddelen er innreia som hybelleilegheit.
1. Etasje: Soverommet er tatt vekk for utviding av stova. Tilbygget for utebod mot vest er ikkje innteikna. Garasjen har eit mindre arealavvik etter lenging av lengderetning med ca 50 cm.
Loft: Arealet over garasjen er innreidd med to soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Vedlikehald utført av eigar.

Førde Takstkontor AS
Storehagen 7
6800 FØRDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Bjarte Roska	Takstingeniør
	Geir Egil Nygjerde	Rekvirent
	Karin Husabø Nygjerde	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	20	84		0	752.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hornnesbøen 21

Hjemmelshaver
Nygjerde Geir Egil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedommen ligg på Hornnes i Førde, i etablert bustadområde med barnehage, barne- og ungdomsskule, vidaregåande skular og sentrum innafor ein avstand på 3 km.
Tomta ligg vestvendt med utsyn til nærliggande bustadområde og indre del av Førdefjorden.

Adkomstvei

Kommunal veg.

Tilknytning vann

Kommunalt vassverk, tilknytta via privat stikkleidning.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløpsanlegg, tilknytta via privat stikkleidning.

Regulering

Regulert bustadområde for frittliggande småhusbebyggelse, utbygd etter reguleringsplan frå 21.02.1996.
Link til reguleringsplan med føresegner. - https://arealplaner.no/sunnfjord4647/arealplaner/238.
I kommuneplanen sin arealdel 2024-2035 er område merka "Boligbebyggelse/Nåværende".

Om tomten

Tomta er pent opparbeidd med tun pg plattingar med belegningsstein, og skjerma hage med vintergrønn hekk, grøntareal og plantar.
Bustadhuset ligg i omsynssone H220 - Trafikkstøy Gul sone.
Nordveggen på garasjen står utafor tomtegrensa. Frå eigaren er det lagt fram dokumentasjon for at bygningen si plassering er godkjent, og det er opplyst at grunneigar har gitt løyve for plasseringa slik den er.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Forsikringsdokument er ikkje gjennomgått.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.08.2026	Matrikkelopplysningar.	Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	24.08.2026	Kontroll av reguleringsplan/arealplan.	Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	24.08.2026	Kontroll av omsynssoner.	Gjennomgått		Nei
Teikningar	05.05.1997	Framlagt under synfaringa.	Gjennomgått		Nei
Førde kommune	28.08.1997	Stadfesting for rett plassering av bygningen.	Gjennomgått		Nei
Målebrev	26.03.1997	Framlagt under synfaringa.	Gjennomgått		Nei
Godkjent byggjemelding	05.08.1997	Framlagt under synfaringa.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Eiendomsmegler Norge,
Førde

Gjensidige

Egenerklæring

Hornnesbøen 21, 6809 FØRDE

22 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hornnesbøen 21	Hornnesbøen 21	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Eiet siden ny i 1998

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Særeige

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 1226839

Informasjon om selger

Selger

Nygjerde, Geir Egil

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Renovert heile vaskerommet.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Geir-Egil Nygjerde.

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Litt omlegging på vaskerom og ute lys.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Blikås Elektro as

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montere ny vedovn

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Geir- Egil Nygjerde

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny vedovn

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2008

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Innredet ferdig loftet med 2 soverom og 2 boder

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Geir-Egil Nygjerde

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 51025892

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Geir Egil Nygjerde	**2026-09-22**

Identification

Geir Egil Nygjerde

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 84	**Kommune:**	4647	Sunnfjord
Adresse:				
Veiadresse:	Hornnesbøen 21, gatenr 2880 6809 Førde	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	308 1	Bergum-Hornnes Førde
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	7110101 5651	Førde Førde

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	12.02.1997	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	752,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4647/20/84	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.02.1997	Avgiver	4647/20/53	-753,1
	Matrikkelført:		Mottaker	4647/20/84	753,1

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hornnesbøen 21	U0101	Bolig	82,0	Kjøkken			
Hornnesbøen 21	H0101	Bolig	217,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	05.08.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	299,0	Igangset.till.:	06.08.1997
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	299,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	24.07.1998
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	13138494			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		82,0		82,0				
H01	1		129,0		129,0				
H02			88,0		88,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 20, Bruksnummer 84 i 4647 SUNNFJORD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	17.09.2026 kl. 16.36
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	17.09.2026 kl. 16.35

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1997/4331-1/55 05.09.1997 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 50 000
Omsetningstype: Fritt salg
NYGJERDE GEIR EGIL
FØDT: 23.01.1961

Påtegning til hjemmel:

1999/5032-1/55 25.10.1999 **EKTEPAKT U/HJ.OVERGANG**
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 1997/4331-1/55
GJELDER: **NYGJERDE GEIR EGIL**
FØDT: 23.01.1961
Føresegner om særeige i samsvar med ektepakt

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2023/520942-1/200 22.05.2023 15:22 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 3 000 000
Panthaver: BUSTADKREDITT SOGN OG FJORDANE AS
ORG.NR: 946 917 990
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2294752-1/200 27.11.2024 12:02 ** MASSETRANSPORT
FRA: BUSTADKREDITT SOGN OG FJORDANE AS
ORG.NR: 946 917 990
FRA: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE

ORG.NR: 946 670 081
TIL: BUSTADKREDITT SOGN OG FJORDANE AS
ORG.NR: 946 917 990
TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
TIL: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1997/1553-1/55 26.03.1997 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4647 GNR: 20 BNR: 53

2020/1392291-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1432 GNR: 20 BNR: 84

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskriftsdato: 17.09.2026

Sunnfjord kommune

Adresse: Postboks 338, 6802 Førde

Telefon: +47 57 72 20 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4647	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	84	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hornnesbøen 21, 6809 FØRDE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 17.09.2026

Sunnfjord kommune

Adresse: Postboks 338, 6802 Førde

Telefon: +47 57 72 20 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4647	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	84	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hornnesbøen 21, 6809 FØRDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	13 854,00 kr
Eiendomsskatt	8 754,00 kr
Feiing	1 099,00 kr
Vann	8 288,94 kr
Sum	**31 995,94 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eigedomsskatt bustad	0%	3242400 prom	2.70	1/1	0 %	8 754,00 kr	6 565,50 kr
Feiing 4. kvart år	0%	1 stk	332.00	1/1	0 %	332,00 kr	249,00 kr
Branntilsyn 4. kvart år	0%	2 stk	402.00	1/1	0 %	804,00 kr	603,00 kr
Vatn abb. bustad	15%	2 stk	1713.50	1/1	0 %	3 427,00 kr	2 570,25 kr
Vatn forbruk bustad	15%	359 m3	12.58	1/1	0 %	4 516,58 kr	3 387,42 kr
Avløp abb. bustad	15%	2 stk	2404.65	1/1	0 %	4 809,30 kr	3 606,97 kr
Avløp forbruk bustad	15%	359 m3	25.21	1/1	0 %	9 049,67 kr	6 787,25 kr
					Sum	**31 692,55 kr**	**23 769,39 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Førde Kommune

Reguleringsføresegner

Plan: **HORNNES**	Planid: **19960001**	
	Arkiv nr.: **L12.001**	
Utarbeidd av: ARTEKA A/S		
Vedtak/Stadfesting: Sak 9/96 - 21.02.1996	Dato org. føresegner: 22.06.1995	
	Siste revisjon: 20.12.1996	
Avskrift 13.02.1998	Sign.: ASE	
Endringar	Dato:	Sign.:

§ 1. PLANAVGRENSING. FRIGJEVING.

Avgrensing av planen er som vist på reguleringskartet, med plangrense.

Før utbygging kan skje, skal utbyggingsarealet vere frigitt med omsyn til kulturminne, kfr. Lov om kulturvern.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL.

2.1 Området er regulert til:

BYGGEOMRÅDE:	- Bustadformål, TUmaks= 45%	ca. 37,04 da.
	- Bustadformål, TUmaks= 50%	ca. 3,40 da.
	- Bustadformål, eksist. bust.	ca. 8,35 da.
	- Naust.	ca. 0,28 da.
TRAFIKKOMRÅDE:	- Køyreveg, offentleg (kommunal).	ca. 9,24 da.
	- Gangveg/fortau.	ca. 2,49 da.
	- Vegareal.	ca. 4,02 da.
FRIOMRÅDE:	- Friareal/grøntareal.	ca. 19,84 da.
FAREOMRÅDER:	- Rasfare.	Inngår i andre formål.

SPESIALOMRÅDE:	- Vegetasjonsbelte.	ca. 19,44 da.
	- Støyvoll	ca. 1,62 da.
FELLESAREAL:	- Leik o.a. fellesaktivitetar.	ca. 1,43 da.

§ 3. BYGGEOMRÅDE.

3.1 Område som på planen er merka med Bf1, skal nyttast til frittliggande bustader, med ei tomteutnytting (TU) = maks 45%. Under utrekning av TU skal garasjeplass reknast med under BRA, ein bilplass = 20m2 der garasjeteikning ikkje følgjer byggemelding. Gjesteparkering skal ikkje medtakast under vurdering av TU.

Ved berekning av bruksareal skal areal under terreng reknast med uavkorta. Maksimalt bruksareal (BRA) skal ikkje overstige 325 m2, uavhengig av TU.

Maksimalt bebygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20% av tomteareal for dei fyrste 800 m2, og 12% for overskytande tomteareal. Det kan likevel byggjast inntil 130 m2 BYA uavhengig av tomtestorleik.

I tillegg til hovudleilegheit, kan det byggjast bi-husvære eller 2 hyblar. Dersom det vert bygd bi-husvære eller hyblar, skal følgjande krav vere oppfylt:

Hovudleil.:	min. 95 m2 BRA.
Bileil.:	maks. 75 m2 BRA.
Hyblar, samla:	maks. 50 m2 BRA.

Det skal avsettast plass til biloppstilling/garasje for 1 bil pr. bueining. I tillegg skal det reknast 1/2 bilplass pr. bueining for gjesteparkering. Det skal likevel vere minst ein gjesteparkeringsplass pr. tomt.

Garasjar kan plasserast inntil 1,0 meter frå nabogrense, eventuelt samanbyggast med garasje på nabotomt dersom begge partar er samde om dette. Det skal spesielt dokumenterast at reglane i Byggjeforskriftene med omsyn til brannselleinndeling vert overhaldne.

Garasjar som står parallelt med kommunal veg kan byggjast 1,0 meter frå eigedomsgrense mot vegareal.

På tomter som grenser til fleire vegar, skal avkøyring lokaliserast til den innarste vegen.

I samband med byggemelding av bustadhus, skal det framleggast målsett situasjonsplan, som også syner korleis tilkomst, biloppstillingsplass / garasje er tenkt løyst. Det skal påførast kotehøgde på golv i lågaste etasje.

