A B Vamråksgate 4

ENEBOLIG / SALGSOPPGAVE



173 m²

BRA-i

3 soverom*

Mulighet for 4 soverom

2 bad

Energimerke C

Prisantydning 3 970 000 kr

Totalpris 4 070 340 kr*

* Romfordeling og prisforutsetninger: se side 2 og 24-25.

Boligen i korte trekk

Adresse	A B Vamråksgate 4, 6993 Høyanger
Eiendom	Enebolig · selveier
Matrikkel	Kommunenr. 4638 · gnr. 63 / bnr. 142
Tomt	516 m², oppgitt av selger
Byggeår	1937
Bruksareal	173 m² BRA-i / BRA, hvorav kjeller 52 m²
Rom	3 soverom og stue i 3. etasje* · 2 bad
Energi	Energimerke C
Prisantydning	Kr 3 970 000
Omkostninger	Kr 100 340**
Totalpris	Kr 4 070 340**

* Romfordelingen er oppgitt av selger og vist på plantegningene. Samlet redegjørelse om dagens bruk, alternativ for 3. etasje og byggesak står på side 25.

** Totalpris ved kjøp til prisantydning, med dokumentavgift, tinglysing av skjøte og ett pantedokument. Beregning og løpende kostnader står på side 24.

Finn frem i prospektet

Bilder 3-18 · Plantegninger 19-23
Eiendoms- og salgsopplysninger 24-28 · Vedlegg 29-57

Fra etasje til etasje



Den originale tretrappen, sett ovenfra. Håndløperen følger løpet gjennom etasjene.

Peisestue / allrom



Peisestuen / allrommet ligger i første etasje, i forbindelse med spiseplassen. Vinduer mot flere sider slipper inn dagslys, og døren ved sittegruppen gir direkte utgang til hagen. Tregulvet fortsetter gjennom oppholdsrommene.

Spisestue under bjelkene



Spisebordet står under den åpne forbindelsen til etasjen over. Synlige bjelker og tregulv gir rommet en tydelig sammenheng med resten av huset. Kjøkkenet ligger like ved, og den åpne forbindelsen mellom etasjene gir ekstra høyde over bordet.

Kjøkkenet



Kjøkkenet har en sammenhengende arbeidsbenk med vask og komfyr, og skap langs hele veggen. De smale, stående flisene samler benkeområdet, mens vinduet gir dagslys inn over arbeidsflaten.

Overgang kjøkken / spisestue



Kjøkken og spiseplass ligger i åpen forbindelse, med kort vei fra arbeidsbenken til bordet. Herfra er det også forbindelse videre til peisestuen og utgangen til hagen. Hvitevarer medfølger salget.

Fliser og benkeplate





Smale, stående fliser danner bakveggen over den lyse benkeplaten. Bildene viser materialene på nært hold, med dagslys over arbeidsflaten og blomster fra hagen.

Hovedsoverom



Det første soverommet er møblert med dobbeltseng og en arbeidsplass ved vinduet. Lyse vegger og tregulv viderefører materialene fra resten av huset. Rommet ligger i andre etasje, hvor det også er bad og et soverom til.

Mot fransk balkong og hems



Utsikt mot fransk balkong og hems. Bildet viser sammenhengen mellom soverommet og den åpne forbindelsen mellom etasjene.

Vinduer mot to sider



Det andre soverommet har vinduer rundt hjørnet, med utsyn til hagen og bebyggelsen omkring. Sengen står langs veggen under vinduene, slik at den øvrige gulvflaten holdes åpen og gir god plass til garderobe og arbeidspult.

Rom for flere løsninger



Sett fra døren kommer rommets frie gulvflate og veggplass tydeligere frem. Dagens møblering er enkel, med plass til å supplere med skrivebord eller oppbevaring etter behov.

Hemsen



Hemsen ligger i andre etasje, med åpen forbindelse ned til spisestuen. En liten sitteplass ved rekkverket knytter hemsen til rommene i etasjen.

Blikk ned mot spisestuen



Fra hemsen ser man spisestuen gjennom de synlige bjelkene. Åpningen knytter etasjene sammen og gir en unik romfølelse med 5 meter takhøyde.

3. etasje



3. etasje har stue og soverom, med takvindu og synlige bjelker. Hele etasjen har allergivennlig vegg-til-vegg-teppe. Sitteplassen ligger ved trappen og soverommet mot gavlen. Dagens romfordeling er vist på side 21.

Soverom i 3. etasje



Soveplassen ligger ved gavlvinduet i tredje etasje, med synlige bjelker og allergivennlig vegg-til-vegg-teppe. Bildet viser dagens innredning med dobbeltseng. Etasjen rommer også en stue; dagens plan og et alternativ med to soverom og bod vises på side 21-22.

Bad i første og andre etasje



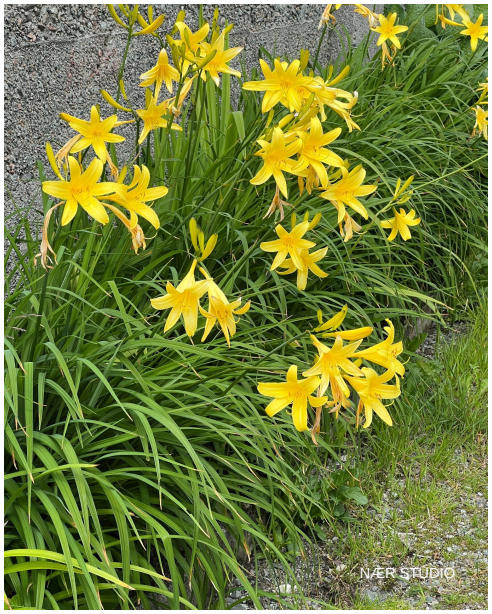
Bad i første etasje. Dusj med innfelt hylle.

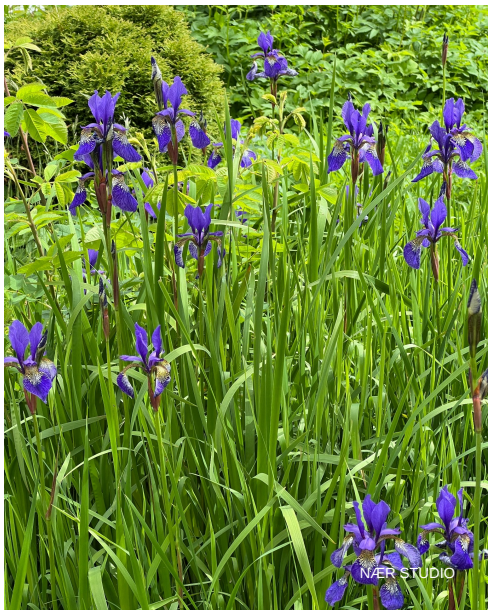


Bad i andre etasje. Mot trapperommet.

