

Høyanger

Olav Sandes gate 3, 6993 Høyanger



Prisantydning

2.150.000,- + omk.

Innhold

Fakta om boligen	4
Omkostninger for kjøper.	6
Meglers vurdering	8
Plantegninger.	18
Nøkkelinformasjon	20
Viktig informasjon	25
Dokumenter	26
Løsøre og tilbehør.	76
Budskjema	79



Fakta om boligen

Prisantydning:
2.150.000,- + omk.

Byggeår:
1929

Areal:
BRA-i: 133m².
BRA-e: 57m².
TBA: 35m².

Soverom:
5

Tomt:
Eiet tomt, 702m².

Parkering:
Parkering på egen tomt for 2 biler.

Kommunale avgifter:
13.958,- pr. år.
Ekst. renovasjonsavgift.

Eiendomstype:
Enebolig, eiet.

Adresse
Olav Sandes gate 3
Postnr Poststed:
6993 Høyanger





Omkostninger for kjøper

2 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

53 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 150 000,-))

12 200,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

202,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

66 452,- (Omkostninger totalt)

2 217 152,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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



Kort om eiendommen

Eiendommen består av enebolig over 2 plan + kjeller som ble oppført i 1929. Boligen ble omfattende renovert i 2011 og har i hovedsak standard på overflater og innredninger fra da. Boligen inneholder bla. 5 soverom, bad og separat WC/vaskerom, åpen stue og kjøkken-løsning. Kjelleren er ikke ferdigstilt, men er påbegynt renovering hvor det bla. er lagt opp rør mm. for etablering av bad.

Eiendommen ligger fint til på Sæbø i Høyanger med kort gangavstand til sentrum, skule, barnehage og idrettsanlegg. Tomta ligger i flatt terreng og har gruslagt biloppstillingsplass ved inngangspartiet, hage og terrasse ligger på baksiden av boligen som vender mot sør/vest.





Eiendommen har en fint opparbeida hage som vender mot sør/vest.



Badet ble bygd nytt i 2011



Vaskerom ble også bygd nytt i 2011 - her er det også et ekstra WC



Trappegang i 2.etg. - her er det adkomst til soverom, bad og vaskerom



Soverom / stue nr.2 på hovedplan



Hovedsoverom ligger i 2.etg.