Bustader som vert bygde nedanfor støykote 55dB skal utførast slik at støynivået innandørs frå utandørs støykilder (ekvivalent støynivå, døgn) ikkje skal vere høgre enn 30dB (A) i opphaldsrom i bustaden. Jamfør byggjeforskriftene, kap. 52.32.
For tomter som vert kryssa av støykote 60dB, skal bustadhuset trekkjast lengst mogleg vekk frå riksvegen.

Dersom eksisterande tre på tomt 37 mot gangveg (2 stk.) skal fjernast, må dette godkjennast av Førde kommune på førehand.

3.2 Området B1 skal bebyggast med rekkjehus eller kjedehus, med tomteutnytting (TU) maks 50%.
Under utrekning av TU skal garasjeplass reknast med under BRA, ein bilplass = 20 m2 der garasjeteikning ikkje følgjer byggemelding. Situasjonsplanen som følgjer byggemeldinga, skal vise område for leik og fritidsbruk.

Parkeringsdekninga skal vere 1,75 oppstillingsplassar pr. bueining, herav 1,0 plass i garasje som vert medteken under utrekninga av TU.

I samband med byggemelding av bustadhus, skal det framleggast målsett situasjonsplan, som også syner korleis tilkomst, biloppstillingsplass / garasje er tenkt løyst. Det skal påførast kotehøgde på golv i lågaste etasje.

3.3 I området Be2 skal eksisterande bustadhus rehabiliterast.
Dersom det likevel vert aktuelt å rive huset, må dette godkjennast på førehand. Dette kan berre skje dersom det vert dokumentert at det ikkje er økonomisk forsvarleg å rehabilitere huset.
Dersom eksisterande tre på tomta i Be2 skal fjernast, må dette godkjennast av Førde kommune på førehand.

3.4 Byggehøgd innan planområdet skal vere inntil to normaletasjar, inklusiv eventuell underetasje. I tillegg kan det byggjast loft, under føresetnad at loftet ikkje har knevegg ved gesims. Gesimshøgde skal ikkje overstige 7,0 meter. Gesimshøgde er definert som skjeringslinje mellom forlenging av ytterveggs- kledning og yttertak.
Mønehøgde skal ikkje overstige 9,0 meter.

Bygningane skal ha saltak, med takvinkel minimum 27 grader. Mønet skal følgje lengderetninga på bygget.

3.5 Område for naust har ei byggjegrense som svarar til omriss av eksisterande bygning. Det er ikkje høve til å gjerde inn naustområdet, eller på annan måte hindre ålmenta tilgjenge til området.

3.6 Med unntak av punkt 3.5 skal det i grensa mellom byggeområde og andre reguleringsformål, lagast fysisk skilje i form av hekk eller lågt gjerde. Ansvarleg for dette er brukaren av byggeområdet. Tiltaket skal visast på plan som vedlegg til byggemeldinga.

3.7 For tomtene 1 - 5 og 12 - 18 (Bf2 - Bf4) skal det utarbeidast utbyggingsplan ("bebyggelsesplan", PBL 28-2). Området kan delast opp i tre utbyggingsplanar, Bf2, Bf3 og Bf4. Utbyggingsplanen skal vise løysingar som gjev tilfredsstillande uteopphaldsareal når det gjeld støy (maks. 55dB (A)). Det vert stilt krav til støyfagleg kompetanse og utgreiing. Utbyggingsplanen skal vurdere og løyse type bustader, tomtedeling, tomteutnytting (TU) og fellesareal. Det vert stilt krav til god estetisk utforming og tilpassing til omgjevnadene.

Utbyggingsplan(ar) skal leggjast fram for fylkeskommunen og statlege fagmyndigheiter i samsvar med PBL § 27-1, nr. 2.

3.8 Tomtene 42, 43, 44 kan ikkje byggjast på før nedre fyllplass er nærare undersøkt, og godkjenning ligg føre frå statleg fagmyndigheit.

3.9 Tomtene 39 - 41 og 45 - 48 kan byggjast på først etter at deira tilhøve til nedre fyllplassen er vurdert og statleg fagmyndigheit har godkjent dette.

§ 4. TRAFIKKOMRÅDE.

4.1 Vegane i området skal utformast i samsvar med planen. Det skal nyttast følgjande vegbredder:

Veg 1, fram til kryss mot veg 4:	5m, inkl. 2 x 0,5m bankett.
Veg 4:	5m, inkl. 2 x 0,5m bankett.
Øvrige køyrevegar:	4m, inkl. 2 x 0,5m bankett.

§ 5. FRIOMRÅDE:

5.1 Friområda skal i prinsippet liggje som naturområde, fritt tilgjengeleg for ålmenta, men det kan også tillatast opparbeiding av nærmiljøanlegg, som leikeplassar, ake- / skibakkar, turvegar o.l.

Friområde med ballplass skal opparbeidast parallelt med utbygging av feltet. Ballplassen skal inngjerdast mot veg.

Ved eventuell opparbeiding av båtplassar, skal dette utførast samla, etter ei plan godkjent av Førde kommune.

§ 6. FAREOMRÅDE.

6.1 I område for rasfare skal det ikkje førast opp bygningar, eller andre konstruksjonar som kan verte påført skade ved ras.

§ 7. SPESIALOMRÅDE.

7.1 Før innflytting på tomtene 23 - 27, 32, og 39 - 48 skal det etablerast støyvoll i område som vist på plankart. Utforminga av denne skal vere i samsvar med rapport frå Kilde Akustikk AS, datert 7.11.94.

Støyvollen skal utførast med naturstein mot riksvegen, i ei høgde 2 meter over denne. Oppå vollen skal det vere stadtilpassa vegetasjon.

7.2 I område for vegetasjonsbelte skal vegetasjonen ivaretakast slik at denne i størst mogleg grad dempar støy frå riksvegen. Eventuell uttynning skal godkjennast av Førde kommune, i samsvar med skjøtselsplan.

§ 8. FELLESAREAL.

Fellesareala skal kunne nyttast av tilgrensande bustadfelt til opparbeiding av felles fritidstilbod. Fellesareala skal opparbeidast parallelt med utbygging av feltet.

§ 9. GENERELT.

9.1 Førde kommune kan gjere mindre unntak frå reg.planen og føresegnene innanfor rammer som til kvar tid er fastlagde i gjeldande plan- og bygningslov, vedtekter og føresegner.

9.2 All eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.

Førde, 22. juni 1995.
Revidert 29.01.96.
Revidert 19.03.96
i samsvar med vedtak sak 9/96 i kommunestyret
Revidert 20.12.96 i samsvar med vedtak i sak 64/96 i planutvalet

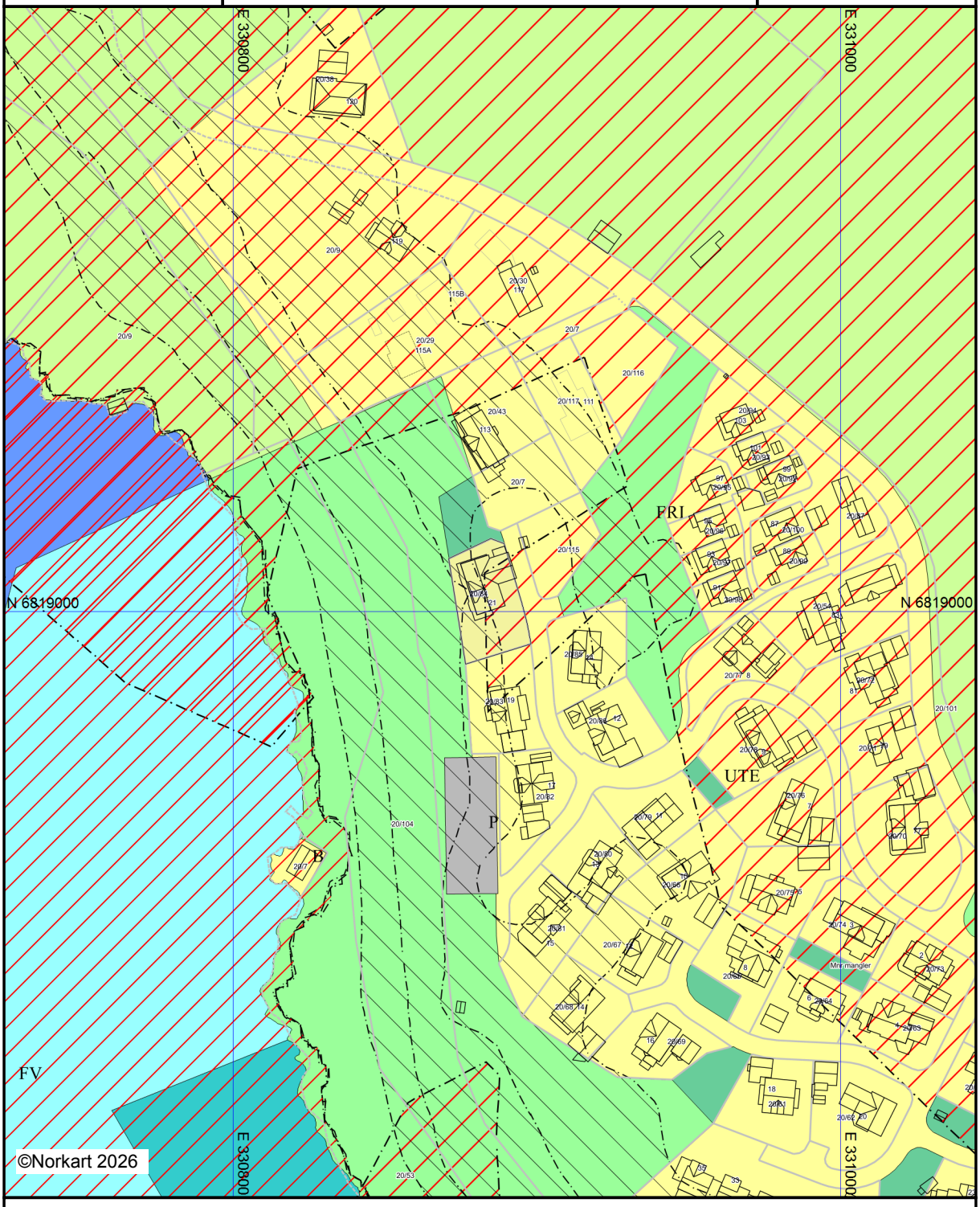
Sunnfjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/84
Adresse: Hornnesbøen 21
Utskriftsdato: 17.09.2026
Målestokk: 1:2000