Huset og hagen



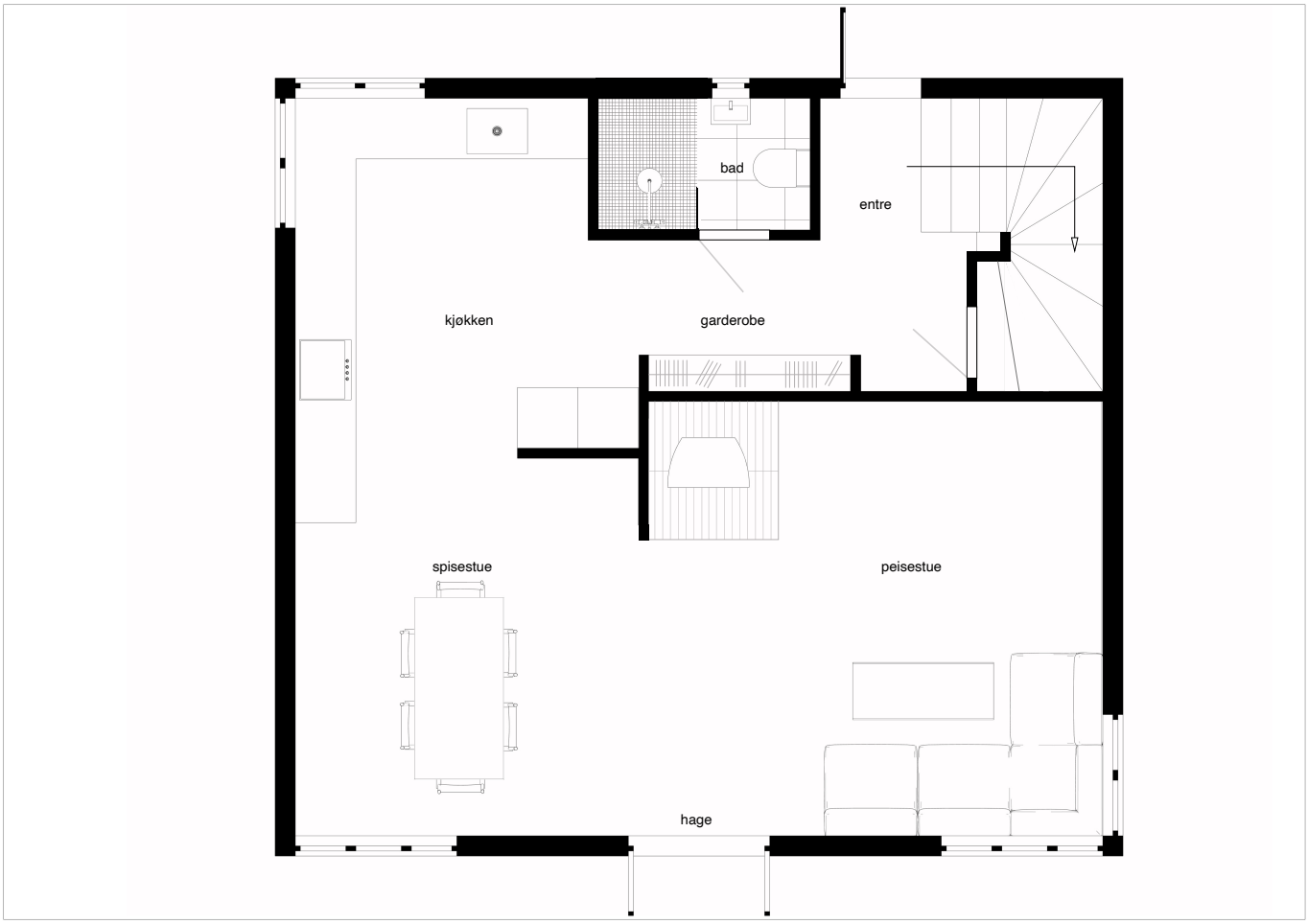




Huset er omgitt av hage, med plen og blomsterbed langs grunnmuren. Sommerbildene viser trehuset, skifertaket og vegetasjonen tett på fasaden. Fra oppholdsrommene i første etasje er det direkte utgang til hagen.

1. etasje

55 m² BRA-i



NÆRSTUDIO

A B Vamråksgt. 4

1 etg.

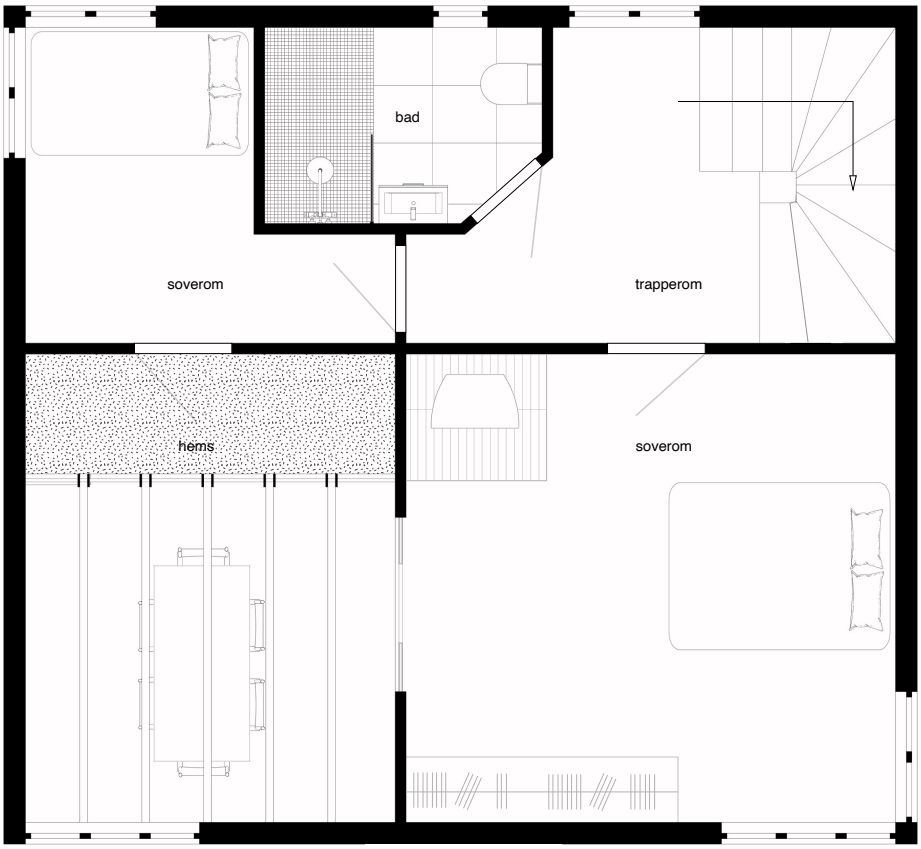
Opphold og utgang til hagen

Entré, garderobe, bad, kjøkken, spisestue og peisestue. Kjøkken og spiseplass ligger i åpen forbindelse.

