

Høyanger

Høgereina 8A, 6993 Høyanger



Prisantydning

1.100.000,- + omk.

Innhold

Fakta om boligen	4
Omkostninger for kjøper.	6
Meglers vurdering	8
Plantegninger.	18
Nøkkelinformasjon	21
Viktig informasjon	28
Dokumenter	29
Budskjema	79



Fakta om boligen

Prisantydning:
1.100.000,- + omk.

Byggeår:
1957

Areal:
BRA-i: 127m².
BRA-e: 21m².
TBA: 38m².

Soverom:
2

Tomt:
544m².
Inkl. 1/3 av garasjetomta.

Parkering:
Det er ikke parkeringsplass på tomten, men eiendommen har en garasje plass i ett felles garasjebygg som ligg i enden av gaten, ca. 70 m nord for eiendommen.

Kommunale avgifter:
13.690,- pr. år.
Eksl. renovasjonsavgift til Simas.

Eiendomstype:
Tomannsbolig, eiet.

Adresse:
Hogereina 8A
Postnr Poststed:
6993 Høyanger





Omkostninger for kjøper

1 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

11 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

202,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

27 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 100 000,-))

40 202,- (Omkostninger totalt)

1 140 202,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.



Kort om eiendommen

Eiendommen består av av vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1957 med tilhørende plass i fellesgarasje som ble oppført i 1990. Boligen er innreda med bla. 2(3) soverom på loft, bad og separat WC, stue og kjøkken på hovedplan, kjellerstue og vaskerom i underetasjen.

Tomta er opparbeida med støttemurer i naturstein og betong, hage med plen og div. beplantning. Adkomst fra kommunal veg via trapp og gangsti opp til boligen. Felles garasjebygg ligger like bort i gata og deles med to av naboene.

Eiendommen ligger fint til på Høgereina og har utsikt over dalføret. Fra boligen er det gangavstand til skule, barnehage og ned til sentrum.





Eiendommen ligger fint til i etablert boligområde i Høyanger



Badet ligger i 2.etg.



Vaskerom i kjelleren med WC



Separat WC som også ligger i 2.etg.



Soverom nr.2 - boligen har også et disponibelt rom på loft som er blitt brukt som soverom (ikke godkjent).



Hovedsoverommet er av god størrelse.



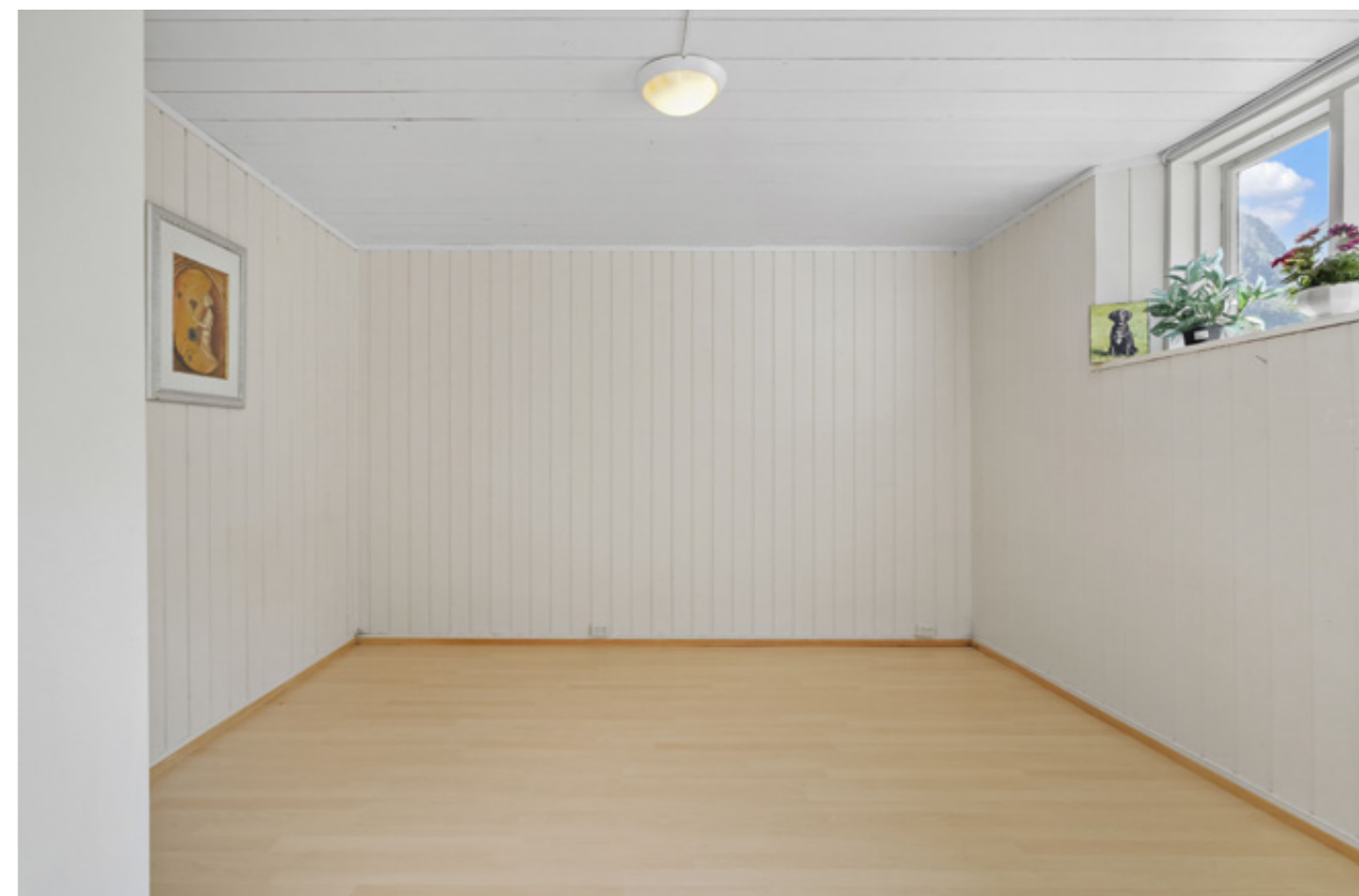
Trappegang til kjelleretasjen



Kjellerstue

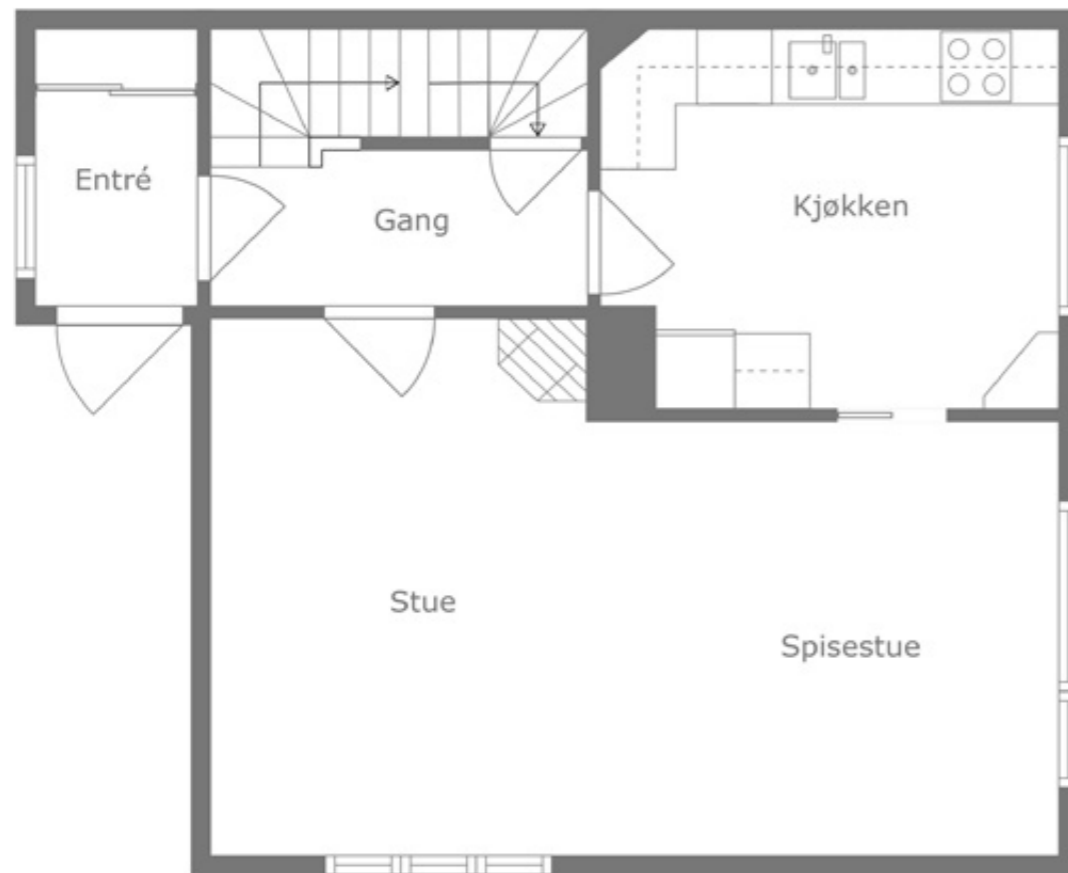


Boligen har tilhørende garasje plass i felles bygg med to av naboeiendommene



Plantegning

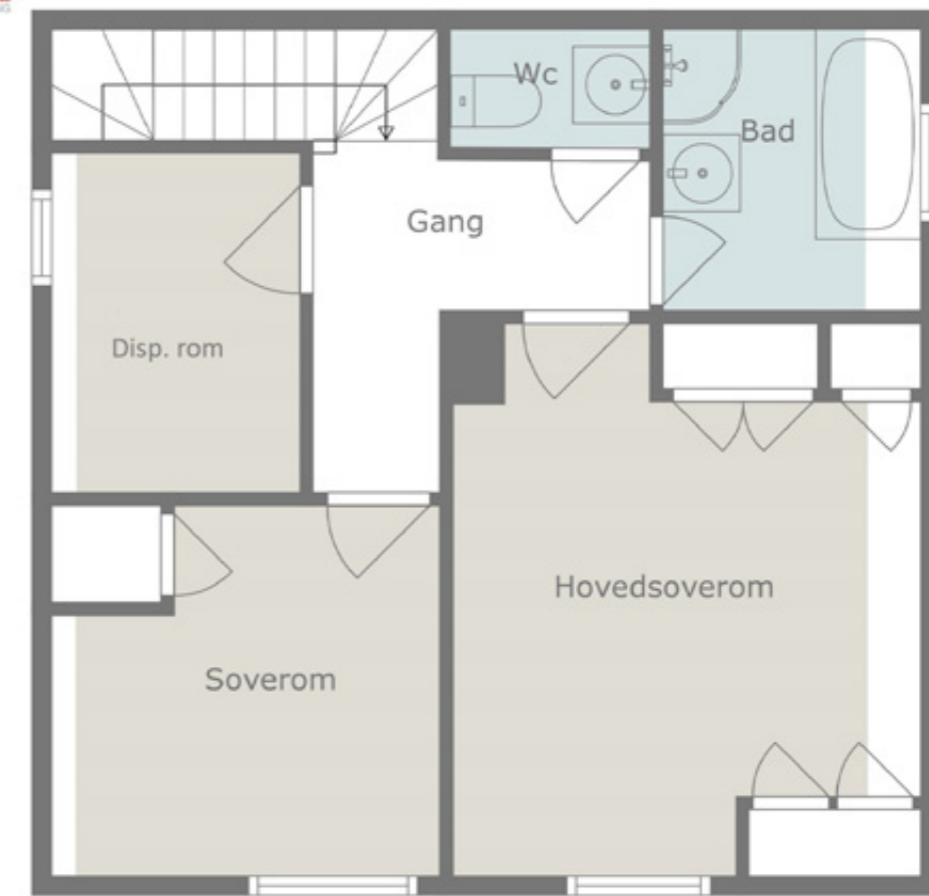
Oversikt over 1. etg.