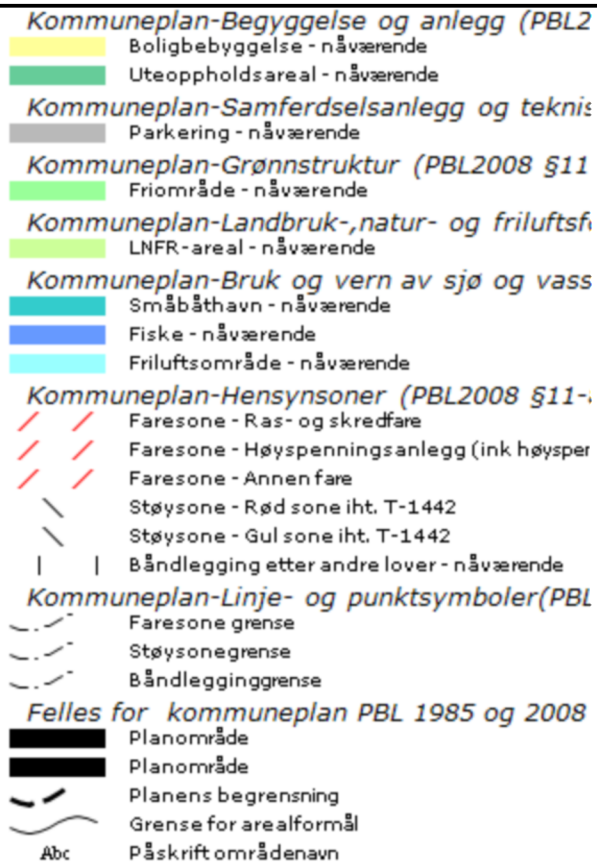
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Kulturminnerapport

Eiendom	4647 20/84		
Utskriftsdato	17.09.2026	**Antall datasett**	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Sunnfjord kommune
Adresse: Postboks 338, 6802 Førde
Telefon: +47 57 72 20 00

Utskriftsdato: 17.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4647	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	84	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hornnesbøen 21, 6809 FØRDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021001
Navn	Kommuneplanen sin arealdel 2024-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4647/dokumenter/6699/2021001_KPA%202024-2035_V3_F%c3%b8resegner%20og%20retningslinjer_15012026_.pdf
Delarealer	**Delareal** 208 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_4 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 753 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 511 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

	Delareal	242 m^2
	KPHensynsonenavn	H210
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021001
Navn	Kommuneplanen sin arealdel 2024-2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	143219960001	
Navn	Hornnes	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	21.02.1996	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4647/dokumenter/398/19960001.pdf	
Delarealer	**Delareal**	181 m^2
	Formål	Flomfare
	Delareal	753 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
	Feltnavn	Bf1

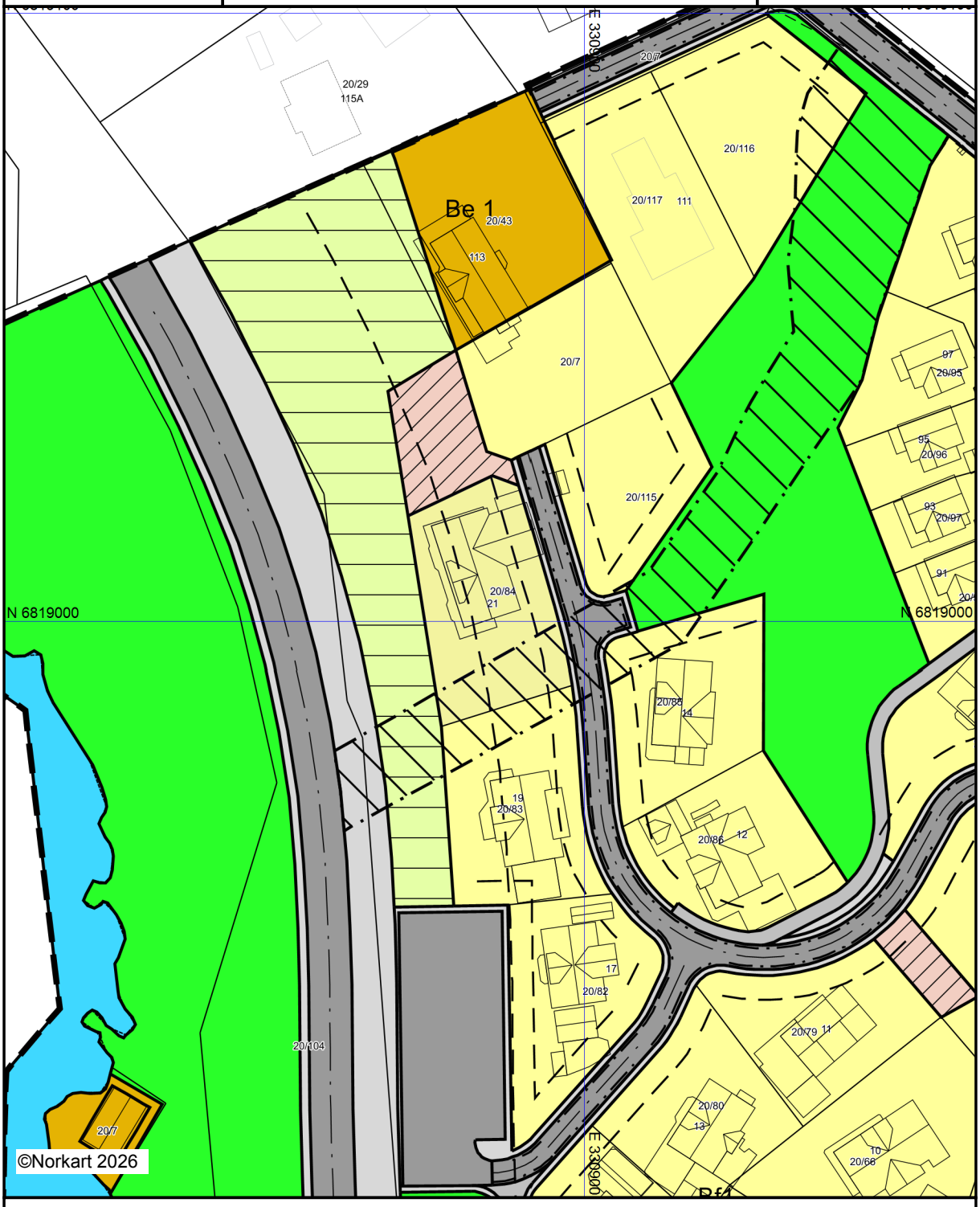
Sunnfjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 20/84
Adresse: Hornnesbøen 21
Utskriftsdato: 17.09.2026
Målestokk: 1:1000

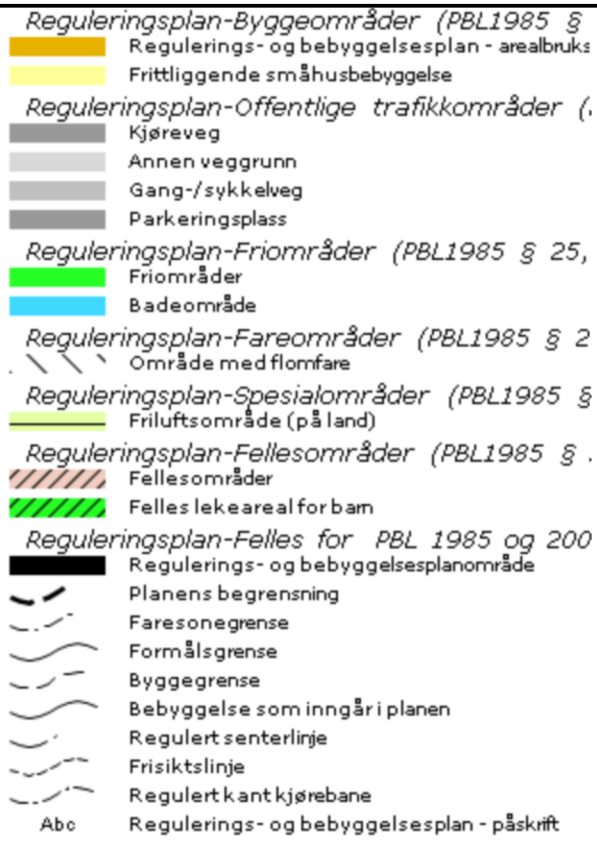
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



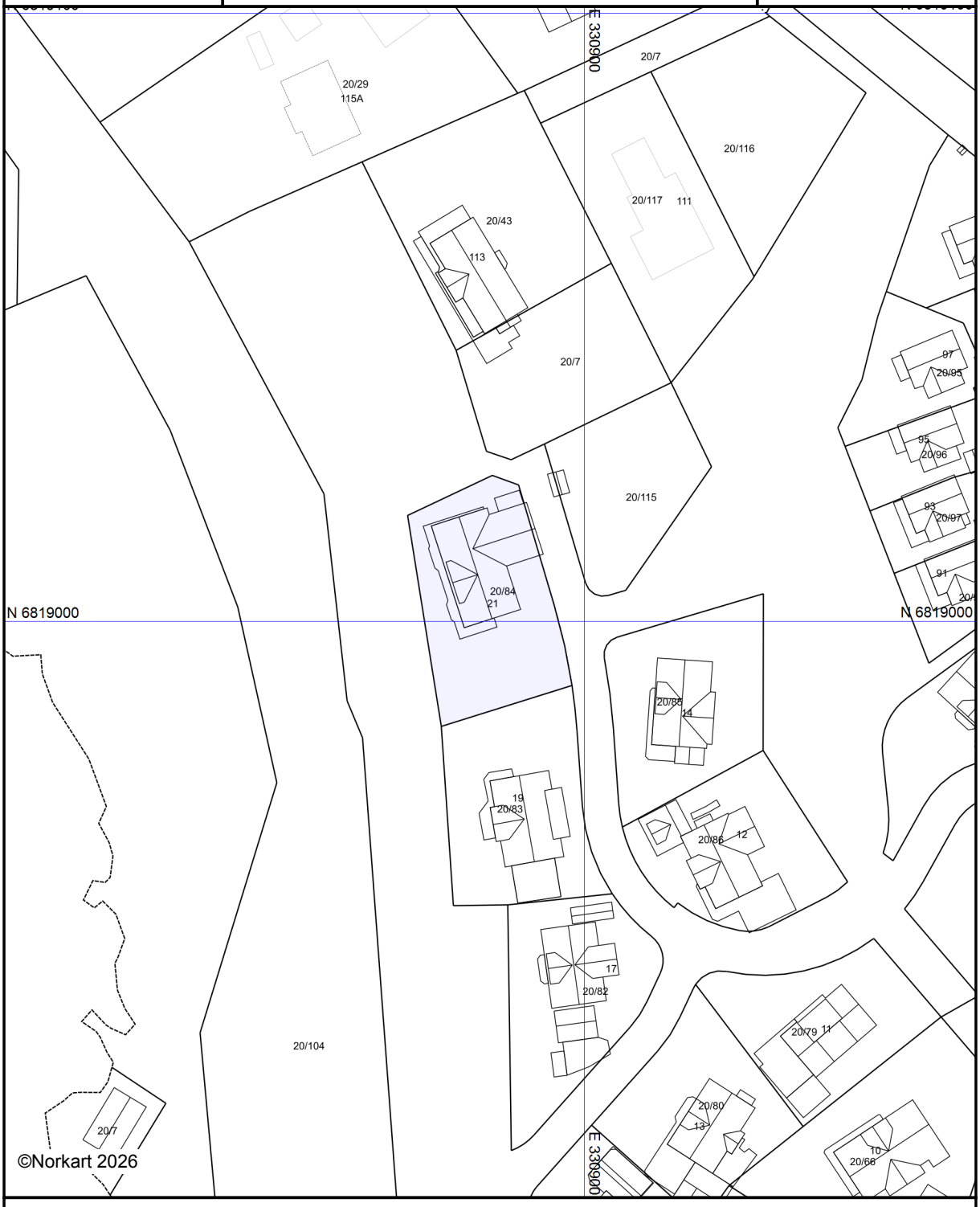
Sunnfjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 20/84
Adresse: Hornnesbøen 21
Utskriftsdato: 17.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