Plantegning: Nær Studio / levert av selger. Illustrasjonen er ikke målestokkriktig i dette dokumentet. Møblering er illustrativ. Areal følger eierskifterapporten. Oppdatert tegningsgrunnlag er bekreftet arkivert hos Høyanger kommune, sak 26/2436. Se samlet redegjørelse på side 25.

2. etasje

47 m² BRA-i



NÆRSTUDIO

A B Vamråksgt. 4

2 etg.

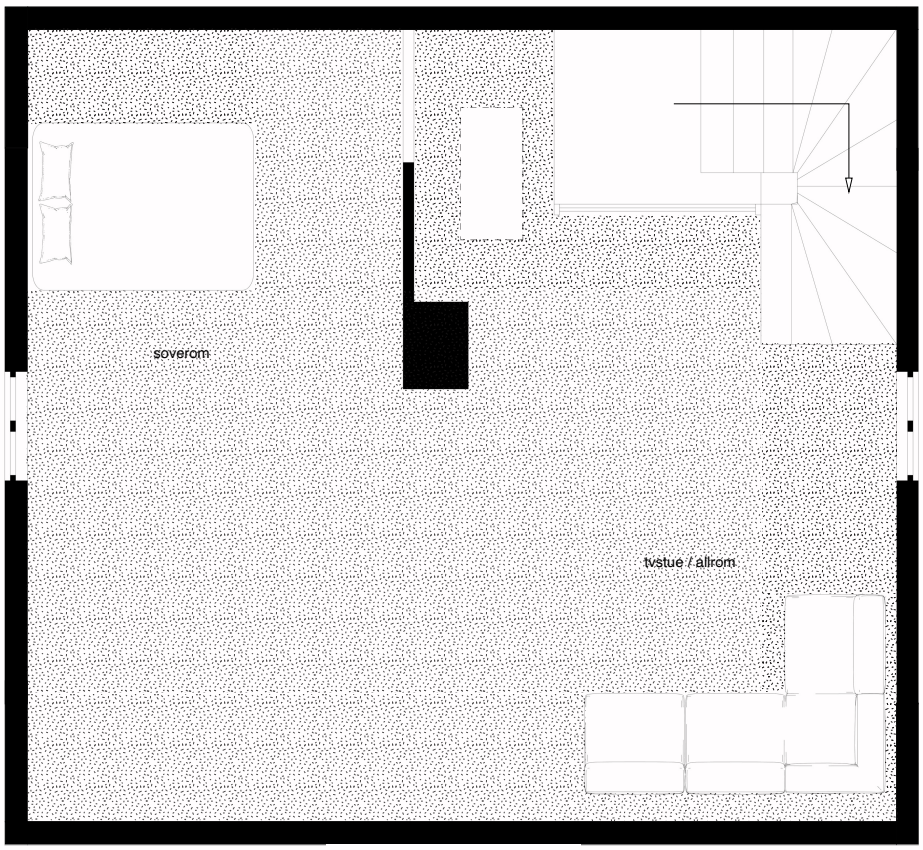
To soverom og bad

Tegningen viser to soverom, bad, trapperom og et område betegnet som hems, med åpen forbindelse mot etasjen under.

Plantegning: Nær Studio / levert av selger. Illustrasjonen er ikke målestokkriktig i dette dokumentet. Møblering er illustrativ. Areal følger eierskifterapporten. Oppdatert tegningsgrunnlag er bekreftet arkivert hos Høyanger kommune, sak 26/2436. Se samlet redegjørelse på side 25.

3. etasje i dag

19 m² BRA-i



NÆRSTUDIO

A B Vamråksgt. 4

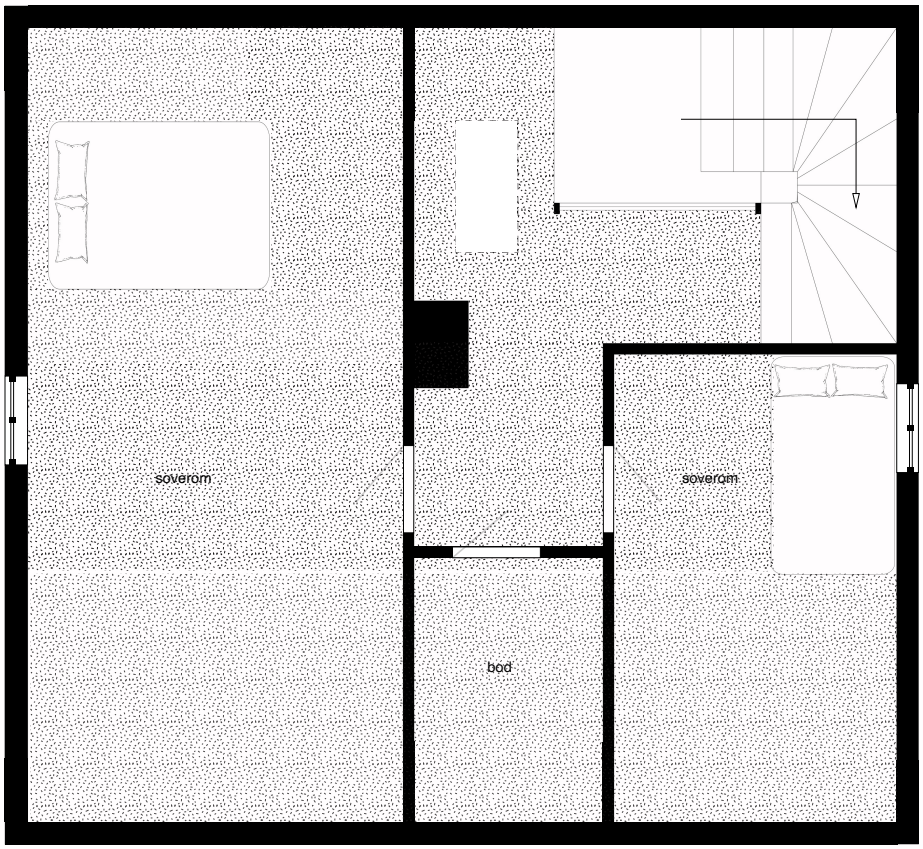
3 etg.

Soverom og stue

Dagens tegning viser soverom og tv-stue/allrom. Alternativ romfordeling vises på neste side. Samlet informasjon om bruk og byggesak står på side 25.

Plantegning: Nær Studio / levert av selger. Illustrasjonen er ikke målestokkriktig i dette dokumentet. Møblering er illustrativ. Areal følger eierskifterapporten. Oppdatert tegningsgrunnlag er bekreftet arkivert hos Høyanger kommune, sak 26/2436. Se samlet redegjørelse på side 25.

3. etasje med to soverom



NÆRSTUDIO

PROSJEKT
A B Vamråksgate 4
6500 Kristiansund

UTSTEDT
16102026

FORMGIVER
STN

A B Vamråksgt. 4

3 etg.