Det er oppbevaringsplass under terrassen som har tett dekke



Olav Sandes gate 3

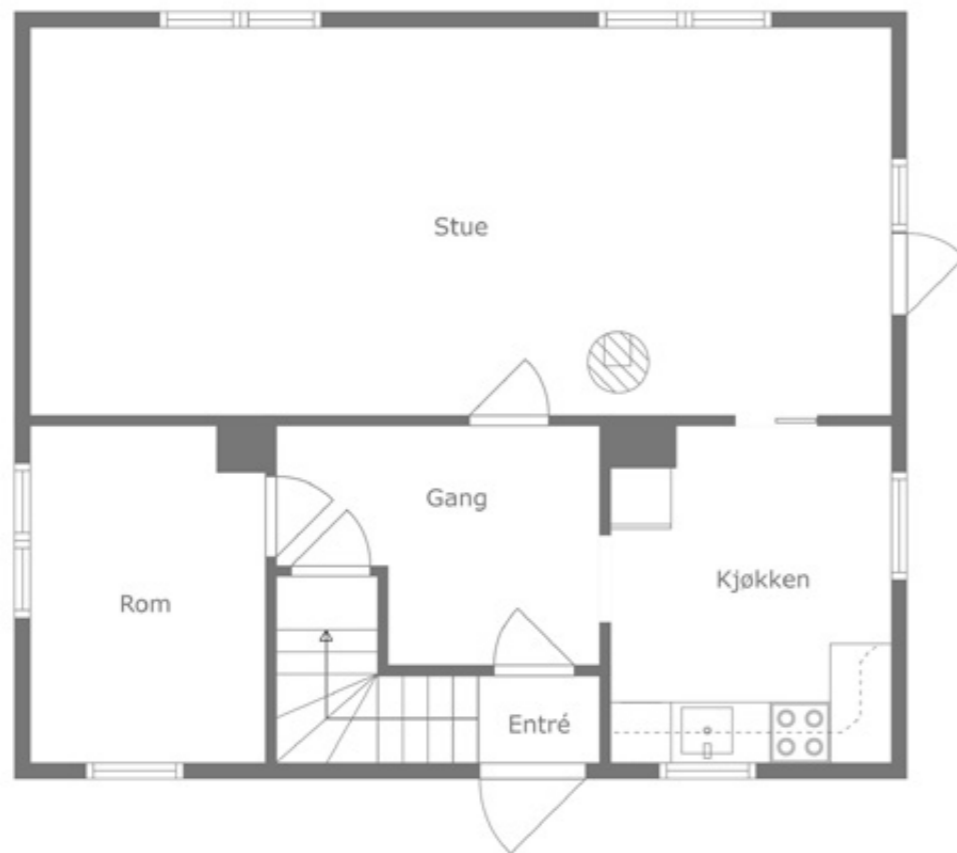


Kjelleretasjen er påbegynt div. renovering men dette er ikke ferdigstilt - arealet har blitt brukt til bod/lagringsplass



Plantegning

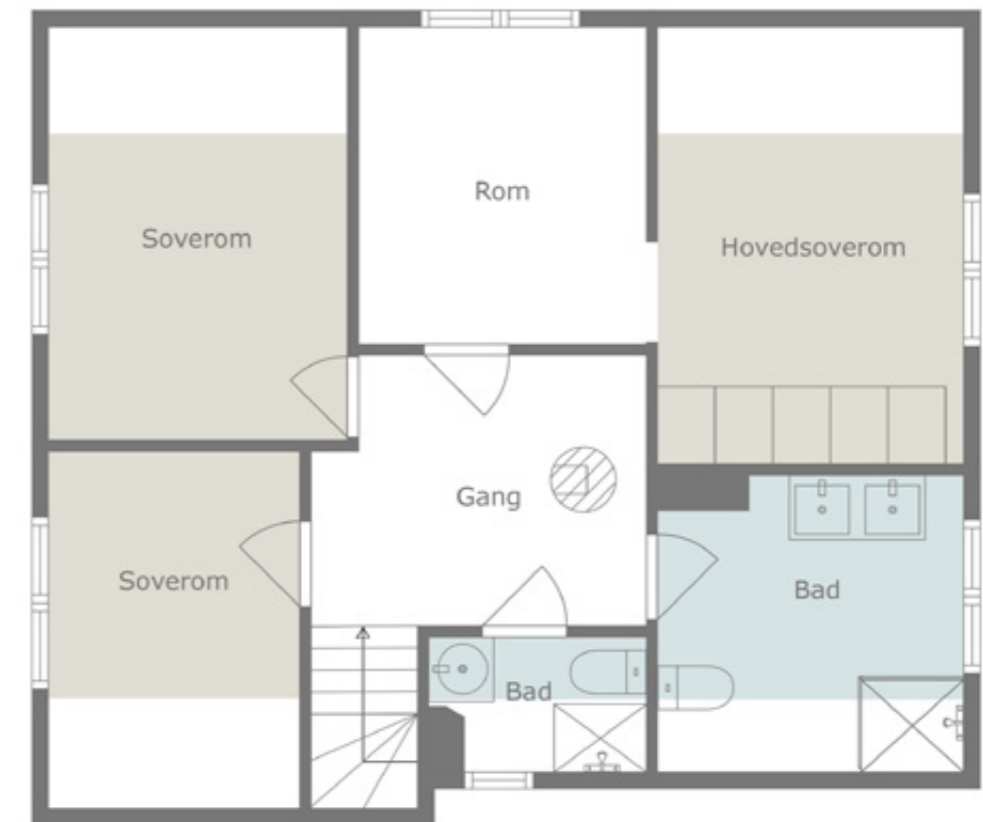
Oversikt over 1. etg.



Plantegningen er ikke målt og noe avvik kan forekomme.
Målestørrelse for alle størrelser for evt. feil.
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.
Målestørrelse for alle størrelser for evt. feil.
Innebygd og muligheter er ikke basert på den faktiske innredningen,
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Nøkkelinformasjon

Adresse

Olav Sandes gate 3
6993 Høyanger

Matrikkel

Gnr. 63 bnr. 53 i Høyanger kommune

Gnr.63 Bnr.49 har ikke registrert areal i matrikkelen. Kontakt megler for mer info.