Plantegningen er ikke målt og noe avvik kan forekomme.
Målestørrelser for alle rom er for en 1. etg.
Innebygd og muligheter er ikke basert på den faktiske innredningen,
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegning

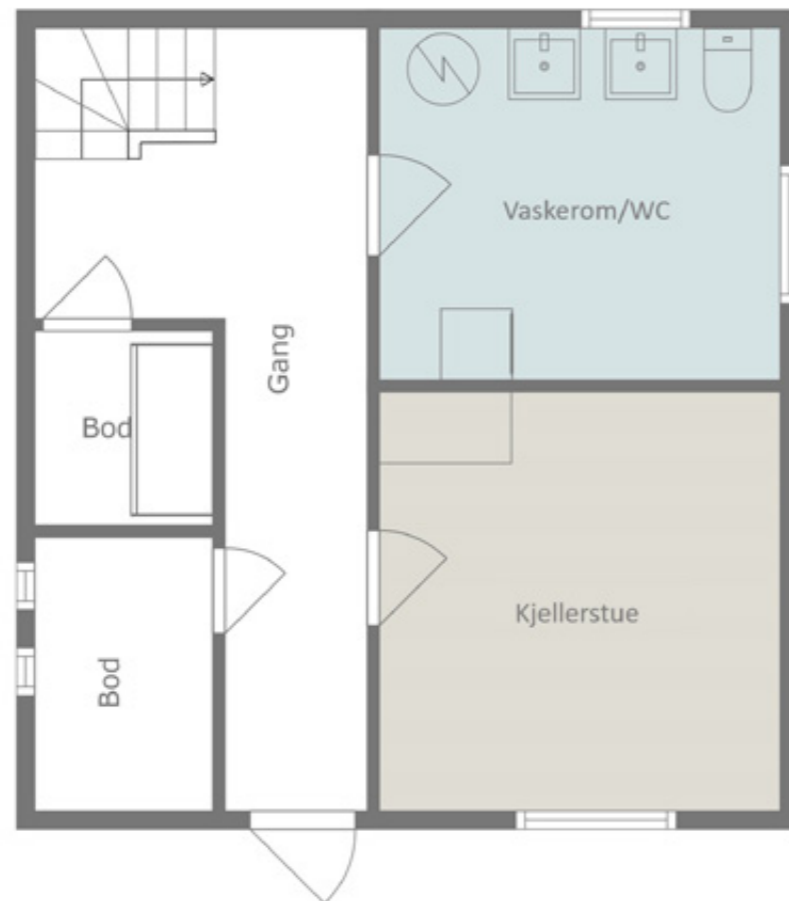
Oversikt over 2. etg.



Plantegningen er ikke målt og noe avvik kan forekomme.
Målestørrelser for alle rom er for en 1. etg.
Innebygd og muligheter er ikke basert på den faktiske innredningen,
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegning

Oversikt over 1. etg.
P-rom 133 kvm



Plantegningen er ikke målt og når slett kan forekomme. Målingene er for alle rom og for ett. Et. Innretning og møbler er ikke basert på den faktiske innretningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Nøkkelinformasjon

Adresse

Høgereina 8A
6993 Høyanger

Matrikkel

Gnr. 60 bnr. 211 i Høyanger kommune

Garasjetomta Gnr.60 Bnr.469 er fellestomt med to av naboene, og det er 1/3 av denne som følger med salget (1 garasjeplass).

Beliggenhet, adkomst

Eiendommen ligger i eldre etablert boligområde på Høgereina i Høyanger. Fra den kommunale veien og opp til huset er det betongtrapp og gangsti med steinheller. Enkel adkomst til garasjen fra kommunal veg.

Det er gangavstand til barnehage, barne- og ungdomsskole, videregående skole, offentlig kommunikasjon, idrettsanlegg og Høyanger sentrum med ulike servicetilbud.

Se kart i Finn-annonsen eller kontakt megler for nærmere vegbeskrivelse.

Type, eierform og byggeår

Tomannsbolig Selveier, oppført i 1957

Bygninger og byggemåte

Bygningen er i en alder der ulike bygningskomponenter har

oppnådd over halvparten av forventet brukstid og for enkelte komponenter er tilnærmet forventet brukstid oppnådd før utskiftning vil være naturlig og må påregnes. Bygningen har tradisjonell konstruksjon og standard for byggeåret, med naturlige avvik i forhold til dagens byggestandard og forskriftskrav.

Takkonstruksjonen over badet er isolert, konstruksjonen er ellers trolig ikke isolert. For eldre bygninger som dette må det påregnes at det kan være bygningsmessige avvik og skjulte skader i lukka konstruksjoner som ikke er mulig å avdekke ved synfaring for tilstandsrapport.

Det er i tilstandsrapporten påpekt følgende avvik:

TG1: 9 stk.

- Takvindu
- Dører utvendig
- Andre utvendige forhold
- Garderober
- Sanitærutstyr og innredning bad loft
- Overflater og innredning kjøkken 1.etasje
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Brann tekniske forhold

TG2: 25 stk.

- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon

- Takkonstruksjon/loft
- Vinduer utvendig
- Dører utvendig
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendige trapper
- Innvendige overflater
- Etasjeskille/gulv mot grunn innvendig
- Radon
- Rom under terreng
- Innvendige trapper
- Innvendige dører
- Overflater vegger og himling bad loft
- Overflater gulv bad loft
- Ventilasjon bad loft
- Avtrekk kjøkken 1.etasje
- Overflater og konstruksjon toalettrom loft
- Vannledninger
- Varmtvannstank
- Elektrisk anlegg
- Drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Terrengforhold

TG3: 4 stk.

- Pipe og ildsted
- Sluk, membran og tettesjikt bad loft
- Overflater vegger og himling bad/vaskerom kjeller
- Forstøtningsmurer

TGIU: 2 stk.

- Varmepumpe
- Utvendige vann- og avløpsledninger

TOMANNSBOLIG:

Grunnmur av

sparesteinsbetong, utvendig med malte overflater. Gulv i kjelleren og i vindfanget av betong. Etasjeskille av tredekke. Yttervegg av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel. Skillevegg mellom buenhetene av treverk. Takkonstruksjon med saltak, oppbygd av sperr med undertak av trepanel. Taktekking av skiferheller. Mønebeslag av metall. Luftehetter av sink. Taktekking av papp på skråtaket over inngangspartiet. Takrenner av plast, montert i eldre rennekroker av metall. Vindskier av treverk med malte overflater. Vindu i stuen med malte trekarm og enkle glass og med innvendige varevindu med malte trerammer og enkle glass. Vindu i kjøkkenet i treverk med malte overflater og glidehengsla ramme med 2-lags glas. - 1990. Vindu i vindfanget i treverk med malte overflater og glidehengsla ramme med 2-lags glas. - 2008. Vindu i loftet i treverk med malte overflater og glidehengsla rammer med 2-lags glas - 1990/2007. Vindu i blindloftet med trekarm og enkelt glass. Vindu i kjelleren med malte trekarm og enkle glass. Velux takvindu i loftsboden, med karm og ramme av treverk og 2-lags glass, utvendig med aluminiumsbeslag. Velux takvindu i badet, med karm og

ramme av komposittmateriale og 2-lags glas. - 2006. Ytterdør med malte profilerte overflater og 2-lags glass. Ytterdør i kjelleren av treverk med malt trepanel og 2-lags glass. Balkongdør i treverk med malte overflater og enkelt glass, og innvendig med varedør i treverk med malte overflater og enkelt glass. Altan med betongplate opplagra på stålsøyler og med trerekkverk med malte overflater. Kjellerhals med betongtrapp, betongplattning med sluk ved inngangen og med lakkert spilerekkverk i stål rundt trappehalsen. Betongtrapp ved hovedinngangen i 1.etasje. Brannstige på sørveggen.

GARASJE:

Garasjeplass i sameiebygg. Bygningen står på planert fylling mot natursteinsmur. Gulv av betong. Veggsokkel av lettklinkerblokk. Yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning av trepanel. Takkonstruksjon med pulttakform, oppbygd av åser med undertak av rupanel og taktekking av lakkerte metallplater. Vindu med trekarm og enkelt glass. Leddet treport.

Antall rom

Soverom: 2,
Bad: 1

Møblering / utstyr

Hvitevarer som står i boligen følger med handelen.

Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA 148 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 127 kvm
- BRA-b
- BRA-e (eksternt bruksareal): 21 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal) 38 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Kjeller:
- BRA: 39 m²
- BRA-i: 39 m² (gang, bad/vaskerom, oppholdsrom, bod, bod2)
- TBA: 6 m²
- GUA: 39 m²

Første etasje:
- BRA: 47 m²
- BRA-i: 47 m² (stue, vindfang, gang, kjøkken og trapperom)
- TBA: 32 m²
- GUA: 47 m²

Loft:
- BRA: 41 m²
- BRA-i: 41 m² (gang, toalettrom, soverom, soverom 2, bad, bod)
- GUA: 44 m²

Garasje
BRA :21 m²: Garasjeplass

Vedlagte plantegninger er ikke

målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Innvendige overflater og innredninger

1.etasje
Gulv med parkett. Flislagt gulv med varmekabel i vindfanget. Vegger med tapet og malte strier. Himlinger med malte slette papirtrekte plater. I kjøkkenet er det folierte plater med v-fas.

Loft:
Gulv med laminatgulv. Vegger med malte strier og tapet. Skråtak med tapet og malt strie, og himlinger med malte slette papirtrekte plater.

Kjeller:
Flislagt gulv i gangen og laminatgulv i oppholdsrommet. Ubehandlet og malt betonggulv i bodene. Vegger med malt trepanel. Bodene har ubehandlet og malte betongvegger og ensidig trepanel. Himlinger med malt rupanel.

Pipe av teglstein med pussa malte overflater, tapetserte overflater og delvis blenda med trepanel. Feieluke i loftet og sotluke i kjelleren. Loftstrapp med malte vanger, trinn med parkett og eikelister,

tett rekkverk med malte overflater og trehvitt håndtre langs veggen. Kjellertrapp med spilerekkverk i lakkert furu. Luke med nedfellbar stige for tilkomst til blindloftet. Skyvedør mellom stuen og kjøkkenet med malte slette overflater. Dør mellom stuen og kjøkkenet med malte slette overflater. Dør mellom vindfanget og gangen med malte slette overflater og glass. Andre dører i 1.etasje og loftet med malte slette overflater og noen med dekorlister. Dører i kjelleren med malte slette overflater og i bodene med labankdører med malt trepanel. Skyvedørgarderobe i vindfanget. Plassbygde garderobeskap i soverommene i loftet.

VÅTROM

Bad:
Gulv med varmekabel, 2 sluker og keramisk gulv- og sokkelflis. Vegger med våtromspanel. Skråtak med våtromspanel og horisontal himlingsflate med malte plater. Servant med underskap og overskap med speildører og integrert belysning. Badekar og veggmontert dusj med svingdør. Naturlig ventilering via takventil og luftespalte i takvinduet.

Bad/vaskerom:
Gulv av betong med sluk og keramisk gulv- og sokkelflis.

Vegger med trepanel. Himling med ubehandlet gips- og trefiberplater. Gulvklosett, veggmontert servant, skyllekum i stål, opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt komposittbeslag med oppvaskkum, skyllekum og tørkeplate. Integrert stekeovn og platetopp. Frittstående eldre kjøleskap og oppvaskmaskin. Flislagt veggflater over benkeskapene. Lysarmatur med stikkontakt under overskapene. Ventilator for avtrekk med utkast gjennom yttervegg og tilluft gjennom luftespalte i vinduet.

SPESIALROM

Toalettrom:
Gulv med varmekabler og keramisk gulv- og sokkelflis. Vegger med våtromslaminat. Himling med malte plater. Vegghengt klosett med skjult sisterne og veggmontert servant. Naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i rør til installasjoner i loftet. Rørsentralen er plassert i veggskap bak servantskapet i badet. Til andre installasjoner er det kopperør. Stoppekran på vanninntaket i kjelleren, plassert bak veggluke over varmtvannstanken. Synlige

avløpsrør er av plast. Stakeluke i kjelleren, og lufterør er ført over tak. Bunnledningene er det ikke kjennskap til. Ventilasjonen er basert på naturlig ventilering. 198 liter varmtvannstank fra 2008.

El.anlegg med det meste som skjult installasjon i 1.etasje og loftet, og i kjelleren med åpen installasjon.

El.skap med skrusikringer. Hovedsikringen er i følge kursfordelingslista felles for 8A og 8B. Hovedinntak i blindloftet.

Det er brannvarslere, brannslange i veggmontert skap i toalettrommet i loftet og brannslukkingsapparat i loftsgangen.

Oppvarming

Vedovn i stuen.

Panelovn i kjøkkenet, stuen og soverommene.

Luft til luft varmepumpe, ukjent alder.

Varmekabler på bad, toalettrommet i loftet, i vindfanget og i gangen i kjelleren.

Parkering

Det er ikke parkeringsplass på tomten, men eiendommen har en garasjeplass i ett felles garasjebygg som ligg i enden av gaten, ca. 70 m nord for eiendommen.

Areal og eierform

Areal: 544 kvm,
Eierform: Eiet tomt

Areal gjelder tomta på bolighuset, samt 1/3 av felles garasjetomt.