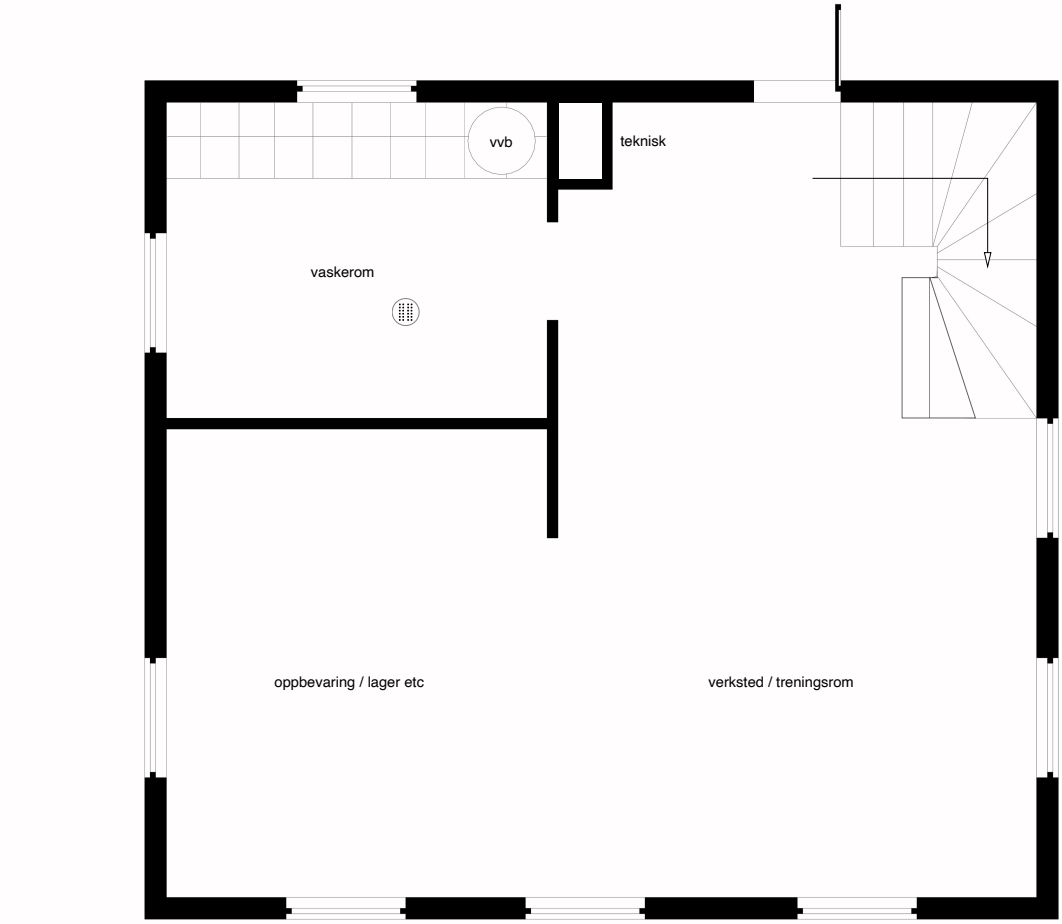
Forslag til endret romfordeling

Alternativet viser to soverom, bod og forbindelse til trappen. Det gir fire soverom totalt i huset. Dagens stue i 3. etasje utgår i denne løsningen.

ALTERNATIV PLANLØSNING / Ikke utført i dagens løsning. Selger opplyser at 3. etasje er godkjent med to soverom og bod. Se samlet redegjørelse om romfordeling og byggesak på side 25.

Underetasje

52 m² BRA-i



NÆRSTUDIO

A B Vamråksgt. 4

U etg.

Vaskerom og disponible rom

Tegningen viser vaskerom, teknisk rom, lager og verksted/treningsrom. Rommenes betegnelser og bruk er omtalt på side 25.

Plantegning: Nær Studio / levert av selger. Illustrasjonen er ikke målestokkriktig i dette dokumentet. Møblering er illustrativ. Areal følger eierskifterapporten. Oppdatert tegningsgrunnlag er bekreftet arkivert hos Høyanger kommune, sak 26/2436. Se samlet redegjørelse på side 25.

Pris og løpende kostnader

Kjøpesum og omkostninger

Prisantydning	3 970 000 kr
Dokumentavgift, 2,5 %	99 250 kr
Tinglysing av skjøte	545 kr
Tinglysing av ett pantedokument	545 kr
Sum omkostninger	100 340 kr
Totalpris ved prisantydning	4 070 340 kr

Beregningen forutsetter kjøp til prisantydning. Pantegebyr gjelder dersom pantedokument tinglyses. Offentlige satser: Kartverket, kontrollert 23.10.2026. Markedsverdien i takstrapporten er 4 105 000 kr.

Kommunale gebyrer og eiendomsskatt

Dokumentert periode: 01.07.-31.12.2026. Beløp inkludert fakturert merverdiavgift.

Vann, abonnement og forbruk	3 550,05 kr
Avløp, abonnement og forbruk	3 778,90 kr
Brannforebygging, årsgebyr / terminandel	175,50 kr
Eiendomsskatt	473,00 kr
Sum for perioden	7 977,45 kr

Kilde: faktura fra Høyanger kommune datert 08.10.2026, levert av selger. Kommunale gebyrer utgjør 7 504,45 kr; eiendomsskatt er inkludert i totalsummen ovenfor.

Beløpet gjelder et halvt år og er ikke en dokumentert årssum. Renovasjon er ikke oppført på fakturaen og inngår ikke i summen. Strøm, forsikring og øvrig drift kommer i tillegg. Fremtidige gebyrer og forbruk kan variere.

Romfordeling og dokumentasjon

Tre soverom i dag - mulighet for fire

Boligen har i dag tre soverom og stue i 3. etasje, slik plantegningene viser. Alternativ planløsning på side 22 viser muligheten for fire soverom totalt ved å endre romfordelingen i 3. etasje.

3. etasje og alternativ planløsning

Selger opplyser at 3. etasje er godkjent med to soverom og bod, slik den opprinnelige romfordelingen var. Alternativet viser denne romfordelingen og er ikke utført. Ved ombygging til fire soverom totalt utgår dagens stue i 3. etasje.

Tegninger og byggesak

Høyanger kommune bekrefter i e-post at dokumentene knyttet til oppdatert tegningsgrunnlag er arkivert i kommunens elektroniske byggesaksarkiv, sak 26/2436. Bekreftelsen gjelder arkivering og inneholder ikke et vedtak om godkjent bruk. Takstrapportens merknad gjelder at godkjente tegninger ikke var fremlagt for takstmannen. Rapportens romliste fører to soverom og betegner 3. etasje som loftstue; dagens romfordeling fremgår ovenfor.

Areal og underetasje

Arealene følger takstmannens måling. Rapporten fører kjelleren som bod, gang/trapperom og vaskerom. Plantegningen viser også teknisk rom, lager og verksted/treningsrom. Arealmåling og rombetegnelser må leses sammen med opplysningene om byggesak.