ambita

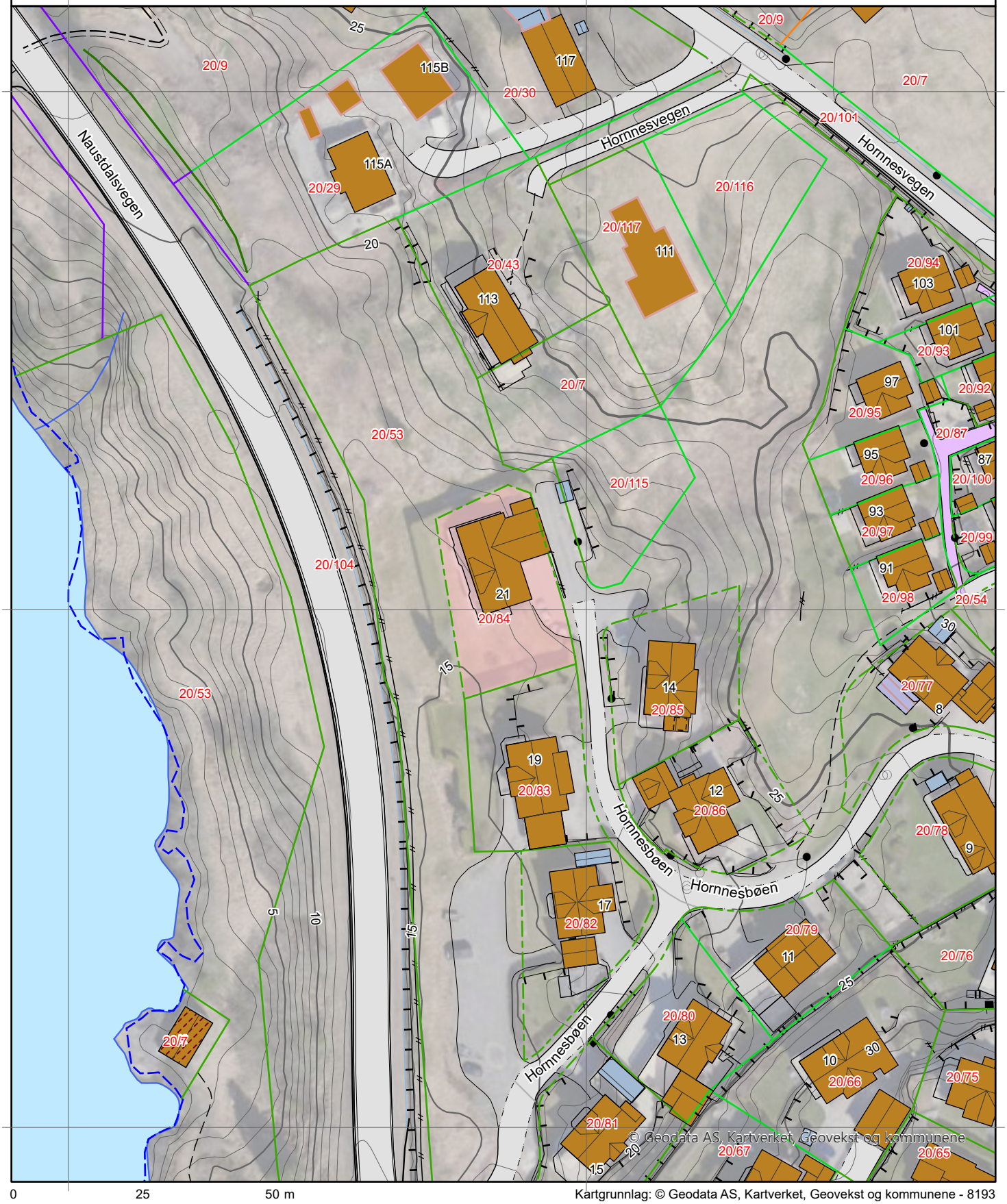
Kommune: 4647 Sunnfjord
Eiendom: 4647/20/84/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

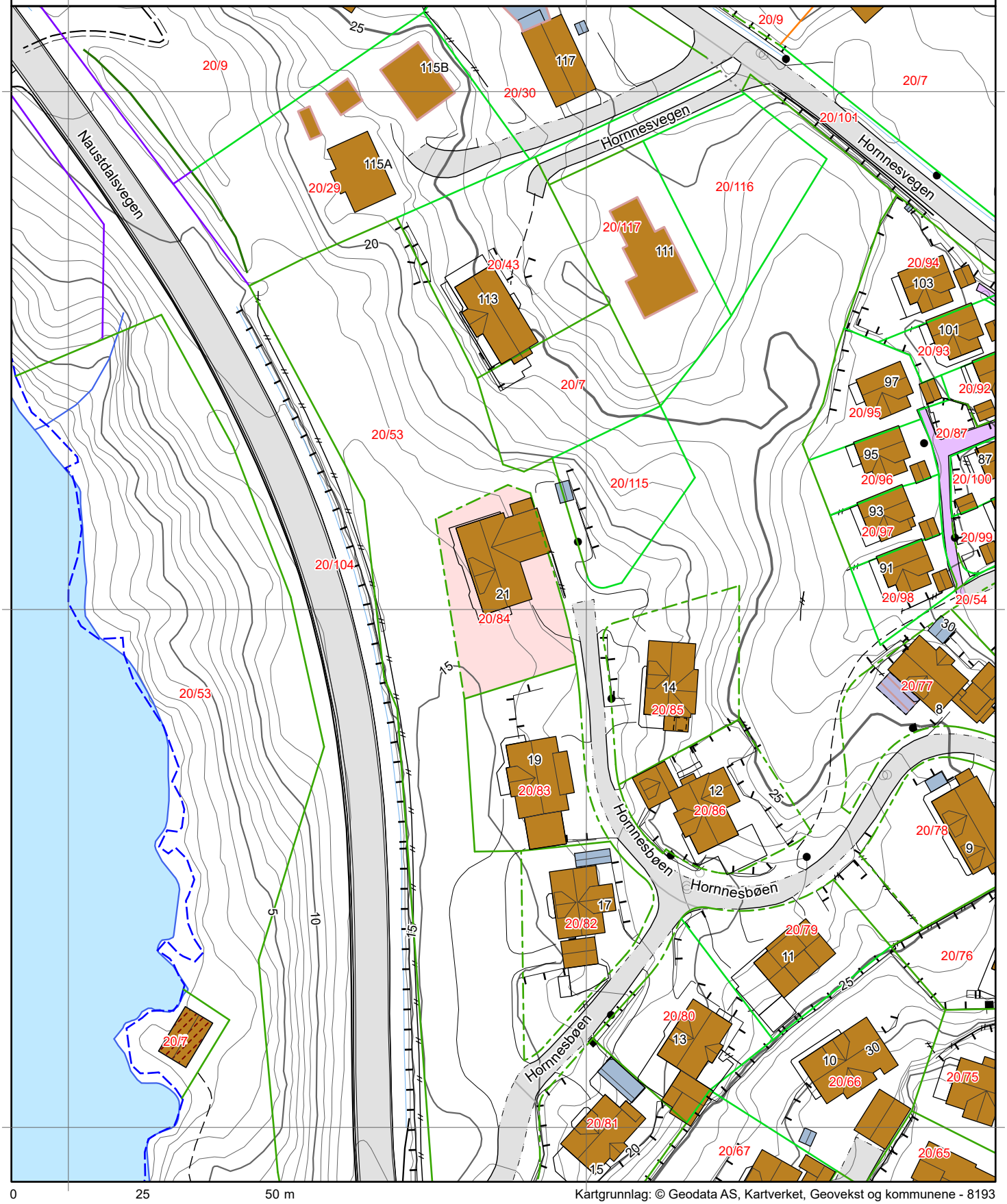
Kommune: 4647 Sunnfjord
Eiendom: 4647/20/84/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.9.2026



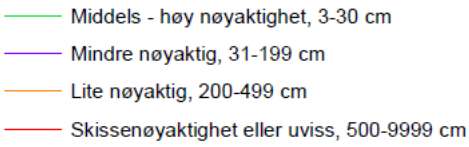
0 25 50 m

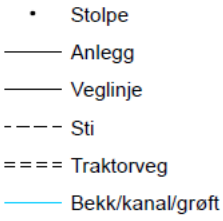
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

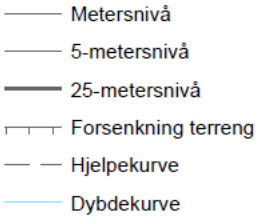


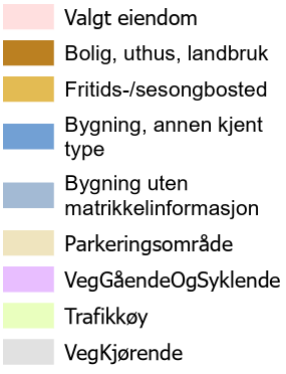
Eiendomsgrenser





Høydekurver







Trykt på sjølvkopierande papir

Kommune: Førde

Mellombels bruksløyve

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Meldar (namn, adresse):
Geir - Egil Nygjerde
P.b. 236
6801 Førde

Byggherre (namn, adresse):
D.S.

Mellombels bruksløyve er gitt for

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Hornesbøen 21	20	84		

Spesifikasjon

Dato for søknad	Kva slag arbeid	Kva slag bygg
26.05.97	Nybygg	Bustad m/garasje

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Tekn. sjef	05.08.97	0198/97

Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for:

☐ heile bygget

☒ følgjande del av bygget: Hovedleil.

Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført

Merknader

- Triansikring må monterast i innvendig trapp
- Ventilhetter må monterast på vaskerom og på bad i kjellar.
- Badegolv må fugast ferdig i kjellar.
- Verandadør må sikrast inntil rekkverk er montert.

Teknisk sjef må kontaktast når eldstad er montert.

Dette arbeidet må vere fullført innan (dato)

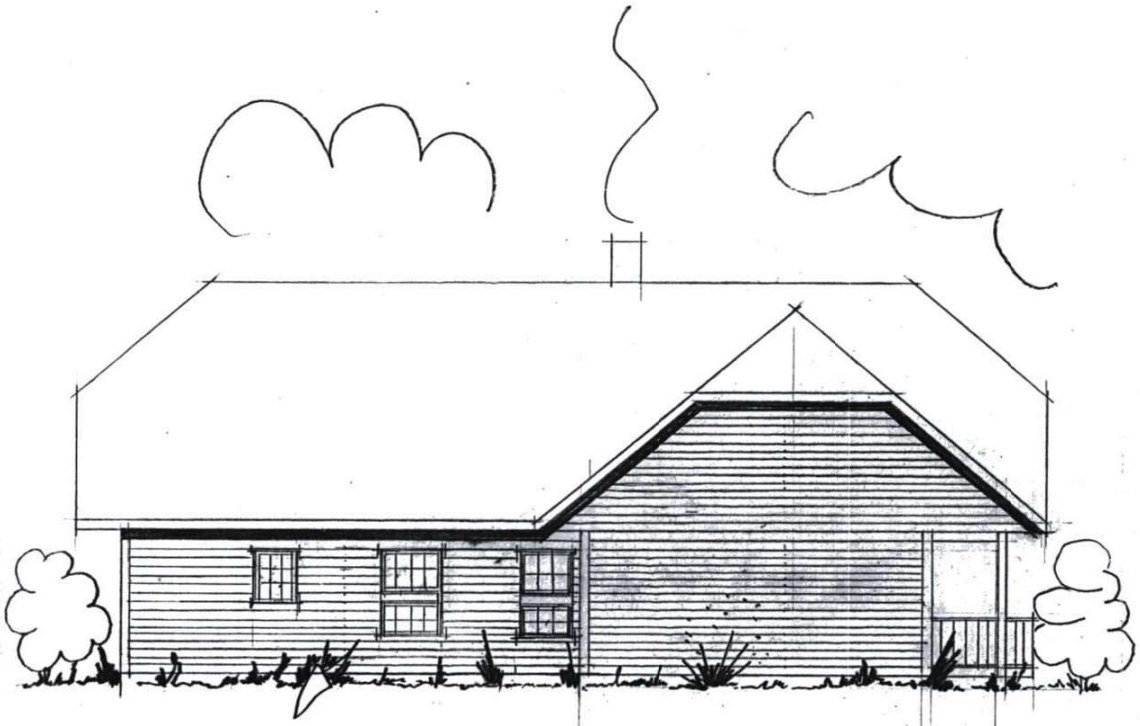
Underskrift

Stad	Stempel/underskrift
Førde	FØRDE KOMMUNE Byggningskontrollen Toril Anita Jakobsen
Dato: 27.07.98	

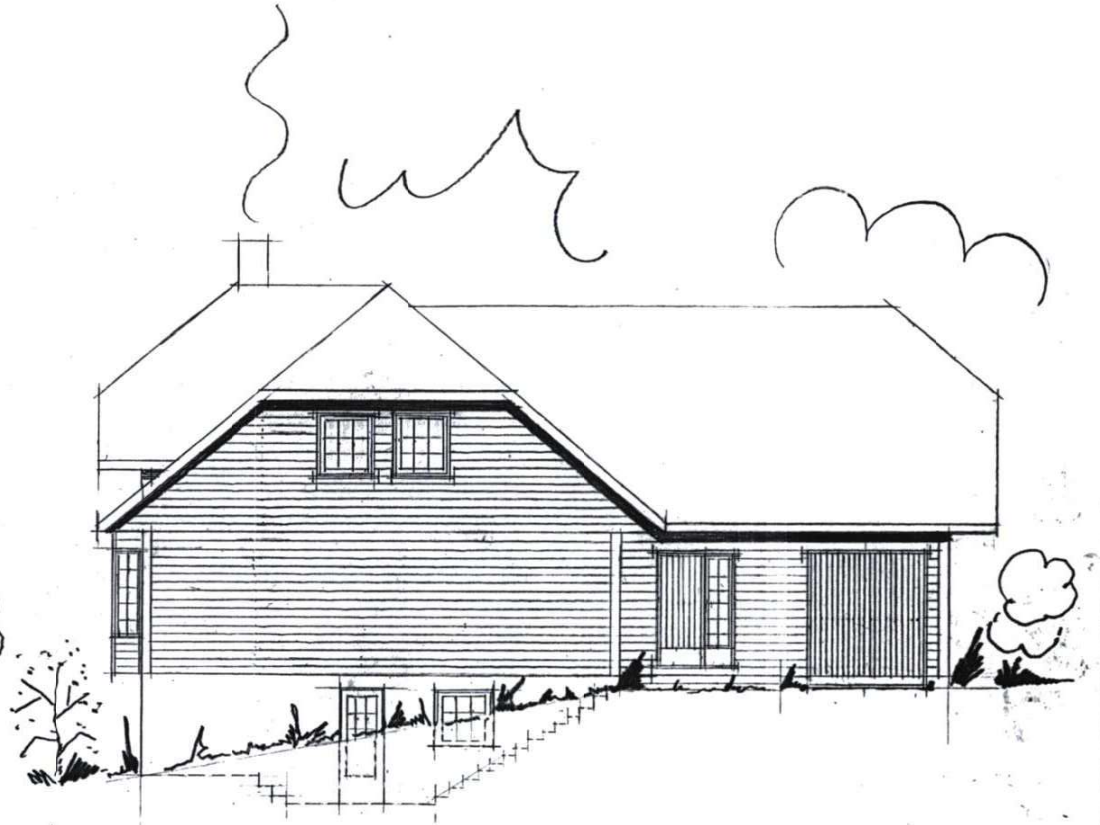
Kopi sendt til

	Namn	Adresse
☐ ansvarshavande		
☐ andre		

K-blankett **5138 N** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-92



Fasade B



Fasade C

Geir Egil Nygjerde
Kyrkjebø. Eneb.
m. hybelleilighet
Høyanger, den 05-05-97
Geir Skuse

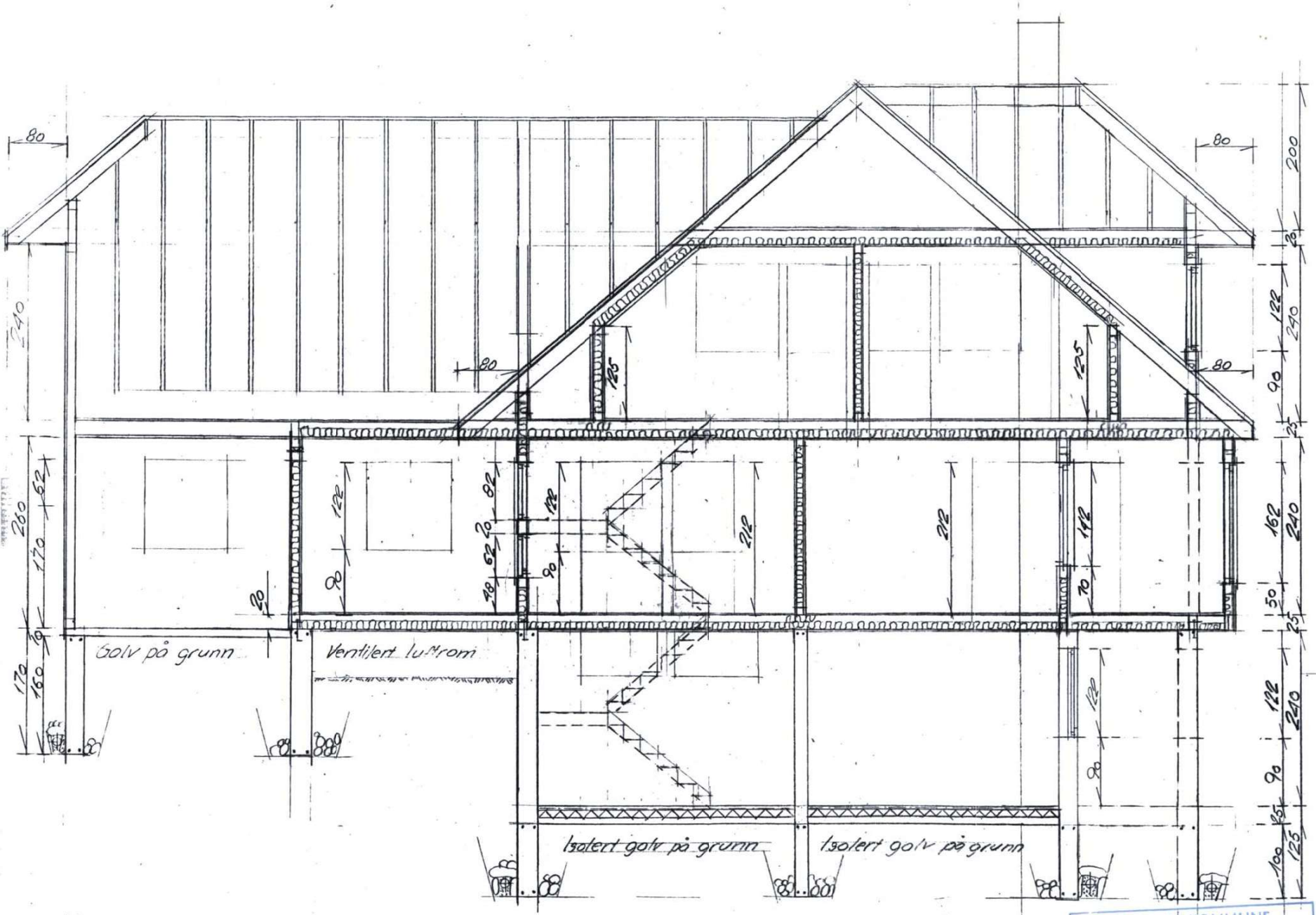
Mål	
1:100	

Fasader

4674

Rev.Ref.:

FØRDE KOMMUNE
Teknisk sjef
ADM. VEDTAK
GODKJENT I SAK ____/____



Langdesnitt i garasje og vaskerom

Tverrsnitt i hovedfløy

Geir Egil Nygjerde
Kyrkjebø. Eneb.
m hybelleilighet
Høyanger, den 05-05-97
Geir Skeide