Beliggenhet, adkomst

Boligeiendom i Olav Sandes gate i Høyanger, med sentral plassering.

Det er kort avstand til barnehage, barne- og ungdomsskole, videregående skole, Høyangerbadet, butikker og andre tilbud som er etablert i sentrumsområdet.

Lett adkomst fra offentlig vei inn på tomte. Se kart i Finn-annonsen eller kontakt megler for nærmere veibeskrivelse.

Type, eierform og byggeår

Enebolig Selveier, oppført i 1929

Sefrak
Bolighuset er oppført i Sefrak-registeret med ID-nr. 1416-103-6

Info hentet fra Riksantikvaren sine nettsider:
"Bygninger i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner.

Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygningen".

Bygninger og byggemåte

Bygningen er oppført i tradisjonell konstruksjon i forhold til byggeåret 1929, og ble i stor grad renoverert i 2011. Boligen har ellers hatt vanlig vedlikehold, men har delvis konstruksjonsmessig standard fra byggeåret. Behov for vedlikehold og oppgradering ut over kommenterte avvik må derfor kunne påregnes som følge av naturlig elde og slitasje. Det er i tilstandsrapporten påpekt følgende avvik:

TG0/TG1:14 stk.

- Nedløp og beslag
- Vinduer utvendig
- Dører utvendig
- Innvendige overflater
- Pipe og ildsted
- Garderobeskap
- Overflater gulv
- Sanitærutstyr og innredning bad 2.etasje
- Ventilasjon bad 2.etasje
- Avtrekk kjøkken 1.etasje
- Ventilasjon
- Andre VVS- installasjoner
- Brann tekniske forhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger

TG2: 23 stk.

- Utvendig takteking
- Snøfanger
- Utvendig veggkonstruksjon
- Utvendig takkonstruksjon/loft
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendige trapper
- Etasjeskille/ gulv mot grunn
- Etasjeskille/ gulv mot grunn 2
- Radon
- Eldre ildsted kjeller
- Innvendige trapper
- Innvendige dører
- Overflater vegger og himling bad 2.etasje
- Sluk, membran og tettesjikt bad 2.etasje
- Overflater og innredning kjøkken 1.etasje
- Overflater og konstruksjon toalettrom 2.etasje
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Varmtvannstank
- Elektrisk anlegg
- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Terrengforhold

TG3: 2 stk.

- Innvendig etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig rom under terreng

TGIU: 2 stk.

- Tilliggende konstruksjoner våtrom bad 2.etasje
- Bad kjeller og 2.etasje

Grunnmur av sparesteinsbetong, delvis med

utfora og kledde vegger innvendig. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskille av trebjelkelag. Yttervegger av laftet tømmerplank med utvendig kledning av malt trepanel. Takkonstruksjon med valmet tak med kaldloft, oppbygd av plassbygd trekonstruksjon. Takteking av skifer og undertak av trepanel. Takrenner og taknedløp av lakkert metall. Vindu med pvc-karmer med 2-lags glass. Takvindu i komposittkarmer med 2-lags glass, og utvendig med beslag. Inngangsdør i 1.etasje med malte overflater med 2-lags glass. Ytterdør i kjelleren med malte overflater. Altandør i 1.etasje i pvc med 2-lags glass.

Fra stuen og uteområdet er det tilkomst til altan oppført i trekonstruksjon med dekke av impregnerte terrassebord og plater for vekkeliing av vann, ca. 35m². Under altanen er det delvis lukket areal for oppbevaring, ca. 22m².

Betongtrapp til inngangspartiet i 1.etasje. Betongtrapp til inngangspartiet i kjelleren. Trapp i trekonstruksjon mellom altanen og hagen.

Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA 190 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 133 kvm

- BRA-b (innglasset balkong): 57 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 35 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Kjeller:

- BRA- e: 57 m² (rom tiltenkt bad, hobbyrom, gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4)

Første etasje:

- BRA: 63 m²
- BRA-i: 63 m² (stue, kjøkken, soverom, gang, entrè, bod)
- TBA: 35 m²

Andre etasje:

- BRA: 59 m²
- BRA-i: 59 m² (gang, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4)

Kaldloft

- BRA-i: 11 m² (uinnredet loft)

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmalt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Møblering / utstyr

Boligen selges slik den fremstår på visning og vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort. I kjelleren står det en del materialer/utstyr som følger med.