Tomt, vei, vann og avløp

Selveiertomt på 516 m², oppgitt av selger. Offentlig adkomst og tilknytning til kommunalt vann og avløp ifølge rapporten og egenerklæringen. Kommunale gebyrer fremgår på side 24.

Byggeår og rettelse i egenerklæringen

Selger Stian Tomin Nærøy bekrefter byggeår 1937. Feltene for byggeår og loft innredet er rettet fra 1936 til 1937 etter selgers godkjenning 23.10.2026. Rettelsen er merket i skjemaet. Opprinnelig signeringsdato er 01.08.2026.

Oppgraderinger og arealer

Første etasje	55 m²
Andre etasje	47 m²
Tredje etasje	19 m²
Kjeller	52 m²
Sum BRA-i / BRA	173 m²

Modernisering og tekniske anlegg

Rapporten beskriver omfattende innvendig modernisering av kjøkken, bad og øvrige rom. Innvendige vann- og avløpsrør er fra 2025 og vurdert til TG1. Det elektriske anlegget er oppgitt totalrehabilitert i 2025, med fremlagt samsvarserklæring. Selger oppgir at el- og VVS-arbeid er utført av fagpersonell.

To oppgraderte bad

Badene ligger i første og andre etasje. Selger oppgir membran og vanninstallasjoner fra 2025. Begge bad har TG1 for vegger og himling, gulv, membran, tettesjikt og sluk. Rapporten beskriver tilfredsstillende fall og fagmessig utførelse. Det er utført fuktkontroll med måleverktøy, men ikke hulltaking.

Byggemåte og vinduer

Grunnmur av sparesteinsbetong/Leca, etasjeskillere og yttervegger av tre, og saltak med skifer. Rapporten oppgir nye vinduer i kjeller og første etasje, ny balkongdør i stuen og nytt vindu på badet i andre etasje. Enkelte øvrige vinduer er eldre.

Energi og oppvarming

Energimerke C, attest datert 21.10.2026. Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og ved. Varmepumpen er ny i september 2026 og har TG0 i rapporten. Energiattesten fra side 46 viser beregnet energiytelse, ikke dokumentert faktisk strømforbruk.

Forhold kjøper må kjenne til

Oppdatert eierskifterapport: 1 TG0 · 15 TG1 · 4 TG2 · ingen TG3.

TG2 / Yttervegger

Rapporten beskriver råte i kledning og hjørnebord, samt manglende lufting bak kledningen. Ved manglende vedlikehold er det risiko for fuktgjennomtrenging og videre råte. Anslaget 0-25 000 kr gjelder utskifting av råtne bord, ikke komplett kledning.

TG2 / Vinduer og ytterdører

Enkelte vinduer er eldre og har slitasje. Rapporten beskriver høyere U-verdi og redusert gjenværende levetid for disse. Det er ikke påvist punkterte glass. Flere vinduer og balkongdøren er nye, som omtalt på side 26.

TG2 / Tak - to vurderte bygningsdeler

Taket var tett ved befaring. Rapporten beskriver eldre tak med oppgraderingsbehov og sier at taktekkingen bør skiftes. Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder eller råte i vurderingen av takkonstruksjonen. Undertak, lekter og yttertekking var ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere.

TG1 / Kjeller

Alle tre vurderte kjellerpunkter har TG1. Ventilasjon er vurdert som tilstrekkelig, og det er ikke påvist fuktskjolder, sopp eller råteskader. Rapporten oppgir måleverdier i yttervegger opptil 21,8 % og behandling med Heydi K11 Xtra. Merknaden om risiko for dårlig luft og fuktspredning ved manglende varme og eventuelt avfukter står fortsatt i rapporten (side 42-43).

Rømming, romhøyde og rekkverk

Rapporten oppgir ingen avvik ved rømming og romhøyde ut fra forskriftene da boligen/rommene ble byggemeldt. Den påpeker manglende rekkverk i 3. etasje og ved trappen fra stue til hage, samt at innvendige rekkverk og håndrekker ikke følger dagens forskrifter. Oppdaterte opplysninger om tegninger står på side 25.

Sammendraget erstatter ikke rapporten. Grunnlag: Joakim Birkås Sleire, signert 21.10.2026; oppgitt befaring 20.08.2026. Full rapport følger fra side 30.

Visning og overtakelse

Søndag 1. november 2026

Kl. 13.30-14.30

Påmelding er ønskelig, men ikke obligatorisk. Alle interesserte er hjertelig velkommen!

Stian Tomin Nærøy

932 28 877

stian@naeroeyarkitekter.no

Overtakelse

Etter avtale.

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger.

Kontrakt og oppgjør

Kontrakt og endelig oppgjør vil håndteres av et selvstendig rådgivende advokatkontor.

Pris, omkostninger og kommunale gebyrer: side 24.

Romfordeling og dokumentasjon: side 25.

Bygning og teknisk tilstand: side 26-27.

Vedlegg

Les dokumentene samlet med eiendomsbeskrivelsen og plantegningene.

01 Eierskifterapport

Side 30-45 / 16 sider

Joakim Birkås Sleire · signert 21.10.2026

02 Energiattest

Side 46-51 / 6 sider

Attestnummer 2026-372287 · datert 21.10.2026

03 Selgers egenerklæring

Side 52-57 / 6 sider

Signert 01.08.2026 · se rettelse av byggeår på side 25

Alle tre dokumentene gjengis i sin helhet, med opprinnelig paginering. Byggeår og årstall for innredning av loft i egenerklæringen er rettet med datert merknad etter selgers godkjenning. Egenerklæringen inkluderer også takstforetakets informasjon og oppdragsvilkår. Originalfilene beholdes separat. En eventuell digital signatur må kontrolleres i originalfilen.

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

A B Vamråksgate 4, 6993 Høyanger



ANTALL TG	BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
1 TG 0	INGEN AVVIK
15 TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
4 TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0 TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0 TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Joakim Birkås Sleire
Hjetlandsvegen 19
6993 Høyanger
joakim.sleire@hotmail.com
Tlf: 91365794

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det brannteknisk anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:		Gnr:63, Bnr: 142
Hjemmelshaver:		Stian T Nærøy
Seksjonsnr:		
Festenr:		
Andelsnr:		
Tomt:		m²
Konsesjonsplikt:		
Adkomst:		OFFENTLIG
Vann:		OFFENTLIG
Avløp:		OFFENTLIG
Regulering:		Enebolig
Offentl. avg. pr. år:		
Forsikringsforhold:		
Ligningsverdi:		
Byggeår:		1937

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		20.08.2026
Forutsetninger:		Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikkje kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå fra 1-3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (Våtrom, og rom under terreng)
Oppdragsgiver:		Stian T Nærøy
Tilstede under befaringen:		
Fuktmåler benyttet:		Protimeter SurveyMaster 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeid med grøntareal og oppstillingsplass.