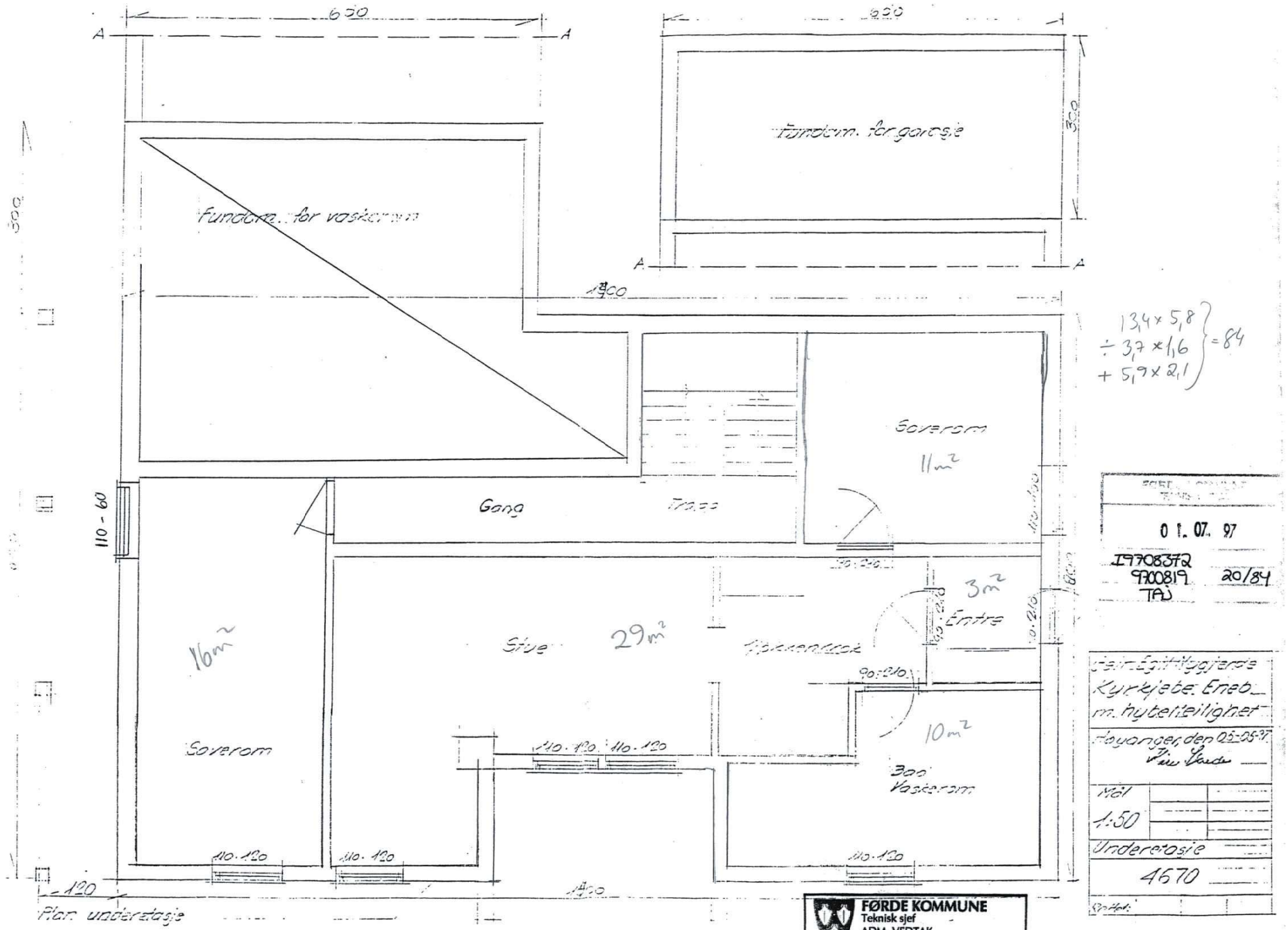
Mål
1:50

Snitt

4673

Rettet:

FØRDE KOMMUNE
Teknisk sjef
ADM. VEDTAK
GODKJENT I SAK ____/____



01. 07. 97

I9708372
9700819
TAJ

20/84

Nyt Egenutbygging
Kyrkjebø Enebo
m. hybelleilighet

Høyanger, dep 05-05-97
Per Lunde

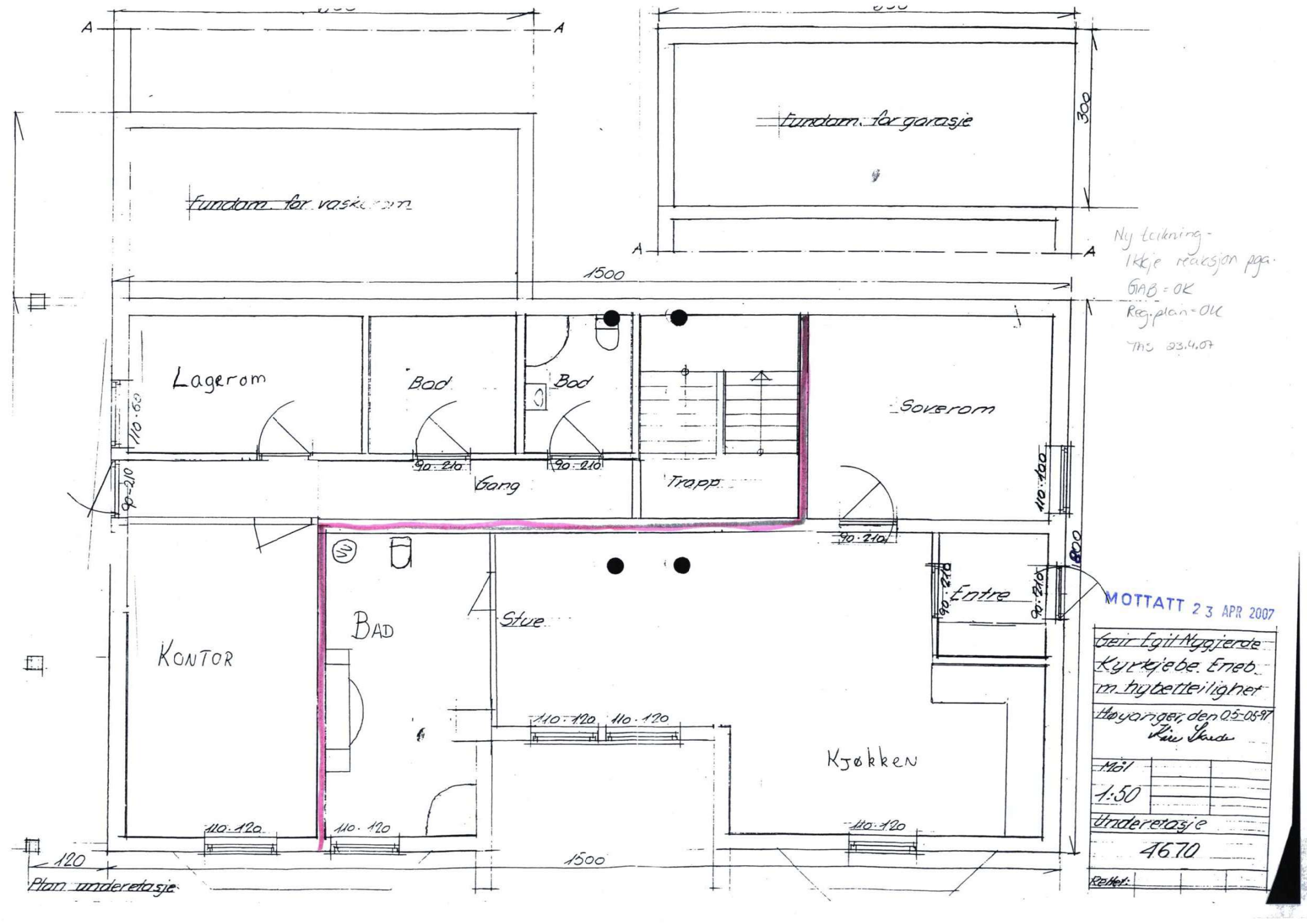
Mål
1:50

Underetasje

4670

Rev. Hol.:

FØRDE KOMMUNE
Teknisk sjef
ADM. VEDTAK
GODKJENT I SAK 198 / 97



Ny tegning -
Ikke reaksjon pga.
GIAB = OK
Reg.plan = OK
THS 03.4.07

MOTTATT 23 APR 2007

Geir Egil Nygjerde
Kyrkjebø Eneb.
m. hybelleilighet

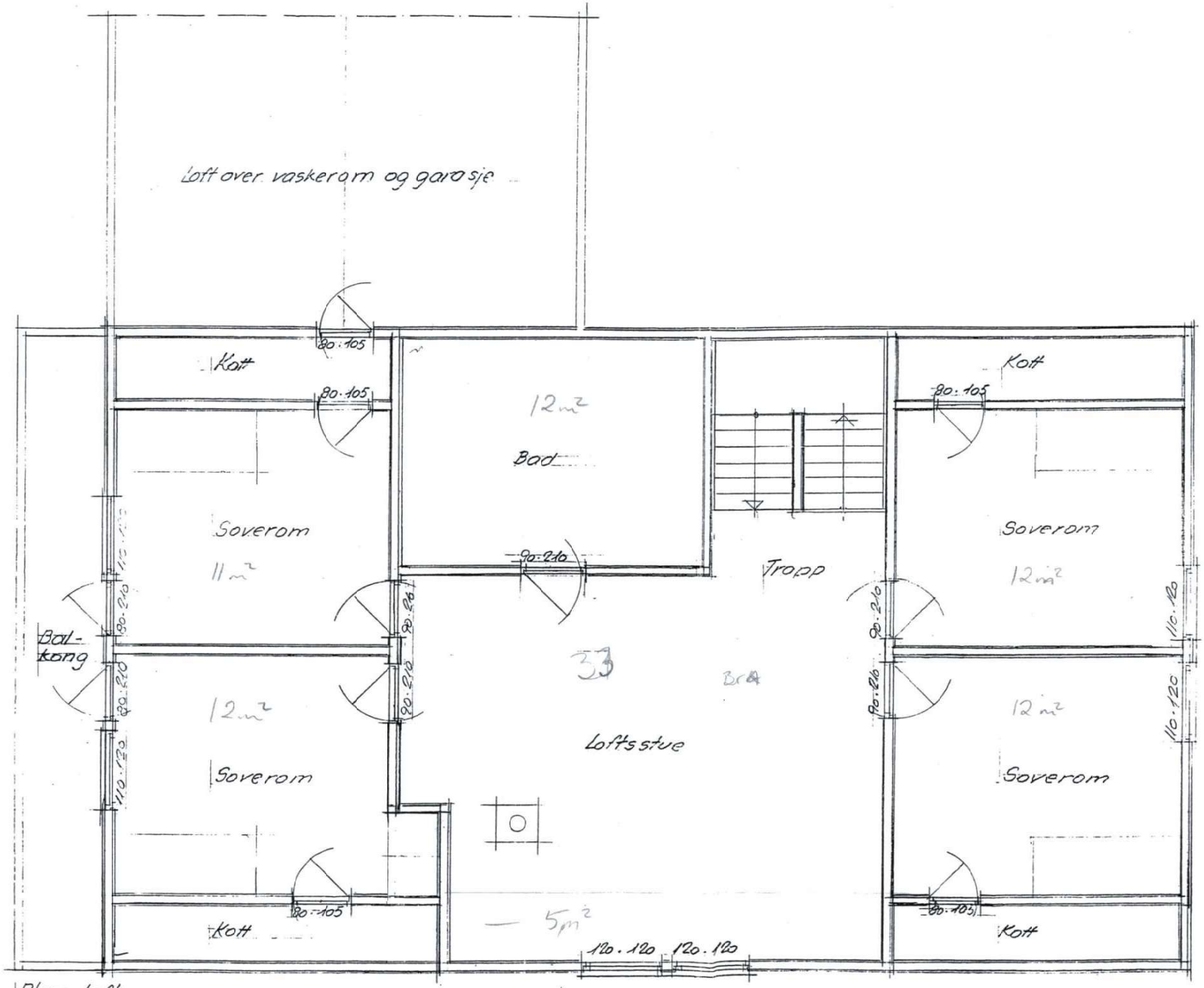
Høyanger, den 05-05-97
Geir Egil Nygjerde