Tomt og hage

Forstøtningsmur av betong på sør- og vestsiden av huset. Tomten ligg i skrått terreng, med forstøtningsmur av betong mot sør og vest og på fylling mot natursteinsmur langs den kommunale veien. Det er opplyst at det er lagt nytt ledningsnett mellom grunnmuren og kommunalt tilkoblingspunkt i nyere tid. Det er ellers ikke kjennskap til utvendig ledningsnett. Byggegrunnen er det ikke kjennskap til. Det er ikke kjennskap til dreneringssystemet. Tomten er ellers pent opparbeidd med grøntareal og planter.

Eier

Eldbjørg Sørebo
v/Elin Sørebo (fullmakt)

Vei, vann og avløp

Kommunal veg til tomtegrensen. Adkomst til boligen via trapp og gangsti fra vegen. Enkel adkomst fra kommunal veg inn til garasjen.

Kommunalt vannverk og avløpsanlegg, tilknyttet via privat stikkledning.

Reguleringsplan

Eldre regulert boligområde.

Tinglyste rettigheter og servitutter

Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler.

Tinglyste heftelser (servitutter) på eiendommen:

Boligtomta:
1957/438-1/54 Erklæring/avtale
25.04.1957
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
Gjelder denne registerenheten med flere

Garasjetomta:
1907/900027-1/54
Håndgivelseserklæring
04.02.1907
RETTIGHETSHAVER: LARSEN
HARALD
ELLER ANDRE
RETTIGHETER I DALEELVEN

1916/900043-1/54
Håndgivelseserklæring
26.04.1916
RETTIGHETSHAVER:
HYDRO ALUMINIUM AS (TIDL.
AS ÅRDAL OG SUNND. VERK)
PÅ PARSELLER

1952/137-6/54 Erklæring/avtale
08.02.1952
AVTALE

MELLOM HØYANGER
SKYTTERLAG OG KYRKJEBØ
H V OMRÅDE 10210 OM Å
BYGGE ET HUS VED
SKYTTERLAGETS
STANDPLASS. SKYTTERLAGET
SKAL
HA EIENDOMSRETTE TIL
HUSET OG HAR
VEDLIKEHOLDSPLIKTE N.
HEIMEVERNET HAR RETT TIL
Å BRUKE HUSET TIL MØTER
Gjelder denne registerenheten
med flere

Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest på boligen eller garasje, dette pga. alder. Begge bygningene er registrert i matrikkelen.

Prisantydning

1 100 000,-

Beregnet total kostnad

1 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
11 500,- (Boligkjøperforsikring
HELP (valgfritt))
202,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr
pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
27 500,- (Dokumentavgift
(forutsatt salgssum: 1 100
000,-))

40 202,- (Omkostninger totalt)

1 140 202,- (Totalpris inkl.
omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Tilstandsrapport

Utført av : Bjarte Roska
Takstdato : 27.05.2024
Markedsverdi : 1 100 000,-
Teknisk verdi : 1 850 000,-

Formuesverdi : 330 082,-
Sekundær formuesverdi :
1 254 312,-
Formuesverdi pr. : 31.12.2022

Energiforbruk og energimerking

Eiendommen selges ved fullmakt og det er ikke utarbeidet energiattest, eller kjent hvilket strømforbruk som har vært i boligen.

Kommunale avgifter

Kr. 13 690 pr. år
Inkl. eiendomsskatt, vann- og avløpsavgift, brannforebygging. Renovasjonsgebyr til Simas kommer utenom. Det faktureres også pr. branntilsyn og feiing.

Oppgjør

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted.

Meglernes vederlag og utlegg
Markedspakke inkl. foto (Kr.18 900)

Oppgjørshonorar (Kr.3 900)
Visninger (900,- pr. stk.) (Kr.900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.500)
Provisjon (forutsatt salgssum: 1 100 000,-) (Kr.40 000)
Tilrettelegging (Kr.8 500)

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring og interessenter oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæring før det gis bud på eiendommen.

Arealangivelser i salgsopp-gaven

Arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport. Megler har ikke kontrollmålt arealene.

Andre opplysninger

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Eiendommen selges ved fullmakt og selger har begrenset kjennskap til eiendommen. Kjøper bes om å sette seg grundig inn i tilstandsrapport og undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med bygningssakkyndig på visning.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til

megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

For å legge inn bud ved hjelp av budskjema på papir så lever dette personlig eller send det pr. epost post@fjordmegler.no.

Bud som har kortere akseptfrist enn kl.12.00 dagen etter siste annonserte fellesvisning vil ikke bli formidlet videre til selger.

Megler vil heller ikke formidle bud med forbehold om at budet er hemmelig for andre budgivere. Megler skal, i den grad det er mulig, informere alle interessenter og budgivere skriftlig om status i budgivingen. Megler plikter å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at bud skal kunne bli behandlet og formidlet videre på en forsvarlig måte, skal bud ikke ha en kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet er gitt. Bud med kortere frist vil ikke bli formidlet videre til selger.

Selger har akseptert å forholde seg til overnevnte vilkår for budgivning.

Overtagelse

Avklares i forbindelse med budgivning.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger

om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder

oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Lov om hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/ finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Oppdragsansvarlig

Fjordane Eiendomsmegling AS
Fjellvegen 10
6800 Førde
Foretaksregistrert orgnr:
992225173
Ansvarlig megler:
Christoffer Sæle Merkesvik

Visning

Kontakt megler for påmelding til megler. Dersom det ikke er påmeldte til oppsatt visning vil denne bli avlyst.

Salgsoppgave datert

11.09.2024

Viktig informasjon

NB!

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS: eller per fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30

minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er inntatt i salgsoppgaven.

Tilstandsrapport

🏠 Tomannsbolig

📍 Høgereina 8 A, 6993 HØYANGER

📄 HØYANGER kommune

gnr. 60,60, bnr. 211,469, snr. 0,0

Markedsverdi

1 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 23.05.2024

Rapportdato: 27.05.2024

Oppdragsnr.: 18923-1249

Referansenummer: UY9495

Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjarte Roska

Vår ref: Bjarte Roska



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 navnet Førde Takstkontor AS. Firmaet har i dag 3 tilsette takstmenn/takstingeniører som utfører takstopdrag i Sunnfjord, Sogn og Nordfjord. Med bakgrunn i lang erfaring og breddekompetanse innan taksering har Førde Takstkontor etablert seg som eit leiande takstfirma i midtre del av Vestlandsregionen. Førde takstkontor har levert over 15 000 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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet vart modernisert rundt år 2005 med ny innreiing og har lite slitasje. Ytterdørene er skifta, del av vindua er skifta og innvendige overflater og installasjonar er delmoderniserte over tid.

Det er påvist fukt i kjellaren, fuktskade i veggplatene i badet i loftet, badet/vaskerommet i kjellaren har avvik i høve til forskriftsmessig utføring og oppbygging, og forstøtningmuren på vest- og sørsida er skada.

Bygningen er elles i ein alder der ulike bygningskomponentar har oppnådd over halvparten av forventa brukstid og for enkelte komponentar er tilnærma forventa brukstid oppnådd før utskifting vil vere naturleg og må påreknast.

Bygningen har tradisjonell konstruksjon og standard for byggeåret, med naturlege avvik i høve til dagens byggestandard og føreskriftskrav.

Takkonstruksjonen over badet er isolert, konstruksjonen er elles truleg ikkje isolert.

For eldre bygningar som dette må det påreknast at det kan vere bygningsmessige avvik og skjulte skade i lukka konstruksjonar som ikkje er muleg å avdekke ved synfaring for tilstandsrapport.

Tomannsbolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av sparesteinsbetong, utvendig med malte overflater.

Golv i kjellaren og i vindfanget av betong.

Etasjeskilje av tredekke.

Yttervegg av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel.

Skiljevegg mellom bueiningane av treverk.

Takkonstruksjon med saltak, oppbygd av sperr med undertak av trepanel.

Taktekking av skiferheller.

Mønebeslag av metall. Luftehefter av sink.

Taktekking av papp på skråtaket over inngangspartiet.

Takrenner av plast, montert i eldre rennekroker av metall.

Vindskier av treverk med malte overflater.

Vindu i stova med malte trekarmar og enkle glas og med innvendige vevindu med malte trerammer og enkle glas.

Vindu i kjøkkenet i treverk med malte overflater og glidehengsla ramme med 2-lags glas. - 1990.

Vindu i vindfanget i treverk med malte overflater og glidehengsla ramme med 2-lags glas. - 2008.

Vindu i loftet i treverk med malte overflater og glidehengsla rammer med 2-lags glas - 1990/2007.

Vindu i blindloftet med trekarm og enkelt glas.

Vindu i kjellaren med malte trekarmar og enkle glas.

Velux takvindu i loftsroda, med karm og ramme av treverk og 2-lags glas, utvendig med aluminiumsbeslag.

Velux takvindu i badet, med karm og ramme av komposittmateriale og 2-lags glas. - 2006.

Ytterdør med malte profilerte overflater og 2-lags glas.

Ytterdør i kjellaren av treverk med malt trepanel og 2-lags glas.

Balkongdør i treverk med malte overflater og enkelt glas, og innvendig med varedør i treverk med malte overflater og enkelt glas.

Altan med betongplate opplagra på stålsøyler og med trerekkverk med malte overflater.

Kjellarhals med betongtrapp, betongplattning med sluk ved inngangen og med lakkert spilerekkverk i stål rundt trappehalsen.

Betongtrapp ved hovudinngangen i 1.etasje.

Brannstige på sørveggen.

Beskrivelse av eiendommen

1. etasje.

Golv med parkett. Flislagt golv med varmekabel i vindfanget.

Veggar med tapet og malte strier.

Himlingar med malte slette papirtrekte plater. I kjøkkenet er det folierte plater med v-fas.

Loft

Golv med laminatgolv.

Veggar med malte strier og tapet.

Skråtak med tapet og malt strie, og himlingar med malte slette papirtrekte plater.

Kjellar

Flislagt golv i gangen og laminatgolv i opphaldsrommet. Ubehandla og malt betonggolv i bodene.

Veggar med malt trepanel. Bodene har ubehandla og malte betongveggar og einsidig trepanel.

Himlingar med malt rupanel.

Pipe av teglstein med pussa malte overflater, tapetserte overflater og delvis blenda med trepanel.

Feielluke i loftet og sotluke i kjellaren.

Vedkamin stova.

Loftstrapp med malte vangar, trinn med parkett og eikelister, tett rekkverk med malte overflater og trekvitt handtre langs veggen.

Kjellartrapp med spilerekker i lakka furu.

Luke med nedfellbar stige for tilkomst til blindloftet.

Skyvedør mellom stova og kjøkkenet med malte slette overflater.

Dør mellom vindfanget og gangen med malte slette overflater og glas.

Andre dører i 1. etasje og loftet med malte slette overflater og nokre med dekorlister.

Dører i kjellaren med malte slette overflater og i bodene med labankdører med malt trepanel.

Skyvedørgarderobe i vindfanget.

Plassbygde garderobeskap i soveromma i loftet.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad.

Golv med varmekabel, 2 slukar og keramisk golv- og sokkelflis.

Veggar med våtromspanel.

Skråtak med våtromspanel og horisontal himlingsflate med malte plater.

Servant med underskap og overskap med speildører og integrert belysning.

Badekar og veggmontert dusj med svingdør.

Naturleg ventilering via takventil og luftespalte i takvinduet.

Bad/vaskerom.

Golv av betong med sluk og keramisk golv- og sokkelflis.

Veggar med trepanel.

Himling med ubehandla gips- og trefiberplater.

Golvklosett, veggmontert servant, skyllekum i stå, opplegg for vaskemaskin.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnreiing med kvite profilerte frontar og laminat benkeplater med nedfelt komposittbeslag med oppvaskkum, skyllekum og tørkeplate.

Integrert steikeovn og platetopp. Frittstående eldre kjøleskap og oppvaskmaskin.

Flislagde veggflater over benkeskapa.

Lysarmatur med stikkontakt under overskapa.

Ventilator for avtrekk med utkast gjennom

yttervegg og tilluft gjennom luftespalte i vinduet.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom.

Golv med varmekabel og keramisk golv- og sokkelflis.

Veggar med våtromslaminat.

Himling med malte plater.

Vegghengt klosett med skjult sisterne og

veggmontert servant.

Naturleg ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Rør-i-rør til installasjonar i loftet. Rørsentralen er plassert i veggskap bak servantskapet i badet.

Til andre installasjonar er det koparrør.

Stoppekran på vassinntaket i kjellaren, plassert bak veggluke over varmtvasstanken.

Synlege avløpsrør er av plast. Stakeluke i kjellaren, og lufterør er ført over tak.

Botnleidningane er det ikkje kjennskap til.

Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering.

Luft til luft varmepumpe, ukjent alder.

198 liter varmtvasstank frå 2008.

El. anlegg med det meste som skjult installasjon i 1. etasje og loftet, og i kjellaren med open installasjon.