Eigendommen ligger sentralt til med gangavstand til skule, fritidstilbud og butikker.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 1937 og har naturlege avvik i høve til dagens byggeskikk. Bustaden er modernisert i seinare tid, men har i stor grad konstruksjonsmessig standard frå byggeåret.

Behov for vedlikehald og teknisk oppgradering ut over kommenterte avvik må difor kunne påreknast som følgje av naturleg elde og slitasje.

Grunnmur av sparesteinsbetong/Leca.
Golv i kjellaren av betong.
Etasjeskille av trebjelkelag.
Ytterveggar over grunnmuren av bindingsverk med utvendig kledning av trepanel.
Takkonstruksjon med saltakform, oppbygd av plassbygd trekonstruksjon.
Taktekking av skifer.
Vindu med malte trekarmar med 2-lags glas i 2. og 3. Etasje.
Vindu med 3-lags glas i 1.Etg og kjeller.

Inngangsdør i malt treverk med 2-lags glas.
Altandør i malt treverk med 3-lags glas.

Frå stova er det tilkomst til hage, via trapp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som holdt og modernisert innvendig. Det må påberegnes ytterligere vedlikehold både innvendig og utvendig.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt dokumentasjon på rørsystem i bolig.

EIERSKIFTERAPPORT™

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv av heltre og gulvteppe.
Tak og vegger av gips.

Flis på gulv og vegg på bad.
Fliser på gulv i gang, og under plattform for vaskemaskin og tørketrommel i kjeller.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligen har hatt omfattende vedlikehold og modernisering/ oppgradering av elektrisk anlegg, vann og avløp, kjøkken, bad og øvrige rom i seinere tid.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.
Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:
- Fradrag:
= Teknisk verdi bolig:

Tomteverdi:

Markedsverdi (normal salgsverdi): **= 4 105 000**

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Angitte markedsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked - Størrelse, standard, og beliggenhet tatt i betraktning.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	55			
2. Etasje	47			
3. Etasje	19			
Kjeller	52			
SUM BYGNING	173			
SUM BRA	173			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Kjeller: Bod, gang og trapperom, vaskerom.
1. ETG: Gang og trapperom, bad, kjøkken og stue.
2. ETG: Soverom, Soverom, gang og trapperom, bad.
3. ETG: Loftstue

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealer er fysisk oppmålt med lasermåler, og kan ha små avvik til reel størrelse.

GARASJE / UTHUS:

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Joakim Birkås Sleire

10 års erfaring fra byggebransjen, med nybygg, restaurering, skadetaksering, verditaksering og tilstandsanalyse.

21/10/2026

Joakim Sleire

Joakim Birkås Sleire

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Drenering på boligen er i ukjent stand og alder.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Det er observert råte i kledning og hjørnebord. Kledning mangler lufting, og følger ikkje dagens standard.

Merknader:

Estimert kostnad er for utskiftning av råtne bord, ikkje komplett kledning. 0-25000



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Tg2 på grunn av elde og slitasje på deler av vinduer i boligen.

Merknader:

Vinduer i kjeller og 1. etg er nye. Balkongdør i stue er ny. Nytt vindu på bad i 2. etg.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilering/lufting.

Taket er av eldre dato, med behov for oppgradering.

Eiger opplyser att det er etablert lufting fra innside under rehabilitering.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1. ETG

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Boligen er nylig totalrenovert innvendig med dokumentasjon.

Merknader:

7.2 Bad 2. ETG

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Noe knirk i gulv.

Merknader:

Knirk i gulv skyldes bjelkelag av gammel konstruksjon.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det er observert fuktverdier i yttervegger på opp til 21,8% på befaringstidspunkt.

Merknader:

Hele kjelleren er behandlet med Heidi K11 Xtra
(https://heydi.no/heydi_produkter/heydi-k11-xtra-10kg/).
Dette er en innvending membran som forhindrer vanninntrenging.

Risiko for dårlig luftkvalitet og spredning av fukt til trekonstruksjoner ved manglende varme og eventuelt avfukter.

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2025
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult, men det foreligger dokumentasjon fra autorisert rørlegger på utført arbeid.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult, men det foreligger dokumentasjon fra autorisert rørlegger på utført arbeid.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Merknader:

Bereder er ikkje lekkasjesikret, men står i rom som leder til sluk.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 0 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2026

Varmepumpe, Ny September 26

Merknader:

Ingen

10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i

Det var sist inspisert i

Det var rengjort i

Anlegget ble sist fornyet i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i

Det elektriske anlegget ble installert i

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2025

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Manglende rekkverk i 3. etg.
Manglende rekkverk på trapp fra stue til hage.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Fare for fuktgjennomtrenging og spredning av råte inn i konstruksjon ved manglende vedlikehold/ Utskiftning.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduene i deler av boligen er av eldre dato. Desse har høgre u-verdi, og redusert levetid.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Taket er tett på befaringstidspunkt. Fare for lekasje ved manglende stein, da undertak er av eldre dato, og ikkje beregnet og ta unna for vær og vind over lengre tid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Taktekking er gammel og bør skiftes.

Energiattest



Adresse **A B Vamråksgate 4, 6993 HØYANGER**	
Dato for energimerking **21.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372287**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **176925833**
Gårdsnummer **63**	Bruksnummer **142**
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 **1937**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **173,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **173,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **155,45**

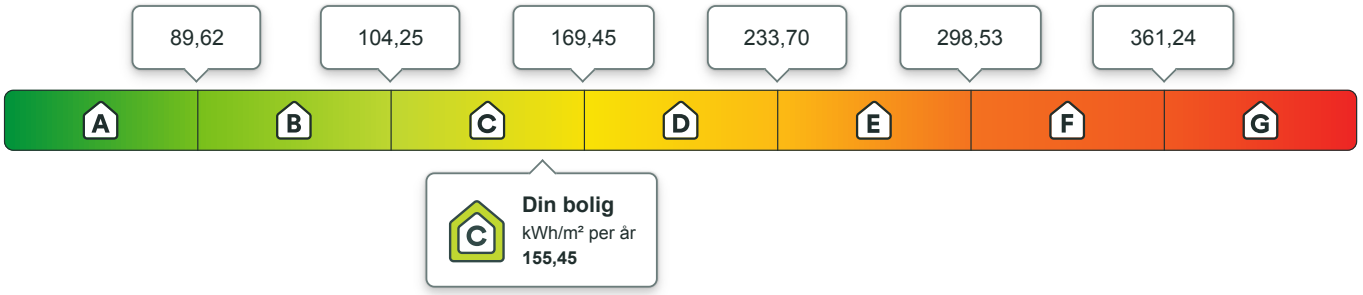
A B Vamråksgate 4, 6993 HØYANGER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
27 848,80	**151,78**

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

A B Vamråksgate 4, 6993 HØYANGER

Detaljering

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

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

A B Vamråksgate 4, 6993 HØYANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

BMTF

Du får besøk av en takstmann fra Byggmesternes takseringsforbund

Boliger som selges etter 1. januar 2022, bør ha ny tilstandsrapport
Fra 1. januar gjelder det nye regler i Avhendingslova. Man kan ikke lenger selge bolig med forbehold «som den er» til en forbruker. Kjøper kan med nye regler ikke klage på alle forhold som ikke samsvarer med avtalen, hvilket betyr at terskelen for at kjøper kan klage er lavere enn før.