Innvendige overflater og innredninger

Gulv med lakkert tregulv, beiset tregulv og teppe. Vegger med laftet tømmerplank, beiset tømmerplank, trehvit overflatebehandlet panel og malt panel. Himlinger med malt mdf-panel, malt panel, og malt slett overflate på underlag av gips, og dekorbjelker i soverommet i 1.etasje. Malte tredører, dører med finerte overflater, og en malt fyllingsdør innvendig. Trapp mellom 1. og 2. etasje i malt treverk med teppe i trinnene. Kombigarderobeskap i ene soverommet i 2.etasje.

VÅTROM

Bad i 2.etasje med flislagt gulv med varmekabler, vegger med baderomsplater, himling med malt mdf-panel og baderomsplater i skråhimlingen, klosett, baderomsinnredning med servantplate med to servanter og veggmontert dusj med dusjvegg og svingdør i glass.

KJØKKEN

Sigdal kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, laminatbenkeplate, oppvaskkum og frittstående komfyr, oppvaskmaskin, og kjølefryseskap som følger med ved slag. Glassplate på veggflaten mellom benkeplaten og overskapene.

SPESIALROM

Toalettrom i loftet med flislagt gulv med varmekabler, vegger med baderomsplater, himling med malt mdf-panel og baderomsplater i skråhimlingen, klosett, servant og opplegg for vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Skorstein av teglstein med røykløp av stål, innvendig med malte murpussa overflater og utvendig med heldekkende beslag.

Ventilator i kjøkkenet og elektrisk ventilvifte i badet, ventilasjonen er ellers basert på naturlig ventilering.

Sanitæranlegg med rør-i-rør system og avløpsrør av plast. Varmtvannstank på 194 liter fra 2011 er installert i bod i kjelleren.

Utvendig hagekran.

Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon og sikringskap med automatsikringer. Fiber er installert.

Oppvarming

Varmekabler gulv på bad i 2.etasje og på toalettrom i loftet.

Kakkelovn i stuen i 1.etasje.

Klebersteinsovn i gangen i 2.etasje.

Eldre vedovn i kjelleren.

Parkering

Parkering på egen tomt for 2 biler.

Areal og eierform

Areal: 702 kvm,
Eierform: Eiet tomt

Tomt og hage

Eiendommen ligger på sørvestvendt tilnærmet flat tomt, med utsikt til nærliggende område. Tomten er normalt flott opparbeidet med gruslagt parkeringsareal med heller, og hage med grøntareal med planter.

Eier

Bjarne Bjørnar Otterstein
Gerda Otterstein

Vei, vann og avløp

Kommunal vei til tomtegrensen.

Kommunalt vannverk og avløpsanlegg tilknyttet via privat stikkledning. Bunnledningene ble lagt nye til kommunalt tilknytningspunkt i forbindelse med renovering i 2011.

Reguleringsplan

I kommuneplanen sin arealdel er området avsett til bustadbebyggelse, med arealbrukstatus noverande. Link til kommuneplanen sin arealdel: <https://www.arealplaner.no/4638/arealplaner/163>

Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest

på boligen hos Høyanger kommune, dette pga. alder.

Det foreligger ferdigattest på tiltak om ombygging av bad i forbindelse med renovering i 2011.

Det foreligger ferdigattest på tiltak vedr. skifting av vindu og opparbeidelse av parkeringsplass fra 30.07.2012.

Prisantydning

2 150 000,-

Beregnet total kostnad

2 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
53 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 150 000,-))
12 200,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
202,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)

67 152,- (Omkostninger totalt)

2 217 152,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Tilstandsrapport

Utført av : Førde Takstkontor as

/ Ole Andre Roska
Takstdato : 11.09.2024
Markedsverdi : 2 150 000,-
Teknisk verdi : 3 800 000,-

Formuesverdi : 471 441,-
Sekundær formuesverdi : 1 791 475,-
Formuesverdi pr. : 31.12.2022

Energiforbruk og energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje
- Energikarakter D

Forsikring

Gjensidige
Polisenummer: 87119198

Kommunale avgifter

Kr. 13 958 pr. år
Inkl. eiendomsskatt, vann- og avløpsavgift, brannforebygging.