Panelomn i kjøkkenet, stova og soveromma.

Varmekabel i vindfanget, badet og toalettrommet i loftet, og i gangen i kjellaren.

El. skap med skrusikringar,

Hovudsikring er i følgje kursfordelingslista felles for 8A og 8B.

Hovudinntak i blindloftet.

Det er brannvarslarar, brannslange i veggmontert skap i toalettrommet i loftet og brannslukningsapparat i loftsgangen.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Betongtrapp opp frå gata med gangsti med steinheller vidare opp til huset.

Byggjegrunden er det ikkje kjennskap til.

Det er ikkje kjennskap til dreneringssystemet.

Forstøtningsmur av betong på sør- og vestsida av huset.

Tomta ligg i skrått terreng, med forstøtningsmur av betong mot sør og vest og på fylling mot natursteinsmur langs den kommunale vegen.

Frå rekvierten er det opplyst at det er lagt nytt leidningsnett mellom grunnmuren og kommunalt tilkoplingspunkt i nyare tid. Det er elles ikkje kjennskap til utvendig leidningsnett.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	148 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	127 m ²
Totalpris	1 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Lovlighet

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Teikningar er ikkje framlagt.

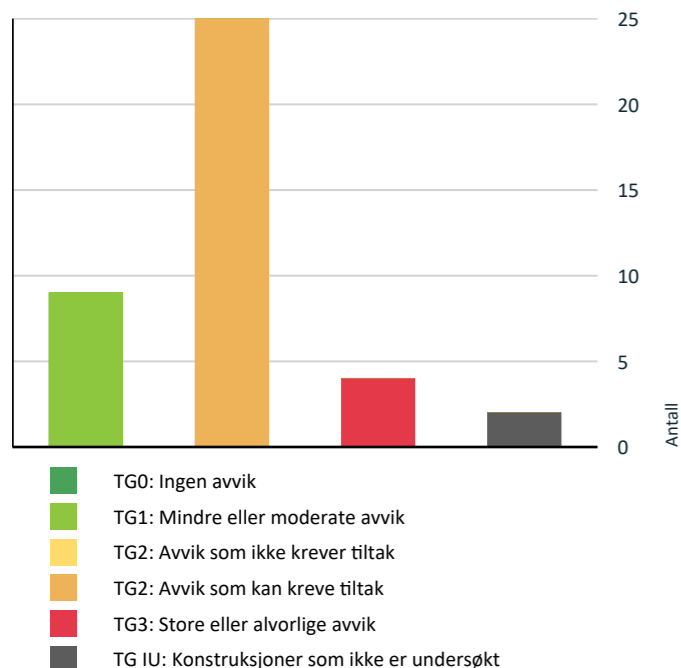
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Teikningar er ikkje framlagt.

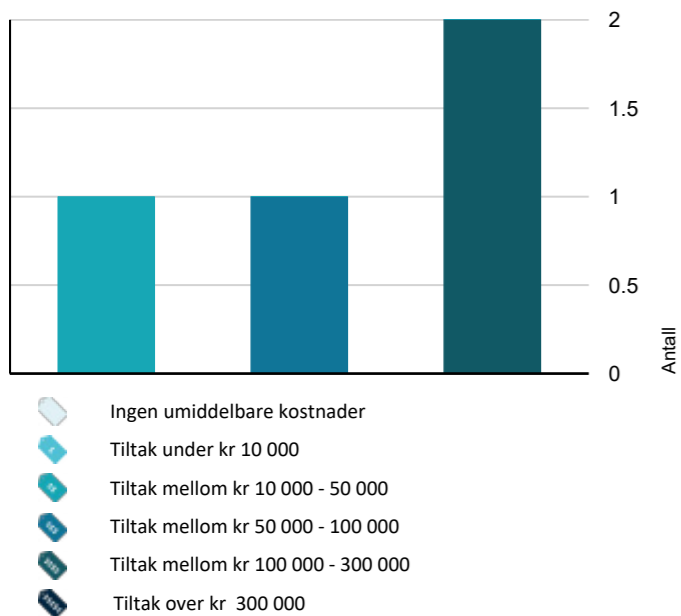
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er rekvirert av fullmektig for eieren. Det er difor ikkje eigenerklæring eller gitt vesentlege opplysningar om eigeedommen. Informasjonen om eigeedommen er difor avgrensa. Tilstandsrapporten for bustadhuset er basert på NS 3600 og forskrift til avhendingslova. Kostnadsestimat vert berre lagt inn for TG 3, der omgåande tiltak må påreknast. I kostnadsestimatet vil det kunne vere koplingar mellom ulike konstruksjonar/bygningskomponentar der tiltak må gjennomførast felles. For slike konstruksjonar/bygningskomponentar er det tatt skjønsmessig fordeling, eller kommentert at kostnaden er tatt omsyn til under andre tiltak. For garasjen vert det berre gitt ei forenkla skildring som ikkje er på nivå med tilstandsrapport. 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.

Tomannsbolig

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
 - Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Tekniske installasjoner > Varmepumpe [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Dører - 2** [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1957

Kommentar
Registrert byggjeår.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekking av skiferheller.
Mønebeslag av metall.
Taktekking av papp over inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ei skada skiferhelle på nedre del av takflata mot vest.
Rusta mønebeslag.
Det er ikkje montert snøfangar eller anna sikring for takras.
Taktekkinga har oppnådd over halvparten av forventa brukstid for omlegging kan påreknast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte skada skiferhelle.
Vedlikehald/skifting av mønebeslag.
Vedlikehald med regelmessig kontroll av takflaten.
Montere snøfangar eller anna sikring for å hindre skade av takras vert anbefalt, men var ikkje eit krav då bygningen vart oppført.



Nedløp og beslag

Takrenner av plast, montert i eldre rennekrokar av metall.
Vindskier av treverk med malte overflater.
Luftehetter av sink.

Vurdering av avvik:

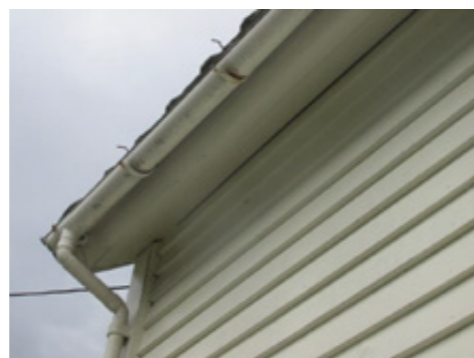
- Det er avvik:

Sig i takrenna mot aust.
Rennekrokane er ikkje låste.
Nedløpsrøret mot sørvest er ikkje kopla til røret i grunnen.
Takrennene har oppnådd over halvparten av forventa brukstid.
Råteskade i nedre del av vindskiene.
Lufteheftene har oppnådd tilnærma forventa brukstid.
Taktekkinga, renner og beslag er kontrollert frå bakkeplan.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere takrenna mot aust for å få fall.
Låse krokbeslaga på rennekrokane.
Kople nedløpsrøra til rør i bakken for kontrollert vekkling av vatn.
Skifte råteskade del av vindskiene.
Vidareføring av regelmessig tilsyn og vedlikehald.



Krokane er ikkje låste og takrenna har synleg sig.



Sprekker og råteskade i nedre del av vindskier.

Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen er ikkje ventilert og vil vere utsett for fuktslitasje med behov for kortar vedlikehaldsintervall.
Kledningen går heilt ned til betongplata på altanen vil vere utsett for fuktskade.
Flekkvis bobling i malte overflater med naturleg årsak i fukt på grunn av manglande ventilering.
Hol i eit kledningsbord på sørveggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kledningsbordet som ligg ned til altandekke bør skiftast til metallbeslag.
Skifte kledningsbord med hol på austveggen.
Vedlikehald med overflatebehandling.
Ved eventuell skifting av utvendig kledning på heile veggflater bør kledningen ventilerast.

Tilstandsrapport



Hol i kledningsbord på austveggen.



Bobling i malinga.



Nederste kledningsbordet langs altanen bør skiftast til metallbeslag.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon med saltak, oppbygd av sperr med undertak av trepanel som er gjenbruk av forskalingsmateriale.
Golv i loftet og i kottet over tilbygget for vindfanget.
Isolert skråtak over badet, konstruksjonen er elles uisolert.

Vurdering av avvik:

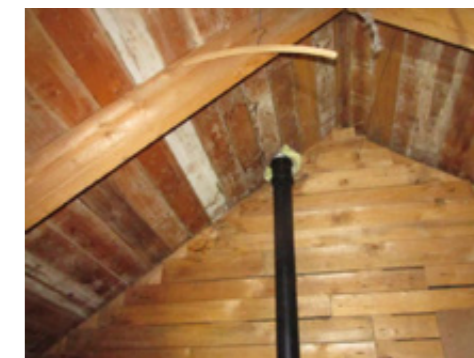
- Det er avvik:

Undertaket har flekkvise vasskjolder og fuktmerke rundt takgjennomføringa for lufteørret, men ingen registrert fukt ved kontrollmålingar utført på synfaringdagen.

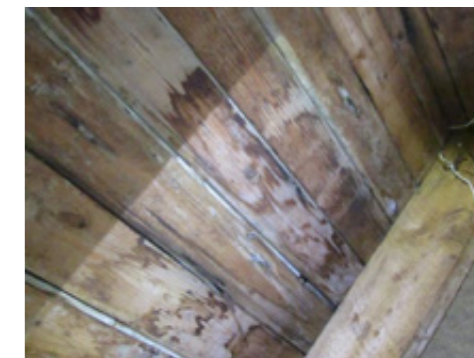
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Blindloft bør ha regelmessig tilsyn.



Vassmerke rundt takgjennomføringa for lufteørre.



Fuktmerke i treverket rundt pipa.

Vinduer

Vindu i stova med malte trekarmar og enkle glas og med innvendige varevindur med malte trerammer og enkle glas.
Vindu i kjøkkenet i treverk med malte overflater og glidehengsla ramme med 2-lags glas. - 1990.
Vindu i vindfanget i treverk med malte overflater og glidehengsla ramme med 2-lags glas. - 2008.
Vindu i loftet i treverk med malte overflater og glidehengsla rammer med 2-lags glas - 1990/2007.
Vindu i blindloftet med trekarm og enkelt glas.
Vindu i kjellaren med malte trekarmar og enkle glas.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje montert vassbrett under vindua som er frå byggjeåret.
På nyare vindu er vassbretta under vindua montert opp under karmen uten dryppkantprofil og innfelte sidelister har ikkje dryppkant over vassbretta. Manglande dryppkant medfører kapillær fukttransport i treverket og vil kunne medføre fukt-/råteskade i underkarmen og listverket.
Vindua har malingsslitasje med behov for vedlikehald og i enkelte karmar er det sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

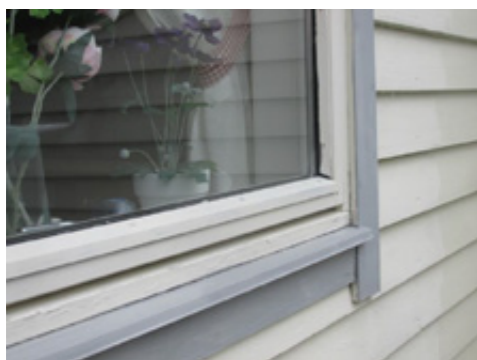
- Tiltak:

Vedlikehald med overflatebehandling.
Skifting av eldre vindu vil vere naturleg med omsyn til alder og isolasjonsverdi.

Tilstandsrapport



Eldre vindu uten vassbrett og med slitt overflatebehandling.



Nyare vindu med slitt overflatebehandling og uten dryppkant under karmen og i sidelistene over vassbretta.

TG 1 Takvindu

Velux takvindu i loftsboða, med karm og ramme av treverk og 2-lags glas, utvendig med aluminiumsbeslag.
Velux takvindu i badet, med karm og ramme av komposittmateriale og 2-lags glas.



TG 1 Dører

Ytterdør med malte profilerte overflater og 2-lags glas.
Ytterdør i kjellaren av treverk med malt trepanel og 2-lags glas.



TG 2 Dører - 2

Altandør i treverk med malte overflater og enkelt glas, og innvendig med varedør i treverk med malte overflater og enkelt glas.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøra er av enkel standard og natuleg prega av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døra fungerer, men skifting vil vere naturleg med omsyn svekka standard, dårleg lufttetting og isolasjonsverdi.
Vidareføring av vedlikehald fram til skifting vert nødvendig.