Det er derfor viktig at selger gir korrekte og gode opplysninger, og at det innhentes en tilstandsrapport. Dersom kjøper klager over forhold som det er opplyst tydelig om i tilstandsrapporten, vil kjøper ikke få medhold. Selger tar derfor en forhøyet risiko for mangler dersom tilstandsrapport ikke er innhentet.

Hulltaging i kjeller/underetasje og bad/vaskerom.
«*I forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-2 er det nedfelt at den bygningssakkyndige skal bore et hull på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden for å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade*.»

Undertegnede bygningssakyndig fraskriver seg med dette ethvert ansvar for følgeskade som måtte oppstå ved boring av hull.
Det er en reel fare for at man kan treffe teknisk anlegg som vannrør, elektriske kabler, ventilasjon o.l. når man borer hull i vegg eller tak.
Takstmann bruker veggskanner for å se etter rør og viser varsomhet ved hullboring, men det er ingen garanti for å ikke treffe teknisk anlegg.

Du kan nekte bygningssakyndig takstmann å bore hull for fuktsøk, men er da selv ansvarlig for manglende anbefalt undersøkelsesmetode og de konsekvenser manglende undersøkelse måtte medføre. Etter boring vil hullet bli dekket av et blindlokk.


Illustrasjon

Tilrettelegging før den bygningssakkyndige kommer.

- For å lette vårt arbeid, er det en stor fordel at boligen er ryddet.
- Tilrettelegging for kontroll av avløpsrør i kjøkkenbenk, samt servantskap og sluk på våtrom
- Det er ønskelig at sluker rengjøres før takstmann kommer.
- Trekke fram oppvaskmaskiner, vaskemaskiner, dusjkabinett der dette er mulig.
- Vennligst ikke bruk dusjen samme dag som takstmann kommer
- Tilrettelegge for inspeksjon og gi god adkomst til kjeller/krypkjeller og loft/krypeloft.
- Husk å varsle evt. leieboere at bygningssakkyndig kommer på besøk
- Opplys om skader som kan være skjulte; under møbler, tepper, vinduer som er skadet.

Energiattest

Som bistand til utarbeidelse av energiattest, ønsker vi at det oppgis siste 3 års forbruk av strøm, ved og evt. fjernvarme.

	2024	2025	2026
Strømforbruk oppgitt i kWh	8700	13000	16000
Forbruk av ved oppgitt i favn	1	1	1
Forbruk av fjernvarme	X	X	X

Vei, vann og avløp

Vei til eiendommen ☐Privat vei ☒Offentlig vei

Vanntilkobling ☐Privat vannverk ☐Egen brønn ☒Kommunalt

Avløp ☐Privat slamavskiller ☒Kommunalt avløpsnett

Skjema for utfylling av årstall på oppgraderinger/tiltak

For å få en effektiv befaring, er det ønskelig at du/dere fyller ut spørsmål om historikk på boligen/leiligheten før befaringen.

Fyll ut årstall for eventuelle oppgraderinger som du kjenner til som er gjort etter opprinnelig byggeår.

Byggeår	**Bolig/fritidsbolig:** 1937	**Garasje:**	**Uthus:**
	Tilbygg/påbygg:	**Loft innredet:** 1937	
Bygningsdel	**Oppgraderingsår (Årstall)**	**Vet ikke (Sett kryss)**	**Opprinnelig byggeår (Sett kryss)**
Drenering	2025	✘	
Utvendig kledning		✘	
Vinduer	2025	✘	
Dører	2025	✘	
Taktekking		✘	
Renner, nedløp, beslag		✘	
Terrasser, altaner	2025		
Ildsteder	2025	✘	
Bad og andre våtrom	2025		
Kjøkken	2025		
Vann og avløp	2025		
EL-anlegg	2025		

Tilleggskommentarer:

I punktene hvor det står 2025 og "vet ikke" er det fordi der er gjort utbedringer med bygningsdelen, men ikke en fullstendig jobb. På "vinduer" er der feks byttet ut mange vinduer, men ikke alle vinduene.

Byggeår og loft innredet: rettet til 1937 den 23.10.2026, godkjent av selger Stian Tomin Nærøy.

Fremskaff dokumentasjon før befaring

- **Tidligere salgsoppgaver/prospekter, takstrapporter**, tilstandsrapporter og arealmålinger
- **Dokumentasjon på utført arbeid**

  Er det utført arbeid (håndverkstjenester, reparasjon, endringer, fornyelser, oppussing, vedlikehold, installasjoner mm..) på boligen siste 5 årene, må du opplyse bygningssakkyndige om dette. Du må også gi bygningssakkyndig dokumentasjon du har på dette arbeidet (faktura, beskrivelser, kontrollerklæringer, våtromssertifikat, uavhengig kontroll, dokumentasjon på oppbygging osv.
- **EL-tilsyn**

  Er det elektriske anlegget kontrollert av EL-takstmann, EL-installatør eller Det Lokale Eltilstyn (DLE) de siste 5 år, må du opplyse om dette og fremlegge dokumentasjon på dette.
- **Samsvarserklæring**

  Er det utført arbeid på det elektriske anlegget etter 1999? Da vil bygningssakkyndig etterspørre en «samsvarserklæring» fra utførende elektrofirma.
- **Annet**

  Annen dokumentasjon og informasjon som du som eier/selger kjenner til om boligen og boligens tilstand. F.eks. rapport fra feier/brannvesen

Andre detaljer det ønskes svar på, om mulig

Våtrom	Våtrom 1	Våtrom 2	Våtrom 3	Våtrom 4
Hvilket år er membran fra	2025	2025		
Hvilket år er vanninstallasjon fra	2025	2025		

Hullboring			
Tillates det at det borres hull fra tilstøtende rom til våtrom	JA ☒	NEI ☐	
Dersom du ikke ønsker at den bygningssakkyndige skal bore hull i vegger, må du oppgi en årsak:			
Mrk: *Om det ikke bores hull, kan det hende du ikke får tegnet eierskifteforsikring. Hullboring er ett krav i Avhendingslova.*			

Toalett			
Ved innebygget sisterne på toalettet; Har du tilgjengelig dokumentasjon?	JA ☒	NEI ☐	Ikke aktuelt ☐

Kjøkken			
Finnes det dokumentasjon på utførelse av vanninstallasjon?	JA ☒	NEI ☐	Merknad Alt arbeid er utført av fagfolk.