Renovasjonavgift til Simas kommer i tillegg.

Oppgjør

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

Meglere vederlag og utlegg

Markedspakke inkl. foto (Kr.18 900)
Oppgjørshonorar (Kr.4 900)
Visninger (900,- pr. stk.)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.500)

Provisjon (forutsatt salgssum: 2 150 000,-) (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 salgsoppgaven

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.

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. Eiendommen er klar for snarlig overtagelse.

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 bygnings sakkyndig 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 kontrolliltak 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 visning. Dersom det ikke er påmeldte til oppsatt visning, vil denne bli avlyst.

Salgsoppgave datert:

12.09.2024

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 nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivingen.

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 budgiving», som er inntatt i salgsoppgaven.

Tilstandsrapport

Enebolig

Olav Sandes gate 3, 6993 HØYANGER

HØYANGER kommune

gnr. 63,63, bnr. 53,49, snr. 0,0



Markedsverdi

2 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 19.08.2024

Rapportdato: 10.09.2024

Oppdragsnr.: 20724-1588

Referansenummer: ID1003

Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole André Roska

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



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

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

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

Førde Takstkontor AS

Førde Takstkontor v/ Bjarne 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

Ole André Roska

Uavhengig Takstingeniør

ole@fordetakstkontor.no

959 91 625



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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 BYGNINGSDELENE 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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straktiltak 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 tjenestetyer.

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

Bygningen er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 1929, og vart i stor grad renoverert i 2011. Bustaden har elles hatt vanleg vedlikehald, men har delvis konstruksjonsmessig standard frå byggeåret. Behov for vedlikehald og oppgradering ut over kommenterte avvik må difor kunne påreknast som følge av naturleg elde og slitasje. I eldre bygningar må det påreknast at det kan vere avvik i lukka konstruksjonar som ikkje kan avdekkast uten inngrep i konstruksjonen.

Ved kjøp og sal av bustadar er det viktig å ikkje samanlikne eldre bygningar med nybygg. I eldre bygningar vil det alltid kunne oppstå behov for oppgradering/utskiftning av eldre bygningskomponentar sjølv om det ikkje er registrert vesentlege avvik på tidspunktet for synfaringa.

Bustaden vart etterisolert i 2011, men isolasjonsverdien ligg under dagens krav for nybygg. Det er krav om energimerking av bustadhus og leilegheiter som vert lagt ut for sal. For utfyllande opplysningar om kravet til energimerking syner ein til nettadressa "energimerking. no".

Enebolig - Byggeår: 1929

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av sparesteinsbetong, delvis med utfora og kledde veggav innvendig.
Golv mot grunn av betong.
Etasjeskille av trebjelkelag.
Ytterveggar av lafta tømmerplank med utvendig kledning av malt trepanel.
Takkonstruksjon med valma tak med kaldloft, oppbygd av plassbygd trekonstruksjon.
Taktekking av skifer og undertak av trepanel.
Takrenner og taknedløp av lakkert metall.
Vindu med pvc-karmar med 2-lags glas.
Takvindu i komposittkarmar med 2-lags glas, og utvendig med beslag.
Inngangsdør i 1. etasje med malte overflater med 2-lags glas.
Ytterdør i kjellaren med malte overflater.
Altandør i 1. etasje i pvc med 2-lags glas.

Frå stova og uteområdet er det tilkomst til altan oppført i trekonstruksjon med dekke av impregnerte terrassebord og plater for vekkling av vatn, ca. 35m².
Under altanen er det delvis lukka areal for oppbevaring, ca. 22m².