Altandør med innvendig varedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan i fasade aust med betongplate opplagra på stålsøyler og med trerekkverk med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongplata har grov overflatestruktur med synlege riss og flekkvis mosegroing. Avskalling av betong under dekke på grunn av rust i armeringa. Søylen under betongplata er rusta.
Rekkverket har flekkvis malingslitasje.
Rekkverkshøgda er målt til ca 90 cm, dagens krav er minimum 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

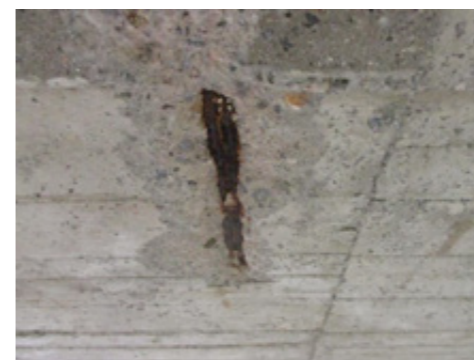
Vedlikehald av altandekke med fjerning av mose og tetting av riss.
Fjerne rust på avdekka armering, overflatebehandle armeringa og flikkpusse område med avskalla betongoverdekning.
Vedlikehald av søylene med fjerning av rust og ny overflatebehandling.
Søyene er smekre og bør nærmare kontrollerast.
Vedlikehald og overflatebehandling av rekkverket.
Føreskriftene for rekkverkshøgda har ikkje tilbakevirkande kraft.
Oppgradering av rekkverkshøgda er difor ikkje nødvendig, men vert anbefalt med omsyn til tryggleik.



Altan med tilkomst frå stova.



Rusta stålsøyler under balkongdekke.



Avskalling av betongoverdekning på grunn av rust i armeringa.

TG 2 Utvendige trapper

Kjellarhals med betongtrapp, betongplattning med sluk ved inngangen og med lakkert spilerekkverk i stål rundt trappehalsen.
Betongtrapp ved hovudinngangen i 1.etasje.
Betongtrapp opp frå gata.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappene manglar forskriftsmessige rekkverk og handtre langs trappeløpa.

Sprekker/setningsskade i trappa opp frå gata og trappa i kjellarhalsen.
Rekkverket rundt kjellarhalsen stettar ikkje dagens krav til minimum 90 cm høgde og maks spileavstand på 10 cm. Rekkverket er ca 80 cm høgt og har spileavstand på 13cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere forskriftsmessige rekkverk og handtre langs trappene.

Flikke sprekker og setningsskader.

Oppgradering av rekkverkshøgda rundt trappehalsen vert anbefalt med omsyn til tryggleik.



Kjellarhals med trapp.



Trapp ved hovudinngangen.



Trapp opp frå gata.

TG 1 Andre utvendige forhold

Brannstige på sørveggen.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 2 Overflater

1. etasje.
Golv med parkett. Flislagt golv med varmekabel i vindfanget.
Veggar med tapet og malte strier.
Himlingar med malte slette papirtrekte plater. I kjøkkenet er det folierte plater med v-fas.

Loft
Golv med laminatgolv.
Veggar med malt strier og tapet.
Skråtak med tapet og malt strie, og himlingar med malte slette papirtrekte plater.

Kjellar
Flislagt golv i gangen og laminatgolv i kjellerstua. Ubehandla og malt betonggolv i bodene.
Veggar med malt trepanel. Bodene har ubehandla og malte betongveggar og einssidig trepanel.
Himlingar med malt rupanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte sprekker i tapetserte og malte overflater.
Laust papirtrekk i himlingen ved loftsluka.
I kjellaren er det flekkvise saltutslag i betongveggane og i del av golva.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flikking og modernisering etter behov.
Saltutslag i kjellaren er kommentert under drenering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Golv i kjellaren og i vindfanget av betong.
Etasjeskilje av tredekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I kjøkkenet er det registrert 17 mm nivåskilnad i golvet.
I gangen i loftet er det registrert 20 mm nivåskilnad i golvet.
I hovudsoverrommet i loftet er det registrert 17 mm nivåskilnad.
Målingane er utført på fritt valde punkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Retningsavvika er av liten eller ingen bruksmessig betydning. Tiltak er difor ikkje vurdert som nødvendig.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen er ikkje oppført med radonsperre og det er ikkje kjennskap til at det har vore utført radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Radonmåling vert generelt anbefalt.

TG 3 Pipe og ildsted

Pipe av teglstein med pussa overflater, delvis med malte overflater og delvis med tapetserte overflater.
Feieluke i blindloftet og sotluke i kjellaren.
Vedkamin stova.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipa er delvis innkledd med trepanel og stetter difor ikkje tekniske føreskrifter sitt krav til minimum 230 mm avstand frå innvendig pipeløp til brennbar materiale rundt pipa. Teglpiper skal ha alle overflater synlege.

Overflatene rundt sotluke er innkledd med trepanel og stetter difor ikkje tekniske føreskrifter sitt krav til minimum 300 mm avstand frå luka til brannbart materiale.

I blindloftet har pipa nettriss i murpussen og sotutslag i overflatene.
Feieluka er rusta.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lukking av kommenterte avvik i høve til tekniske føreskrifter sine krav.
Vedlikehald av murpussa overflater og feieleluka i blindloftet.
For eldre teglpiper vert rehabilitering med innføring av røykrør generelt anbefalt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sotluke har ikkje forskriftsmessig avstand til brannbart materiale og pipa er delvis innkledd.

Tilstandsrapport



Riss i pussa overflater og rusta feieluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Golv av betong, og veggar av betong delvis med utleakta trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Saltutslag i golv og veggar i bodene.
Saltutslag i flekkvise område i flisfugene i gangen.
Under synfaringa vart det ved piggmåling, gjennom trepanelen og inn i lekta på murveggen i nedre del av veggen i opphaldsrommet, målt fuktkvotepå 17,2 - 20,4%. Fuktnivået er høgt og medfører risiko for etablering av sopp.

Med omsyn til bygningen sin alder kan det ikkje påreknast at det er fuktsperre i konstruksjonar som ligg på og under terrengplanet.
Konstruksjonen er difor ikkje eigna for innvendig kledding på grunnmuren.
Kjellaren har ikkje tilfredsstillande ventilering og hadde under synfaringa merkbar høg luftfukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nødvendige tiltak vil vere avhengig av framtidig bruk av kjellaren. Om kjellaren skal fungere som opphaldsrom må tiltak for fuktsikring påreknast. Konstruksjonen bør difor nærmare kartleggast og oppgradering prosjekterast for planlagt bruk.



Fuktmåling i hjørnet mot søraust i kjellarstova.



Fuktmåling langs sørveggen i kjellaren.



Bod med saltutslag.

TG 2 Innvendige trapper

Loftstrapp med malte vangar, trinn med parkett og eikelister, tett rekkverk med malte overflater og trekvitt handtre langs veggen.
Kjellartrapp med spilerekker i lakka furu.
Luka med nefellbar stige for tilkomst til blindloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

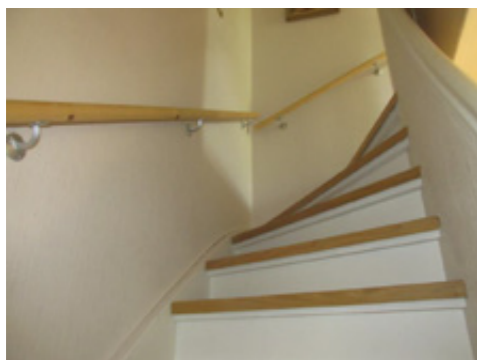
Trapperekker stettar ikkje dagens krav til høgde på minimum 90 cm, rekkverka er målt til 70-80 cm.
Spilerekkeret på kjellartrappa stettar ikkje dagens krav til maks 10 cm opning, avstanden er målt til 13-14,5 cm.
Trappene har naturleg bruksslitasje og ein del knirk.
Luka for tilkomst til loftet ligg ikkje plant med himlingsplatene og har luftlekkasje.

Konsekvens/tiltak

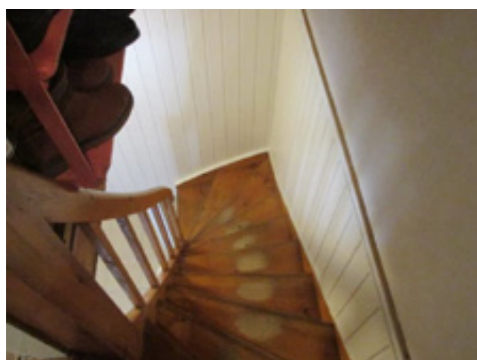
- Tiltak:

Justere luka til blindloftet.
Tekniske føreskrifter sine krav til trapper har ikkje tilbakevirkande kraft.
Oppgradering av høgder på rekkverka og avstanden mellom spiler i rekkverket på kjellartrappa er difor ikkje nødvendig, men vert anbefalt med omsyn til tryggleik.

Tilstandsrapport



Loftstrapp



Kjellartrapp



Luke med stige til blindloftet

TG 2 Innvendige dører

Skyvedør mellom stova og kjøkkenet med malte slette overflater. Dør mellom vindfanget og gangen med malte slette overflater og glas. Andre dører i 1.etasje og loftet har malte slette overflater, delvis med dekorlister.

Dører i kjellaren med malte slette overflater. Boder med labankdører med malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døra til toalettet i loftet tek i karmen.
Døra i bad/vaskerom i kjellaren tek i terskelen og er vanskeleg å lukke.
Døra i opphaldsrommet i kjellaren tek i karmen og er vanskeleg å lukke.
Innvendige dører har naturleg slitasje og nokre bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehald med flikking/maling.
Justering av dører som tek i karm og terskel.

TG 1 Garderober

Skyvedørgarderobe i vindfanget.
Plassbygde garderobeskap i soveromma i loftet.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Badet vart modernisert rundt år 2005.



LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggar med våtromspanel.
Skråtak med våtromspanel og horisontal himlingsflate med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I dusjsona er det svelling i nedre kant av veggplatene.
Gliper i fleire plateskøyter på veggane og i skråtaket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifting av plater må påreknast. Kommentert under punkt for tettesjikt.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Betonggulv med varmekabel og 2 slukar.
Keramisk golv- og sokkelflis.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er fall på golvet til begge slukane, men fallet stettar ikkje dagens krav til minimum 1:100 på heile golvet eller minimum 1:50 i radius 80 cm ut frå senter sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kommenterte avvik må takast bruksmessig omsyn til fram til ei eventuell oppgradering.

LOFT > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

2 plastslukar.
Synleg tettesjikt av smørjemembran i kanten på begge slukane.
Tettesjiktet på veggane er av våtromslaminat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

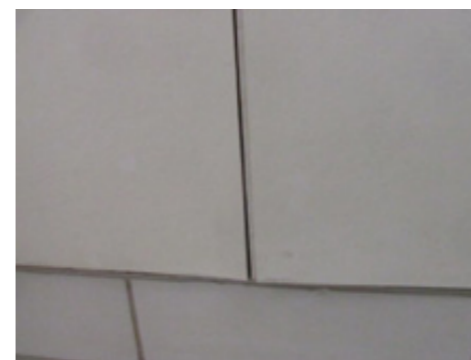
I dusjsona er det svelling i nedre kant av veggplatene.
Det er berre brukt bunnprofil under platene i del av våtsona, og veggplatene er løsna i underkant og har difor ikkje tett overgang til sokkelflisene.
Gliper i fleire plateskøyter.
Det er ingen dokumentasjon for utføring av tettesjiktet på golvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtromslaminaten som er skada har ikkje tilfredsstillande tettesjikt og må skiftast.
Dokumentasjon for utføring av tettesjiktet under flislagde overflater bør om mulig framskaffast.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktskade i veggplatene og utett overgang mellom veggplatene og sokkelflisene.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap og overskap med speildører og integrert belysning.
Badekar og veggmontert dusj med svingdør.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturleg ventilering via takventil og luftespalte i takvinduet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har avgrensa ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Installasjon av avtrekksvifte vert anbefalt.

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det meste av våtsonene er mot skiljeveggen mot naboen og på yttervegg, holtaking er difor ikkje utført.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Golv av betong med sluk og keramisk golv- og sokkelflis.
Veggar med trepanel.
Himling med ubehandla gips- og trefiberplater.
Golvklosett, veggmontert servant, skyllekum i stål, opplegg for vaskemaskin.
Ein veggventil for naturleg ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje tett overgang mellom sluken og golvflisene.
Golvet er lagt med fall, men det er ikkje sluk i dusjsona. Avstanden frå nedslagsfeltet i dusjsona til sluken er ca 2 m.
Det er ikkje tetta rundt avløpsrøret frå servanten som går gjennom veggane.
Rommet har ikkje tilfredsstillande ventilering.
Overflater av trepanel har ikkje tilfredsstillande funksjon som tettesjikt i våtsonene og vil ved regelmessig fuktpåkjenning vere utsett for etablering av muggsopp.
Ventileringa er ikkje tilfredsstillande.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ei samla vurdering av badet/vaskerommet si oppbygging tilseier at rommet må renoverast for å stette dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Alle våtsoner er mot nabovegg. Holtaking er difor ikkje mulig.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnreiing, antatt frå 2005, med kvite profilerte frontar og laminat benkeplater med nedfelt komposittbeslag med oppvaskum, skyllekum og tørkeplate. Integrrert steikeovn og platetopp. Frittstående eldre kjøleskap og oppvaskmaskin. Flislagde veggflater over benkeskapa. Eitt plassbygd eldre hjørneskap med malte overflater. (Det manglar fuge mellom kort benkeplate og veggen i tørrsone.) TG er basert på kjøkkeninnreiinga. Kvitevarer er ikkje vurdert.