Varmesentralanlegg			
Fra hvilket år er varmesentralanlegget fra?	ÅR	Mrk.	
Finnes det nedgrav oljetank på eiendommen	JA ☐	NEI ☒	Mrk.
Er det pålegg om sanering av evt. oljetank fra kommunen?	JA ☐	NEI ☒	Mrk.
Er en eventuell oljefyr til oppvarming tilpasset bruk av bioolje?	JA ☐	NEI ☒	Mrk.
Har eventuell oljetank lekkasjesikring	JA ☐	NEI ☒	Mrk.

Ventilasjonsanlegg		
Hvilket årstall var anlegget installert?	ÅR 2025	Mrk. Det er ikke montert anlegg, kun oppdatert
Hvilket år ble anlegget sist inspisert?	ÅR	Mrk. naturlig ventilasjon i boligen. Nye gjennomføring,
Hvilket år ble det sist rengjort?	ÅR	Mrk. ventiler (innvendig og utvendig), samt nye filter.
Hvilket år ble anlegget sist fornyet?	ÅR	Mrk.

Loft			
Når er loftkonstruksjonen fra?	ÅR 2025	Mrk.	
Er loftet innredet i ettertid?	JA ☐	NEI ☒	Mrk.
Finnes dokumentasjon på utført arbeid på loft?	JA ☒	NEI ☐	Mrk. Der er bilder fra alt utført arbeid.

Rom under terreng			
Når er rom under terreng innredet?	ÅR	Mrk. Rom er ikke innredet, bare utbedret.	
Finnes dokumentasjon på utført arbeid på rom under terreng?	JA ☒	NEI ☐	Mrk. Bilder / samt benyttede produkter.
Er rom under terreng innredet etter byggeår?	JA ☐	NEI ☒	Mrk.
Tillates hullboring i vegg/gulv på rom under terreng?	JA ☒	NEI ☐	Mrk.
Dersom du ikke ønsker at den bygningssakkyndige skal bore hull, må du oppgi en årsak:			
***Mrk**: Om det ikke bores hull, kan det hende du ikke får tegnet eierskifteforsikring. Hullboring er ett krav i Avhendingslova.*			

Elektrisk anlegg			
Når ble det elektriske anlegget installert?	ÅR 2025	Merknad Alt arbeider utført av autorisert foretak.	
Når ble det elektriske anlegget rehabilitert?	ÅR	Merknad	
Har Det Lokale EL-tilsyn (DLE) hatt tilsyn med anlegget?	ÅR	NEI ☒	Ikke aktuelt/vet ikke ☐
Var resultatet av tilsynet (DLE) tilfredsstillende?	JA ☐	NEI ☐	Ikke aktuelt/vet ikke ☐
Er eventuelle avvik fra tilsynet utbedret?	JA ☐	NEI ☐	Ikke aktuelt/vet ikke ☐

Andre merknader

Der har ikke vært tilsyn av EL anlegg enda, men alt er nytt fra utvendig skap og nedgraving av jording av boligen til innvendig skap og alt av installasjoner. Alt arbeid er utført av autorisert foretak og samsvarserklæringer foreligger.

Løses sikringene ofte ut?	JA ☐	NEI ☒	Merknad
Har det noen gang vært brann, branntilløp eller varmegang i anlegget?	JA ☐	NEI ☒	Merknad

Dersom det er utført arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal samsvarserklæring legges fram.

Andre tilleggsopplysninger som den bygningssakkyndige bør ha med i rapporten:

A B Vamråksgate har over en periode blitt totalrenovert. Undertegnede har bodd i boligen i ett år mens dette pågikk og har således inngående kjennskap til de deler av boligen som har vært berørt. Alt av EL arbeider og VVS arbeider er utført av autoriserte installatører og fagpersonell og alt av samsvarserklæringer foreligger.

Ved visning / befaring vil undertegnede kunne gi en fullstendig beskrivelse av alle utførelser og oppgraderinger som er gjort i boligen i perioden.

Dokumentasjon vil også være opplastet i Boligmappa for god oversikt og dokumentasjon i forhold til eventuelle framtidige garantier etc.

Høyanger 01.08.2026



Dato og signatur

Dato og signatur

ALMINNELIGE OPPDRAGSVILKÅR

1. Disse alminnelige vilkårene anses vedtatt med mindre kunde innen avtalte befaringsdato tilkjennegir at vilkårene ikke aksepteres. I et slikt tilfelle forbeholder retten til å avslutte oppdraget.

2. Prisene som fremkommer i den foreløpige ordrebekreftelsen, baserer seg på valg av tjenestetype samt de eiendomsopplysninger som er gitt av kunde eller oppdragsformidler. Den utarbeidede takst-/tilstandsrapporten blir sendt elektronisk til kunde/oppdragsgiver, hvor det oppfordres til å godkjenne rapporten. Det er viktig at oppdragsgiver snarest mulig korrekturleser rapporten og gir oss tilbakemelding om eventuelle faktafeil eller lignende før rapporten benyttes til sitt formål. Om kunde/oppdragsgiver ikke foretar seg noe etter å ha mottatt rapporten, godkjennes rapporten automatisk etter 3 dager. Vi vil da fakturere for oppdraget i henhold til ordrebekreftelse. Kunde/oppdragsgiver kan selvsagt ta kontakt etter fristen på 3 dager for å utføre nødvendig endringer/korrektur.
   Det er kunde/oppdragsgivers ansvar å ikke benytte rapporten overfor tredjepersoner innen du har lest og godkjent innholdet i rapporten.

3. Oppdragsgiver plikter å legge til rette for inspeksjon.

4. Ved «bomtur» der takstmann møter til befaring til avtalte tid, men du som kunde uavhengig av grunn ikke møter eller på annen måte bidrar til at befaring ikke kan utføres, faktureres det for «bomtur» med kr 2 500,- inkl. mva.
   i tillegg til normale bilkostnader.

5. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

6. Faktura fra oss må betales av oppdragsgiver innen forfall. Ved for sen betaling påløper lovregulert purregebyr samt forsinkelsesrente.

ANSVAR OG KLAGE

1. Takstmannen er ansvarlig i henhold til alminnelige regler om takstmannens profesjonsansvar, og har ansvarsforsikring.

2. Dersom oppdragsgiver er misfornøyd med utførelsen av oppdraget eller salærberegningen, oppfordres oppdragsgiver til straks å ta dette opp med takstmann.

3. At oppdragsgiver er uenig i verdifastsetting eller takstmannens konklusjon, må ikke være grunnlag for at oppdragstaker skal kunne påberope seg redusert betaling. Dette vil oppfattes som forsøk på å øve press på takstmannen, for enten å oppnå endring i verdifastsettelsen eller bedre tilstandsvurdering enn det som er reelt.

4. Tvister knyttet til oppdragsavtalen avgjøres etter norsk rett og kan kun bringes inn for norske domstoler.

5. Oppdragsgiveren taper retten til å påberope seg mangler dersom han ikke varsler takstmannen innen rimelig tid etter at han har eller burde ha oppdaget mangelen. Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter at oppdraget er avsluttet.