Betongtrapp til inngangspartiet i 1. etasje.
Betongtrapp til inngangspartiet i kjellaren.
Trapp i trekonstruksjon mellom altanen og hagen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Golv med lakka tregolv, beisa tregolv, og teppe.
Veggar med lafta tømmerplank, beisa tømmerplank, trekvit overflatebehandla panel og malt panel.
Himlingar med malt mdf-panel, malt panel, og malt slett overflate på underlag av gips, og dekorbjelkar i soverommet i 1. etasje.
Malte tredører, dører med finerte overflater, og ei malt fyllingsdør innvendig.
Trapp mellom 1. og 2. etasje i malt treverk med teppe i trinna.
Kombigarderobeskap i eine soverommet i 2. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2. etasje med flislagt golv med varmekablar, veggav med baderomsplater, himling med malt mdf-panel og baderomsplater i skråhimlinga, klosett, baderomsinnreiing med servantplate med to servantar, og veggmontert dusj med dusjvegg og svingdør i glas.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal kjøkkeninnreiing med kvite profilerte frontar, laminatbenkeplate, oppvaskkum, og frittstående komfyr, oppvaskmaskin, og kjølefryseskap som følgjer med ved sal.
Glasplate på veggflata mellom benkeplata og overskapa.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i loftet med flislagt golv med varmekablar, veggav med baderomsplater, himling med malt mdf-panel og baderomsplater i skråhimlinga, klosett, servant, og opplegg for vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kakkelovn i stova i 1. etasje.
Klebersteinsovn i gangen i 2. etasje.
Eldre vedovn i kjellaren.
Skorstein av teglstein med røykløp av stål, innvendig med malte murpussa overflater og utvendig med heildekkande beslag.
Ventilator i kjøkkenet og elektrisk ventilvifte i badet, ventilasjonen er elles basert på naturleg ventilering.

Sanitæranlegg med rør-i-rør system og avløpsrør av plast.
Varmtvastank på 194 liter frå 2011 er installert i bod i kjellaren.
Utvendig hagekran.

Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringar.
Fiber er installert.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	190 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	190 m ²
Totalpris	2 150 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

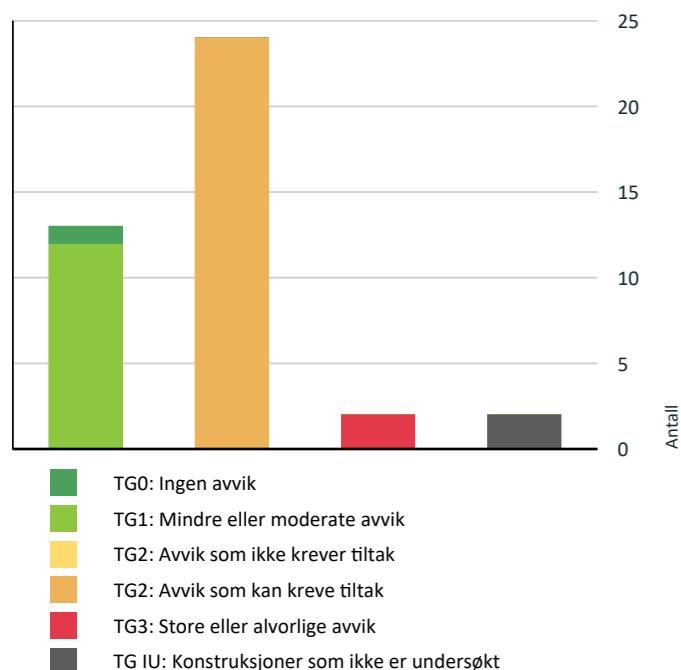
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er framlagt teikningar, men teikningane er ikkje stempla. Det er gjort noko endring i rominndeling i seinare tid. Nærmare kontroll av godkjent rominndeling er anbefalt.