Tilstandsrapport

Golv med varmekabel og keramisk golv- og sokkelflis.
Veggar med våtromslaminat.
Himling med malte plater.
Vegghengt klosett med skjult sisterne, og veggmontert servant.
Naturleg ventilering .

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje mansjett/fuga rundt veggjennomføringa for avløpsrøret frå servanten.
Skjult sisterne til klosette har ikkje synleg eller dokumentert lekkasjesikring.
Tolaetrommet har ventil i himlingen for avtrekk, men ikkje tilluftsventil.
Ventileringa har difor liten funksjon og er ikkje tilfredsstillande.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere mansjett eller fuge rundt veggjennomføringa for avløpsrøret frå servanten for å unngå at eventuelt lekkasjevatn frå røret trekker inn i veggen.
Skjult sisterne må sikrast med lekkasjesikring/vasstoppar for å unngå bygningsskade ved eventuell lekkasje i sisterna.
For å oppnå betre ventilering må det minimum etablerast ventil for tilluft, men installasjon av mekanisk avtrekk vert anbefalt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

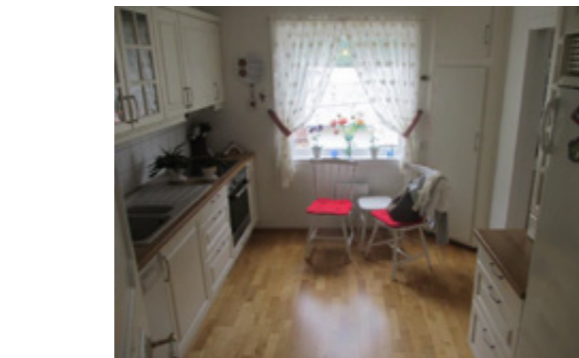
Rør-i-rør til installasjonar i loftet. Rørsentralen er plassert i veggskap bak servantskapet i badet.
Til andre installasjonar er det koparrør.
Stoppekran på vassinntaket i kjellaren, plassert bak veggluke over varmtvassstanken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørskapet i loftet har ikkje sprutedeksel og luke, og heller ikkje dreneringsrør for vekkling av eventuelt lekkasjevatn. Ved lekkasje vil vatne renne ut i skapet under servanten.
Det er ikkje tett ramme mellom rørskapet og veggeplatene. Ved lekkasje og høg luftfukt i badet vil det kunne medføre fuktskade i veggen.

Vassrøra av kopar har passert halvparten av forventa brukstid.
Under synfaringa var det vassdropar på koparrøra som var synlege bak veggmontert luke i bad/vaskerom i kjellaren, men ikkje registrert lekkasje.



1. ETASJE > KJØKKEN

Diverse kjøkken

Lysarmatur med stikkontakt under overskapa.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator for avtrekk med utkast gjennom yttervegg og tilluft gjennom luftespalte i vinduet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har lite tilluft som medfører redusert funksjon for avtrekk.
Det eine integrerte lyset fungerer ikkje og har laust deksel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av veggventil for auka avtrekksfunksjon vert anbefalt.
Sjekk defekt lyspunkt og skifte deksel som delvis er laust.



SPECIALROM

LOFT > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lukking av avvik som er kommentert for rørskapet i badet i loftet.
Fukt og vassdråpar på koparrøra i kjellaren har antatt årsak i kondensering på grunn av høg luftfukt i rommet, men bør overvåkast.
Det er ikkje synlege skader på koparrøra, men for eldre koparrør vil gjenverande brukstid vere usikker. Ved ei eventuell oppgradering av installasjonar tilknytta koparrøra bør røropplegget skiftast.



Rørsentral i badet.



Røropplegg bak veggluke i bad/vaskekjellar

TG 1 Avløpsrør

Synlege avløpsrør er av plast.
Stakeluke i kjellaren og luftrør er ført over tak.
TG er basert på synleg del av avløpsrøra.

Botnledningane er det ikkje kjennskap til.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering.
Ved eventuelle konstruksjonsmessige endringar vil det kunne vere behov for auka ventilering.

TG IU Varmepumpe

Luft til luft varmpumpe, ukjent alder.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

198 liter varmtvannstank fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstanken er tilknyttet el. anlegget med stikkontakt. Varmtvannstank med effekt over 1500 watt skal etter NEK 2014 ha fast tilknytning til el. anlegget. Varmtvannstanken har oppnådd over halvparten av forventet brukstid, som er 20 til 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

NEK 2014 har ikke tilbakevirkende kraft. Omkopling til fast kopleing er difor ikke nødvendig, men vert generelt anbefalt med omsyn til branntryggleik.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

El. anlegg med det meste som skjult installasjon i 1.etasje og loftet, og i kjellaren med open installasjon.

Panelomn i kjøkkenet, stova, soveromma.

Varmekabel i vindfanget, badet og toalettrommet i loftet, og i gangen i kjellaren.

El. skap med skrusikringer,

Hovudsikring er i følge kursfordelingslista felles for 8A og 8B.

Hovudinntak i blindloftet.

Inntak og sikringskap

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Felles inntak for 8A og 8B er ei uheldig løysing, men var ikkje uvanleg for byggeåret. Krav til separate inntak vart innført i 2014, men har ikkje tilbakevirkande kraft.

Det er ingen dokumentasjon for oppgraderingar eller endringar som er utført på anlegget etter byggeåret, og det er heller ikkje kjennskap til at det har vore utført tilstandsvurdering eller el. tilsyn av anlegget i seinare tid.

Tilstandsrapporten for bustadhuset inkluderer ikkje fagmessig tilstandsvurdering av el. anlegget. Ein eventuell tilstandskontroll av el. anlegget må utførast av godkjent installatør eller ved el. tilsyn, og vert generelt anbefalt.



TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Det er installert brannvarslarar, brannslange i veggmontert skap i toalettrommet i loftet og brannslukningsapparat i loftsgangen.

Tilstandsrapport



Brannslange i veggskap i toalettrommet.



Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er det ikke kjennskap til.

TG 2 Drenering

Det er ikke kjennskap til dreneringssystemet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I kjellaren er det synlege fukt- og saltutslag i golv og veggjar av ubehandla og malt betong, og avdekkta høg fukt i utlekta veggpanel i opphaldsrommet.

Med omsyn til bygningen sin alder kan det ikkje påreknast at det er grunnmursplast og fuktsperre i konstruksjonar som ligg på og under terrengplanet.

Dreneringa er antatt frå byggeåret og har med omsyn til alderen oppnådd forventet brukstid. Svekkede dreneringsfunksjon må påreknast med omsyn til alder og påvist fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fukttransporten i golv og veggjar i kjellaren bør overvåkast over tid for vurdere nødvendige tiltak for fuktsikring og drenering. Eldre konstruksjonar som ligg under terreng er generelt ikkje eigna for innredning.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av sparesteinsbetong, utvendig med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nokre riss i muren. Avskalling av maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flikking av riss og overflatebehandling.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betong på nord- og vestsida av huset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forstøtningsmuren langs nord- og vestsida har store sprekker med forskyving i brudda. Muren er ikke sikra med rekkverk.

Forstøtningsmuren langs den kommunale vegen har gjerde, men gjerdet er lågt og tilfredsstillende ikke kravet til nødvendig sikring for fallulykker. Forstøtningsmurar med nivåskilnad over 50 cm til underliggende terreng med hardt underlag skal sikrast med gjerde eller rekkverk med høgde på minimum 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablering av ny forstøtningsmur med forskriftsmessig sikring. (Kostnaden vil vere avhengig av nødvendige tiltak for sikring av bakanforliggende masser som det ikke er kjennskap til.)

Oppgradere gjerdet over muren langs den kommunale vegen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Forstøtningsmuren ved inngangspartiet manglar gjerde og har store sprekker.

Tilstandsrapport



Gjerdet på muren mot gata er lågt gir dårlig sikring.

Terrengforhold

Tomta ligg i skrått terreng, med forstøtningsmur av betong mot sør og vest og på fylling mot natursteinsmur langs den kommunale veggen.

Vurdering av avvik:

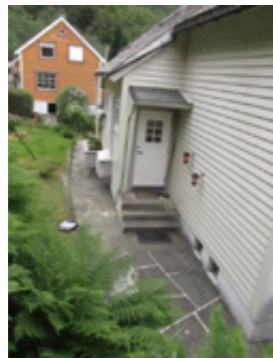
- Det er avvik:

Det er til dels brattlendt terreng frå vest, med forventa tilsig av vatn ned til plattingen ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må sikrast opne vassvegar for vekkling av eventuelt overflatevatn som kan renne ned på plattingen.



Utvendige vann- og avløpsledninger

Frå rekvisenten er det opplyst at det er lagt nytt leidningsnett mellom grunnmuren og kommunalt tilkoplingspunkt i nyare tid. Det er elles ikkje kjennskap til utvendig leidningsnett.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1990

Kommentar

Registrert byggjeår.

Standard

Vanleg enkel standard.

Vedlikehold

Behov for fasadevask og utvendig overflatebehandling. Gesimsbeslaga er bulka og har dårleg tetting i overgangen til taktekkinga. Det er ikkje montert takrenne.

Beskrivelse

Garasjeplass i sameigebygg.

Bygningen står på planert fylling mot natursteinsmur.

Golv av betong.

Veggsokkel av lettklinkerblokk.

Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av trepanel.

Takkonstruksjon med pulttakform, oppbygd av åsar med undertak av rupanel og taktekking av lakkerte metallplater.

Vindu med trekarm og enkelt glas.

Ledda treport.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

127 m²/127 m²

Tomannsbolig: 3 Gang, 2 Soverom, Toalettrom, Bad, 3 Bod, Vindfang, Stue, Kjøkken, Trapperom, Bad/vaskerom, Opphaldsrom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 21 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 1 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 100 000

Konklusjon markedsverdi

1 100 000

Markedsvurdering

Bustadeigedom i etablert eldre buområde i Høyanger, utbygd med del av ein vertikaldelt tomannsbustad. Bygningen vart oppført i 1957 med tradisjonell konstruksjon for byggeåret, og har i ettertid hatt vanleg vedlikehald med innvendig delmodernisering, skifting av ytterdører og nokre vindu. Eigedommen ligg i helling mot søraust, på opparbeidd tomt med fint utsyn og med gangavstand til barnehage, skular og sentrum med ulike servicetilbod.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Olai Hjetland veg 8 ,6993 HØYANGER 101 m² 1987 3 sov	29-04-2024	2 050 000	2 150 000	0	2 150 000	21 287
2 Olai Hjetland veg 8 ,6993 HØYANGER 101 m² 1987 3 sov	01-02-2023	1 850 000	1 900 000	0	1 900 000	18 812
3 Høgereina 8 B ,6993 HØYANGER 83 m² 1950 2 sov	28-02-2017	0	750 000	0	750 000	9 036
4 Kyrre Greppsgate 33 ,6993 HØYANGER 116 m² 1950 3 sov	11-04-2024	950 000	920 000	0	920 000	7 931
5 Kyrre Greppsgate 10 ,6993 HØYANGER 188 m² 1953 7 sov	06-09-2023	1 800 000	850 000	0	850 000	4 521
6 Høgereina 10 A ,6993 HØYANGER 81 m² 1950 0 sov	01-03-2021	0	350 000	0	350 000	4 321

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 korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	1 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	90 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 590 000

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 850 000
--	------------	------------------

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

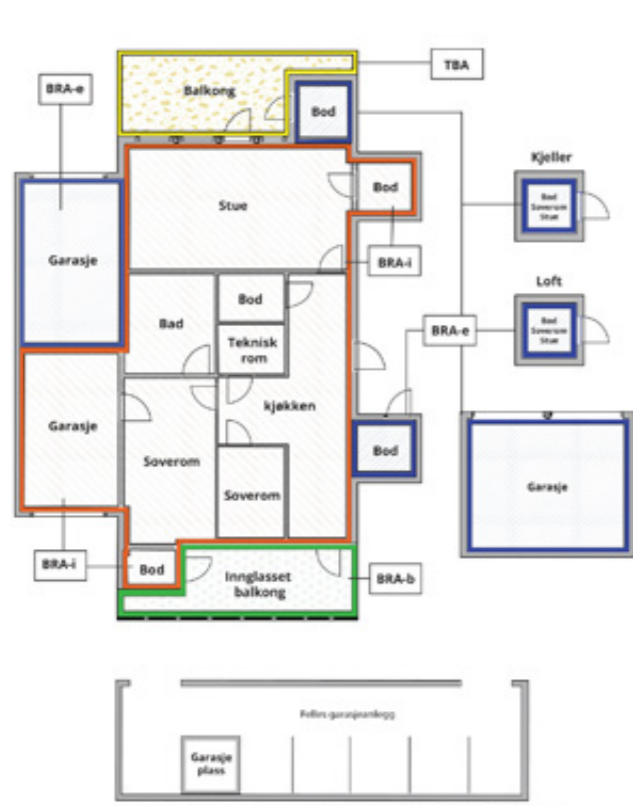
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	41			41		3	44
1. Etasje	47			47	32		47
Kjeller	39			39	6		39
SUM	127				38	3	130
SUM BRA	127						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang , Soverom , Soverom 2, Toalettrom , Bad , Bod		
1. Etasje	Vindfang , Gang , Stue , Kjøkken , Trapperom		
Kjeller	Gang , Bad/vaskerom , Opphaldsrom, Bod , Bod 2		

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig med lasermålar.
Open areal (TBA) er for altanen i fasade aust og plattingar med steinheller og av betong som ligg naturleg inn til huset.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Teikningar er ikkje framlagt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Ja Nei
Kommentar: Skiljeveggen mellom bueningane er ikkje oppbygd som lyd- og branncellekonstruksjon etter dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Rommet i kjellaren som har vore brukt til opphaldsrom har ikkje forskriftsmessig lysflate.