Mål
1:50

Underetasje

4670

Rev.Ref.



14×8,4 = 89,6 = 90 m²

6,3

198 97

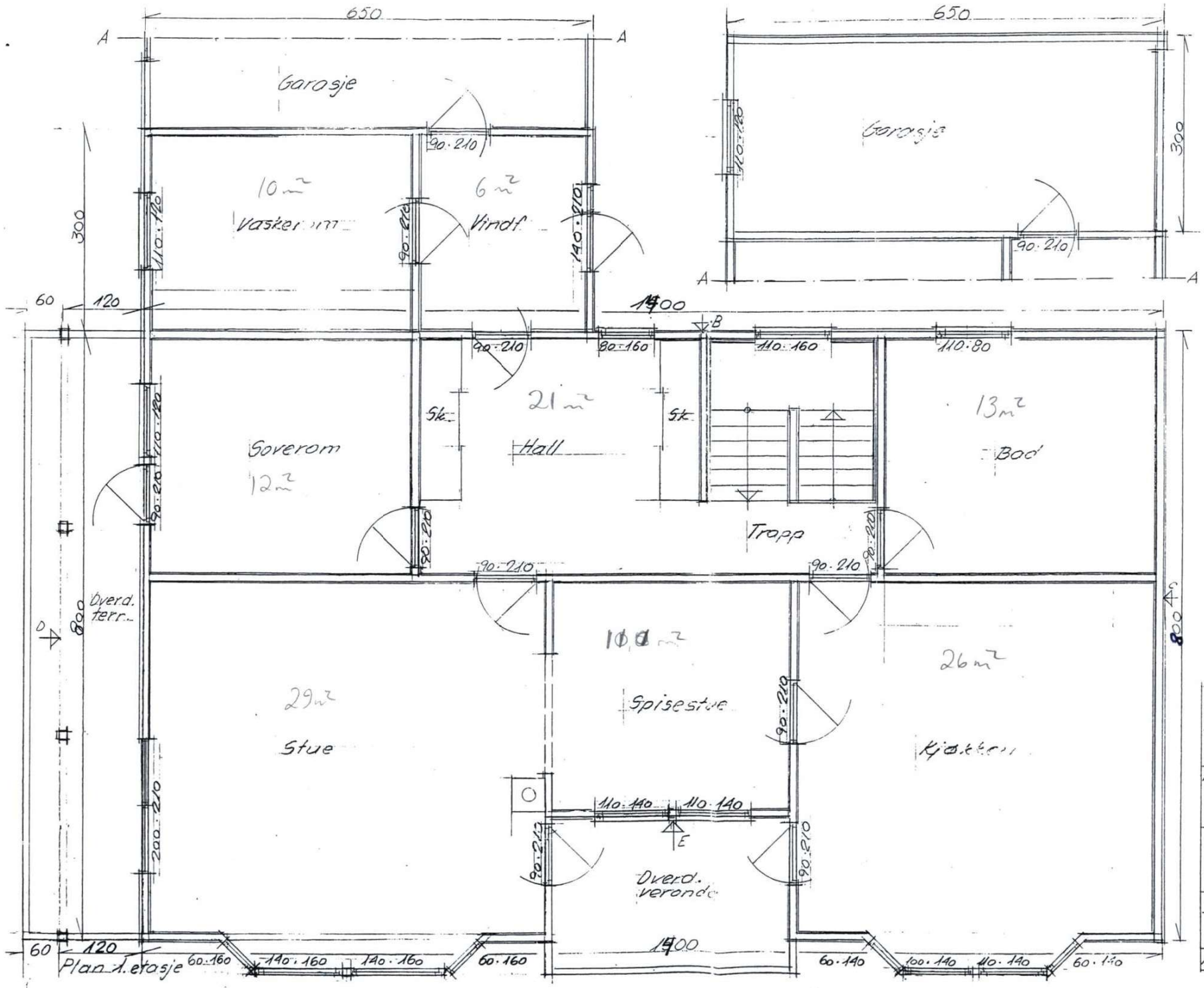
Geir Egil Nygjerde
Kurkjebø Eneb.
m. nybetleitighet
Høyanger den 05-05-97
Kåre Skinde

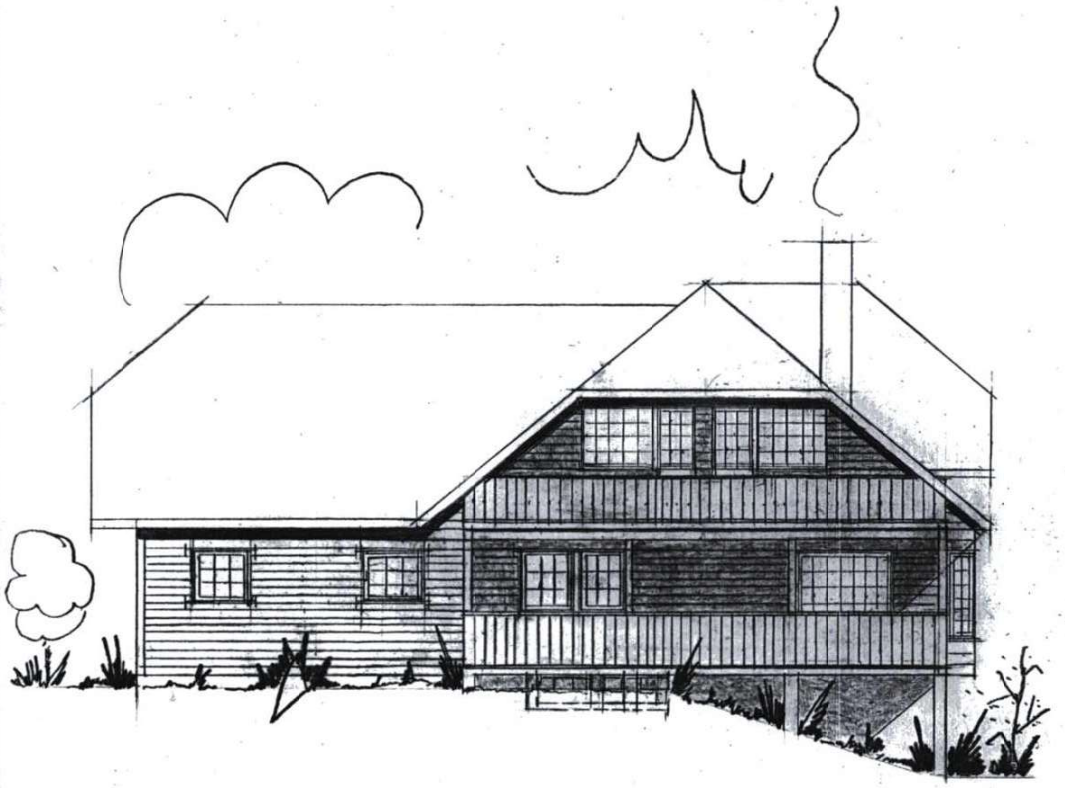
Mål
1:50

Loft

4672

Rettet


650
A
A
Garasje
10 m²
Vaskerom
6 m²
Vindf.
90·210
110·120
140·210
300
60
120
1400
B
90·210
80·160
110·160
110·80
21 m²
Hall
Stk.
Stk.
Soverom
12 m²
13 m²
Bod
Trapp
90·210
90·210
90·210
90·210
Overd.
terr.
800
D
10,0 m²
Spisestue
29 m²
Stue
26 m²
Kjøkken
90·210
110·140
110·140
E
90·210
90·210
Overd.
veranda
200·210
1400
60·160
140·160
140·160
60·160
60·140
100·140
110·140
60·140
Plan 1. etasje
650
Garasje
300
90·210
A
A
8,35 × 14 =
+ 6 × 3m + 4m × 0,5 =
2
+ 6,1 × 3,7 =
÷ 3,5 × 2,75 =
145 m²
198 97
Geir Egil Nygjerde
Kurkjebø Eneb.
m. hybelleilighet
Høyanger, den 05-05-97
Geir Egil Nygjerde
Mål
1:50
1. etasje
4671
Re.Hcl.



Fasade D



Fasade E

Geir Egil Nygjarde
Kyrkjebø. Eneb.
m. hybelleilighet

Høyanger, den 05-05-97
Geir Egil Nygjarde

Mål	
1:100	

Fasader

4675

Rettet

FØRDE KOMMUNE
Teknisk sjef
ADM. VEDTAK
GODKJENT I SAK ____/____

Sunnfjord kommune

Adresse: Pb 338, 6802 Førde

Telefon: 57 72 20 00
Epost: postmottak@sunnfjord.kommune.no

Utskriftsdato:
18.09.2026

Restansar og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakarens undersøkings- og opplysningsplikt Kilde: Sunnfjord kommune

Kommunenr.	4647	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	84	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Hornnesbøen 21, 6809 FØRDE								

Restansar og legalpant registrert på eigedommen

Er det ubetalte kommunale avgifter/eigedomsskatt? Ja ☐ Nei ☒

Type	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter/eigedomsskatt		

Er det inkassokrav/legalpant på eigedommen? Ja ☐ Nei ☒

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNAD:

Det blir teke atterhald om at det kan vera avvik i registera våre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan finnast forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjende med. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.
FØRDE	174/96	96174	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	20	84	
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m^2)	753.10		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for for-retningen	12.02.1997
Rekvirent	FØRDE TOMTESELSKAP A/S
Bestyrer	Guttorm Erdal
Forretning	Forretninga er i samsvar med reguleringsplan for HORNNES. **Denne eigedomen har ved frådelinga gått ut frå gnr. 20 bnr. 53**

FØRDE KOMMUNE
Teknisk sjef
Oppmålingsavd.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Førde	12.02.97	Reidar Hatlebrekke	Guttorm Erdal

GAB

Registreringsstempel

REGISTRERT I GAB
24 MARS 1997
Førde Kommune - Oppmålingsavd.
Sign.:

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

DAGBOK NR.	DAGBOKFØRT
1553	26.3.97

SUNNFJ. SORENSKRIVAREMBETE
FØRDE KOMM. OPPMÅLINGSAVD

Påtegninger (rettelser o.l.)

Vesla/Geonor

Gnr	Bnr	Festenr
20	84	

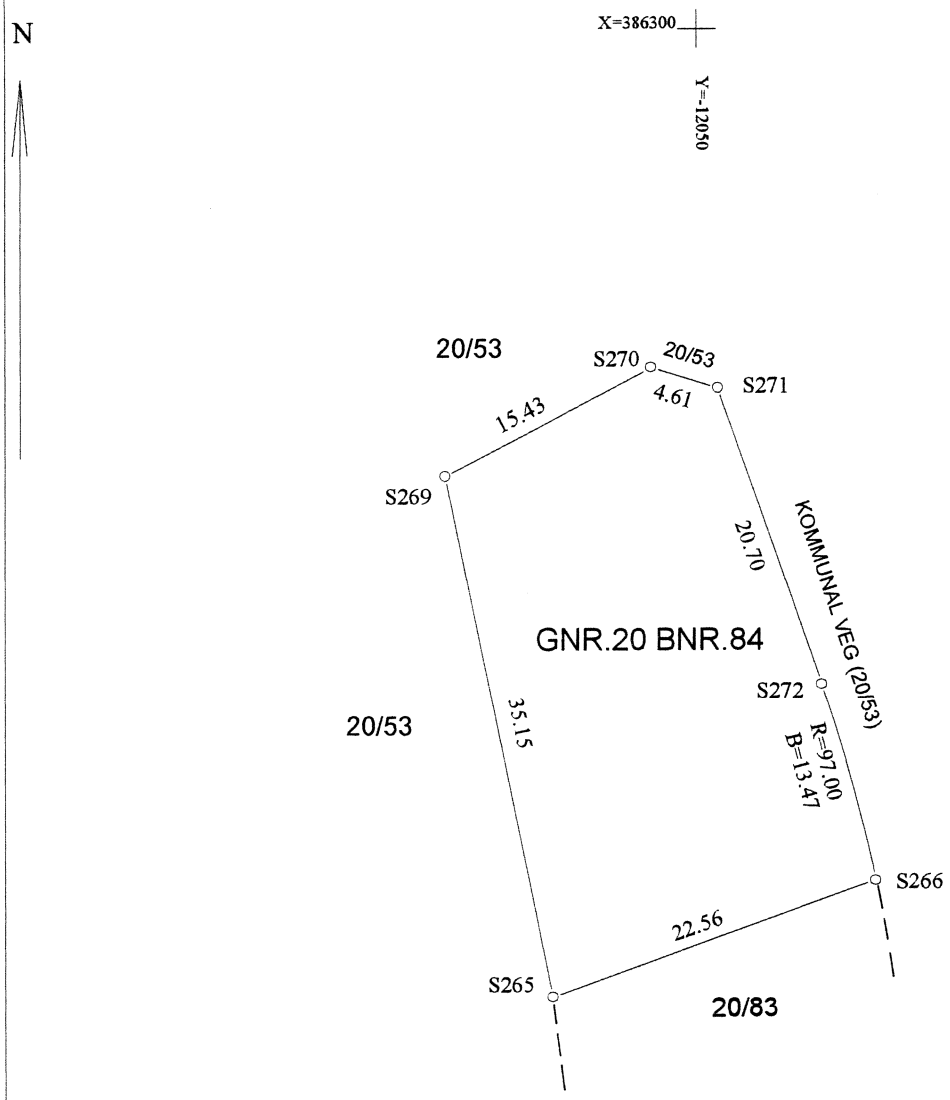
Representasjonspunkt
X 386257 Y -12053 Z

Kartblad	X	Landsnett
AM081-1-33		

Målestokk	Areal
1:500	753.1 M²

MÅLEBREVKART

Jnr	Målebrev nr
174/96	96174



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
S266		386243.69	-12038.35	22.56	
S265		386235.99	-12059.56	35.15	
S269		386270.41	-12066.67	15.43	
S270		386277.63	-12053.03	4.61	
S271		386276.25	-12048.64	20.70	
S272		386256.69	-12041.87	13.47	97.00

Sunnfjord Miljøverk

Gard- og bruksnummer	4647-20/84/0/0
Eigar	Nygjerde Geir Egil
Adresse	Hornnesbøen 21
Kundenummer	26106/57235

Abonnementstype

Renovasjon	Informasjon rundt restavfall:
Eigedommen er registrert med 2 stk avtalar for renovasjon. Avtalen gjeld Grunnpris - hushald, til 4 200,- stk.	Tømmingar blir fakturert ein termin på etterskot. Dette må seljar og kjøpar gjere opp seg imellom. Pris kvar tømming: 120,- (140L dunk)

Slam

I Sunnfjord Miljøverk sine system er eigedommen registrert:
Utan avtale med Sunnfjord Miljøverk.

Gebyrfinansiert:	Dunkstørrelse / anleggstype
Papp- og papir	240 liter avfallsdunk
Glass- og metallemballasje	140 liter avfallsdunk
Våtorganisk avfall (mat)	140 liter avfallsdunk

Siste fakturering gjeld

Fakturert til og med 3. termin

Førre faktura har/hadde forfallsdato den 18 / 09 / 2026

Restanse

Eigedomen er a jour.

Ekstra informasjon dersom aktuelt:

Merk: Eigedom betalar 2 x Grunnpris – hushald årleg då bustaden er registrert med to bueiningar i matrikkelen.

FØRDE KOMMUNE
Teknisk sjef

GEIR-EGIL NYGJERDE
SYLTEBÆRHAGEN 8
5934 KYRKJEBØ

Førde 28. august 1997

Arkiv nr S L42 P BY 20/84 Journr. U9710210 Saksmappenr. S9700819
Sakshandsamar: TORILL A. JAKOBSEN, Tlf.: 57 72 20 68

GNR. 20, BNR. 84, HORNNESBØEN 21 - GEIR-EGIL NYGJERDE. OPPFØRING AV BUSTADHUS OG GARASJE.

Viser til synfaring på Dykkar tomt i dag.

Stadfester at utplassering av bustad på tomta samsvarer med innsendte planer. Godkjent høgde er ikkje kontrollert.

Med helsing

Jonny Tjønn
leiar bygn.avd.

Torill Anita Jakobsen
avd.ing.

Hafstadvegen 21
Postboks 101
6801 Førde

Telefax nr 57 72 20 10
Telefon nr 57 72 20 60

Bankkontonr 3700 07 00720
Postgiro nr 0806 57 91405

Kommune

FØRDE

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

J.nr. 174/96

Målebrev nr. 96174

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	20	84	
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m^2)	753.10		

Delingsloven § 4-2 første ledd.
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

TINGLYST
26 MARS 1997
SORENSKRIVAREN
I SUNNFJORD
DAGBOK NR. 1553

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for for-retningen	12.02.1997
Rekvirent	FØRDE TOMTESELSKAP A/S
Bestyrer	Guttorm Erdal
Forretning	Forretninga er i samsvar med reguleringsplan for HORNNES. **Denne eigedomen har ved frådelinga gått ut frå gnr. 20 bnr. 53**

FØRDE KOMMUNE
Teknisk sjef
Oppmålingsavd.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Førde	12.02.97	Reidar Hatlebrekke	Guttorm Erdal

GAB

Registreringsstempel

REGISTRERT I GAB
24 MARS 1997
Førde Kommune - Oppmålingsavd.
Sign.:

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 1553 Tinglyst: 26.03.1997 Emb. 055
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Veals/Geonor

Gnr	Bnr	Festenr
20	84	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt		
X 386257	Y -12053	Z

Jnr	174/96
Målebrev nr	96174

Kartblad	X	Landsnett
AM081-1-33		

Målestokk	Areal
1:500	753.1 M²



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
S266		386243.69	-12038.35	22.56	
S265		386235.99	-12059.56	35.15	
S269		386270.41	-12066.67	15.43	
S270		386277.63	-12053.03	4.61	
S271		386276.25	-12048.64	20.70	
S272		386256.69	-12041.87	13.47	97.00

Vesla/Geonor

enova

Energiattest



Adresse **Hornnesbøen 21, 6809 FØRDE**	
Dato for energimerking **24.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359353**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13138494**
Gårdsnummer **20**	Bruksnummer **84**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1998**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **373,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **339,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **133,64**

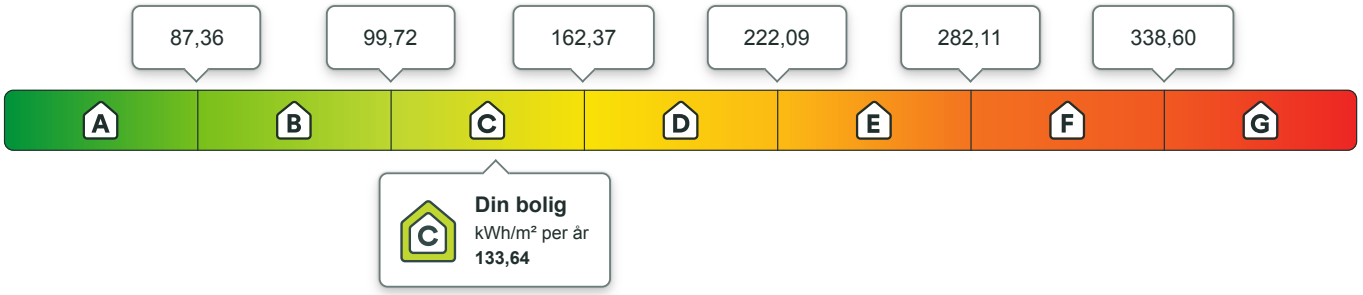
Hornnesbøen 21, 6809 FØRDE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
48 644,79	**138,32**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Hornnesbøen 21, 6809 FØRDE

Detaljering

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

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

Hornnesbøen 21, 6809 FØRDE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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 særlig 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 parabolantennene, 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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