Dagens krav til etasjehøgde er 2,4 m.

Registrerte etasjehøgder:

Loft med knevegg på 1,18m og skråtak opp til horisontal himlingsflate med etasjehøgde på 2,35m.

1. etasje med etasjehøgde på 2,46m til 2,49m.

Kjellar med etasjehøgde på 2,16m til 2,2 m.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		21		21			21
SUM		21					21
SUM BRA	21						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Teikningar er ikkje framlagt.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	83	44
Garasje	0	21

Kommentar

Tomannsbolig Kjellaren er med omsyn til teknisk standard og etasjehøgde definert som S-areal.

Garasje Arealet er oppmålt innvendig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2024	Bjarte Roska	Takstingeniør
	Elin Sørebo	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4638 HØYANGER	60	211		0	225.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høgereina 8 A

Hjemmelshaver

Eldbjørg Sørebo

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4638 HØYANGER	60	469		0	319 m ²	Registrert areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Høgereina

Hjemmelshaver

Odd Kåre Sørebo

Kommentar

Tomta er i sameige mellom 3 eigarar. Oppført tomteareal er for ideell 1/3.

Eierandel

1 / 3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedommen ligg i eldre etablert bustadområde på Høgereina i Høyanger, med gangavstand til barnehage, barne- og ungdomsskule, vidaregåande skule, offentleg kommunikasjon, idrettsanlegg og Høyanger sentrum med ulike servicetilbod.

Adkomstvei

Frå den kommunale vegen og opp til huset er det betongtrapp og gangsti med steinheller. Det er ikkje parkeringsplass på tomta, men eigedommen har ein garasjeplass i eit felles garasjebygg som ligg i enden av gata, ca 70 m nord for eigedommen.

Tilknytning vann

Kommunalt vassverk, tilknytta via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløpsanlegg, tilknytta via privat stikkledning.

Regulering

Eldre regulert bustadområde.

Om tomten

Tomta ligg i helling mot aust, med forstøttningsmur av betong mot til dels bratt tomteareal vest for huset og med planert fylling mot forstøttningsmur av naturstein langs den kommunale gata. Tomta er elles pent opparbeidd med grøntareal og plantar.

Kommuneplan

I kommuneplanen er område som eigedommen ligg i merka "Boligbebyggelse Nåværende".

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1999	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Matrikelinformasjon	Gjennomgått	0	Nei
Kommunekart.com		Kontroll av reguleringsplan	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UY9495>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Fjordane Advokatkontor AS	
Oppdragsnr.	
2240093	
Selger 1 navn	
Elin Sørebo	
Gateadresse	
Høgereina 8A	
Poststed	Postnr
Høyanger	6993
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Eldbjørg Sørebo	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Det er mitt barndoms hjem men det er min mor som har bodd der, alene de siste 24 år.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER

Elin Sørebo

IDENTIFIER

76bf771d97e7de640344ba6
b7fc731de4e3d0eb9

TIME

27.08.2024
12:22:23 UTC

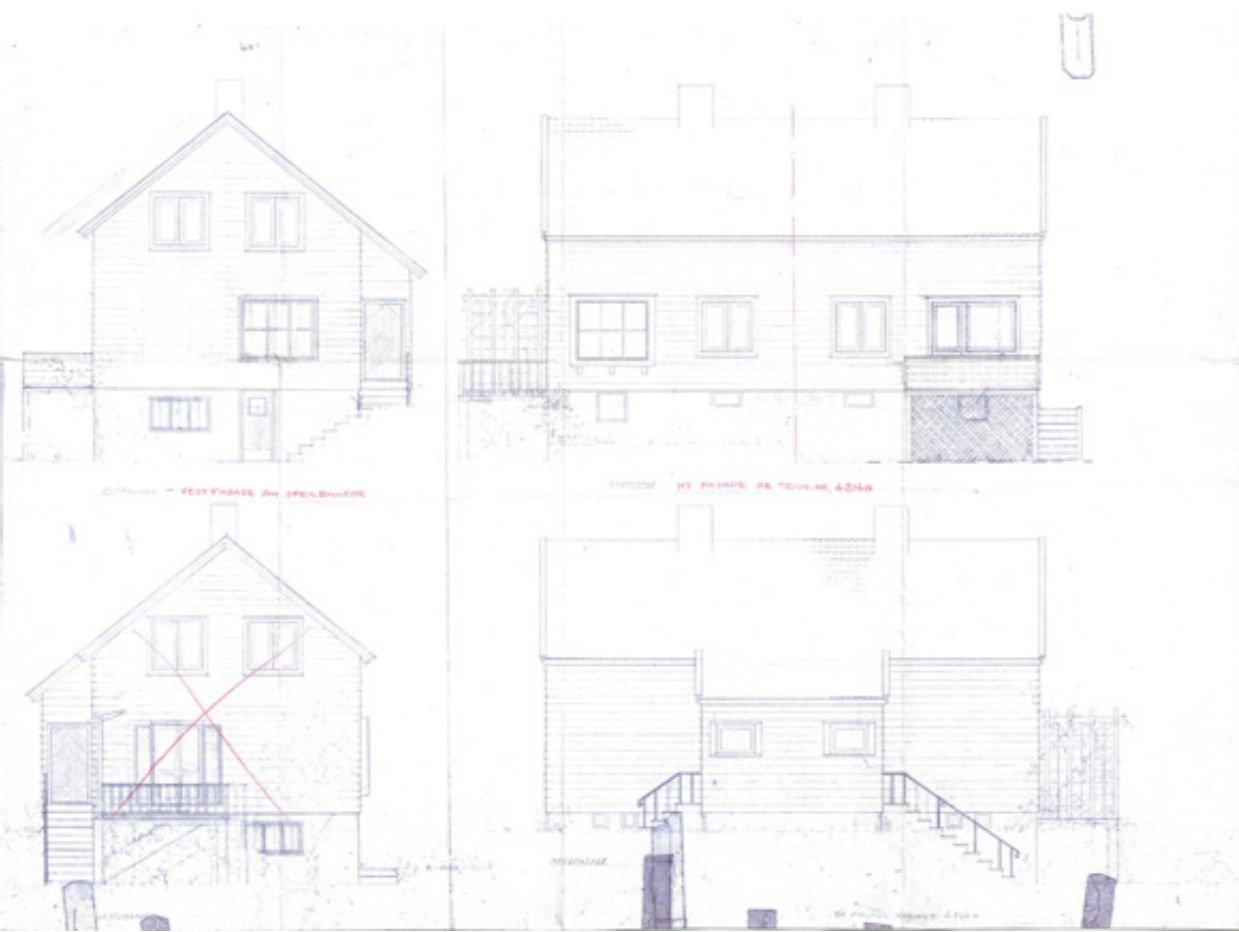
ELECTRONIC ID

Signer authenticated by
Nets One time code

Document reference: 2240093

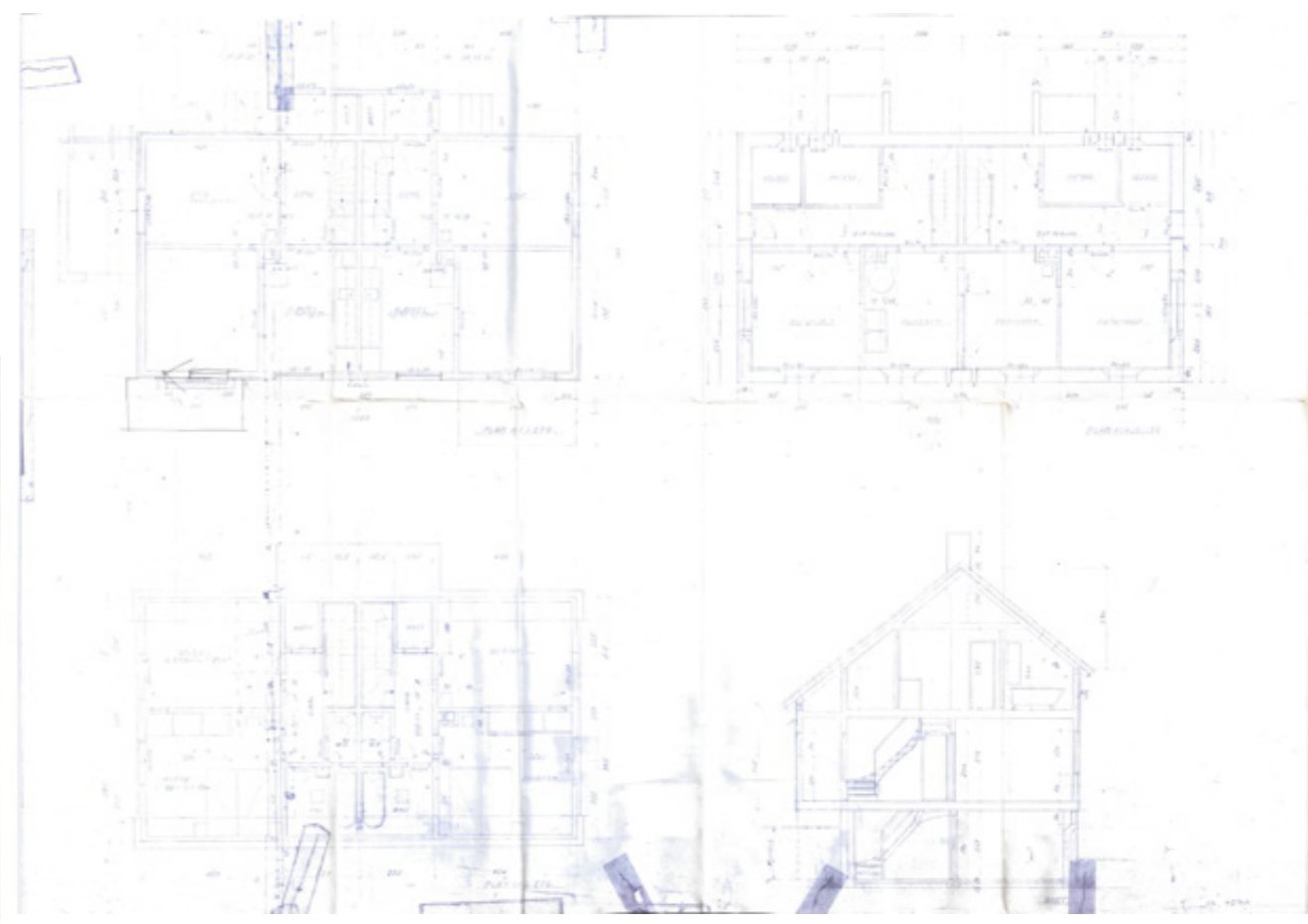
Document reference: 2240093

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



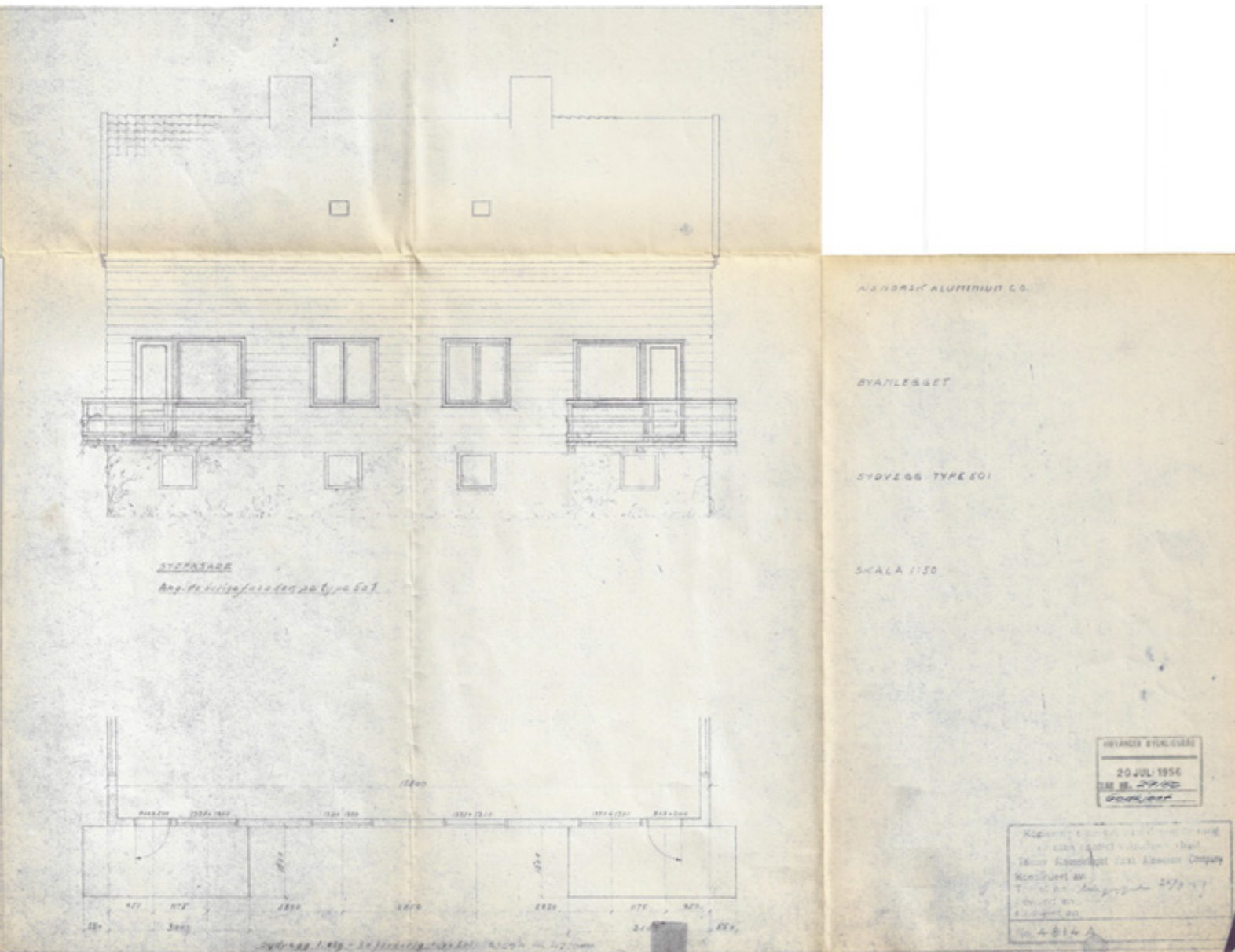
ALLT VÄRDE SKYMMER
BYGGSÄKT
BYGGSÄKT, GARAGE
FAMILJEBIL
STYLLING

STYLLING
22 JUN 1956
BYGGSÄKT
Byggsäkt för 3-årig byggnad
av betong och träkonstruktions
Med tillbehör till 1:1000
Svevia AB
Svevia AB
4772 11



ALLT VÄRDE SKYMMER
BYGGSÄKT
BYGGSÄKT, GARAGE
FAMILJEBIL
STYLLING

STYLLING
22 JUN 1956
BYGGSÄKT
Byggsäkt för 3-årig byggnad
av betong och träkonstruktions
Med tillbehör till 1:1000
Svevia AB
Svevia AB
4772 11



For matrikkelenhet:

Kommune: 4638 - HØYANGER
Gårdsnummer: 60
Bruksnummer: 211

Utskriftsdato/klokkeslett: 21.08.2024 kl. 13:02
Produsert av: Einar Taule Øyehaug - 4638
Attestert av: Høyanger kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	LIDSET
Etableringsdato:	20.01.1954
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 60 / 211	225,6 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		080640	SØREBØ ELDBJØRG		Kvamsvegen 13 6947 LAVIK	1 / 1

Oversikt over teiger								(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	
1	Teig	Ja	6791474	342964		225,6 m2	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert												
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	4638 - 60/211				
							Omnummerert fra:	1416 - 60/211				
Skylddeling			20.01.1954				Rolle	Matrikkelenhet				
Skylddeling							Avgiver	1416 - 60/2				0
							Mottaker	1416 - 60/211				0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt												
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet			10.11.2010									1416mya 10.11.2010
Feilretting							Rolle	Matrikkelenhet				Arealendring
Feilføring							Berørt	1416 - 60/210				0
							Berørt	1416 - 60/211				0

Adresser										
Adresstype	Adressenavn	Adressetilleggsnavn	Adressekode	Kildekode	Adressenr	Koordinatsystem	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Høgereina		1160		8A				Grunnkrets: 0105 Høyanger 4 Stemmekrets: 5 Høyanger Kirkesokn: 07110804 Høyanger Postnr.område: 6993 HØYANGER Tettsted: 5526 Høyanger	Nei
					EUREF89 UTM Sone 32		6791476	342966		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten							
Bygningsnr:	176 931 744	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	118	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	20.07.1956
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6791483 Øst: 342969	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	20.07.1956
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	118	Avløp:		Tatt i bruk:	20.07.1957
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:		Alternativt areal:	0				
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0				

Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H02	0	38	0	38	0	0	0	0	0	
H01	1	41	0	41	0	0	0	0	0	
K01	0	39	0	39	0	0	0	0	0	

Bruksenheter

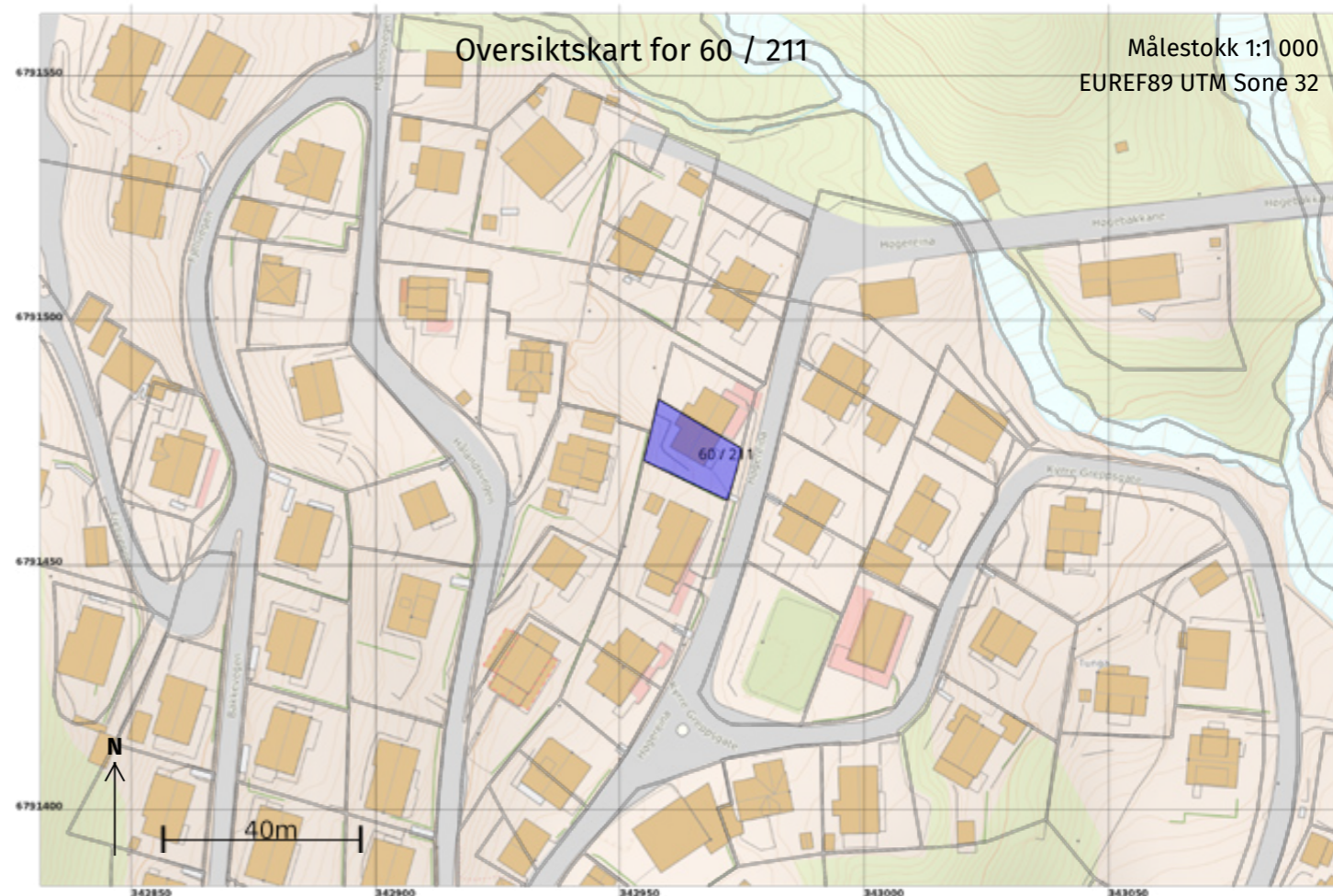
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1160 Høgereina 8 B	H0101	Bolig	118	3	Kjøkken	1	1	60/211

Aktive bygg som ikke er registrert på matrikkelenheten, men ligger på matrikkelenhetens areal

Bygningsnr: 9 924 183	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	118	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal totalt:	118	Avløp:		Tatt i bruk:
Nord: 6791476 Øst: 342966	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal totalt:	0			
Næringsgruppe: Bolig	Alternativt areal:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0			
Energikilder:					
Oppvarming:					

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	38	0	38	0	0	0	0	0
H01	1	41	0	41	0	0	0	0	0
K01	0	39	0	39	0	0	0	0	0

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1160 Høgereina 8 A	H0101	Bolig	118	3	Kjøkken	1	1	60/210





Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 60, Bruksnr 469 **Kommune:** 4638 Høyanger

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	18.12.1989	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	956,7 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 vernerig / 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 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	4638/60/469	0,0	
Oppmålingsforretning	Forretning: 11.04.2016 Matrikkelført: 11.04.2016	Avgiver Berørt Berørt Berørt Mottaker	4638/60/1 4638/60/166 4638/60/188 4638/60/469 4638/60/486	-142,6 0,0 0,0 0,0 142,6	
Oppmålingsforretning	Forretning: 11.04.2016 Matrikkelført: 11.04.2016	Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	4638/60/1 4638/60/2 4638/60/166 4638/60/167 4638/60/168 4638/60/169 4638/60/188 4638/60/189 4638/60/190 4638/60/210 4638/60/383 4638/60/469 4638/60/484	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0	
Kart- og delingsforretning	Forretning: 18.12.1989 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	4638/60/1 4638/60/469	-956,0 956,0	

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Garasjeuthus annekst til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	01.11.1990
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	01.11.1990
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Tatt i bruk (GAB):	30.11.1990
Vannforsyning:			Antall boliger:	
Bygningsnr:	9921974		Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				63,0	63,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart**Nøyaktighet (standardavvik)**

10 cm eller mindre	201 - 500 cm
11 - 30 cm.	Over 500 cm
31 - 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

--- Vannkant
- - - Veikant

..... Fiktiv / Teigdeler
..... Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne se ambita.com/sefrak for targetforklaring

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA



FOR EIENDOMMEN:

Adresse:

Meglerforetak: Fjordane Eiendomsmegling AS
Epost: post@fjordmegler.no
Telefon/Faks: 57 72 01 00

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____
Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____
Lånt kapital: _____ Kr _____
Egenkapital: _____ Kr _____
Totalt: _____ Kr _____

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

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

Er budgiver(e) omfattet av regelverket om politisk eksponerte personer (PEP)? JA NEI

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Kontakt



Christoffer Sæle Merkesvik

Ansvarlig megler

Mob. 41 58 91 70
csm@fjordmegler.no



FJORDANE EIENDOMSMEGLING AS
Fjellvegen 10
6804 Førde
Telefon +47 57 72 01 00
www.fjordmegler.no