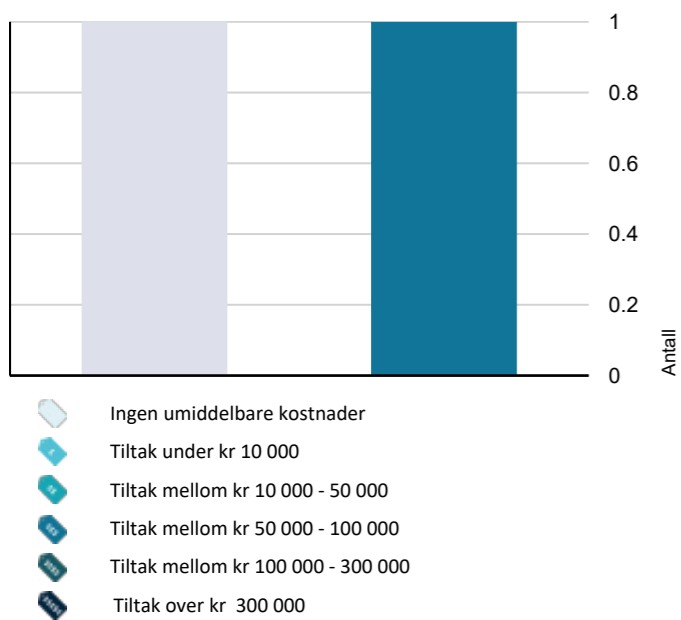
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på gjennomgang av bustaden, opplysninger framlagt og gitt under synfaring og som er innhenta frå kommunen sin kartportal og Ambita/Eiendomsverdi. Nivellerte golvflater er tilfeldig utvalgt, andre høgdeforskjellar kan difor forekomme i del av golva. Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant anna eventuelle retningsavvik i ulike konstruksjonar, manglande kjennskap til tjukkleiken på innvendige skilleveggar, matematiske avrundingsreglar, eller avvik i lengdemål der ein ikkje får målt heile lengder med laseren. Tilleggsbyggingar blir skildra, men ikkje vurdert med tilstandsgrad. Kostnadsestimat blir i stor grad berre lagt inn på bygningsdelar med TG3. Tilstandsrapporten har fastlagde tekstfelt på bokmålsform som ikkje kan endrast, rapporten vert elles skriven på nynorsk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 3 [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Våtrom -> Kjeller -> Bad [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Snøfanger [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Eldre ildsted i kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [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

ENEBOG



Byggeår
1929

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

2011	Drenering og montering av knotteplast langs mesteparten av grunnmuren.
2011	Utskiftning av røropplegg og stikkledningar.
2011	Utskiftning av elektrisk anlegg.
2011	Nytt bad.
2011	Nytt toalettrom.
2011	Nytt kjøkkeninnreiing og ventilator.
2011	Rehabilitering av skorsteinen, montering av heildekkande beslag på skorsteinen, og installering av nye vedomnar i 1. og 2. etasje.
2011	Etterisolering av ytterveggane og utskiftning av utvendig kledning.
2011	Isolering av etasjeskilla og isolering mot kaldloftet.
2011	Utskiftning av vindu og dører.
2011	Utskiftning av takrenner og taknedløp.
2011	Innvendig overflatemodernisering.
2013	Oppføring av altan.
2014	Installering av utvendig hagekran.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av skifer.
Taktekkinga er kontrollert frå bakkenivået.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkinga har oppnådd normal forventa brukstid før omlegging av skiferen må kunne påreknast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Framtidig omlegging av skiferen må kunne påreknast med omsyn til alder.



Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp av lakkert metall.

Takrenner og taknedløp vart skifta i 2011.

Snøfanger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje snøfangarar på taket, men det var ikkje krav til snøfangarar på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av snøfangarar er anbefalt for å hindre at snø og is rasa ned frå taket.

Veggkonstruksjon

Ytterveggar av lafta tømmerplank med utvendig kledning av malt trepanel.

Ytterveggane vart kledd opp igjen og etterisolert i 2011.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Del av utvendig kledning har behov for vedlikehald med overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre normalt vedlikehald med overflatebehandling.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med valma tak med kaldloft, oppbygd av plassbygd trekonstruksjon.
Undertak av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Under synfaringa vart det påvist lokale områder i takkonstruksjonen og undertaket med fukt over akseptabelt nivå for treverk.

Det er registrert symptom på at det har vore mott i konstruksjonen, men det vart ikkje registrert symptom på aktiv mott under synfaringa.
Del av takkonstruksjonen er lukka, og er difor ikkje kontrollert.

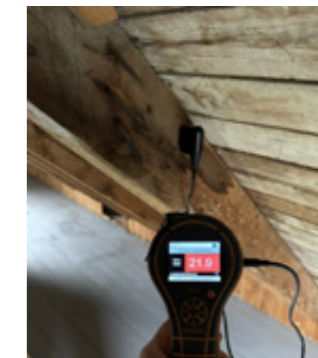
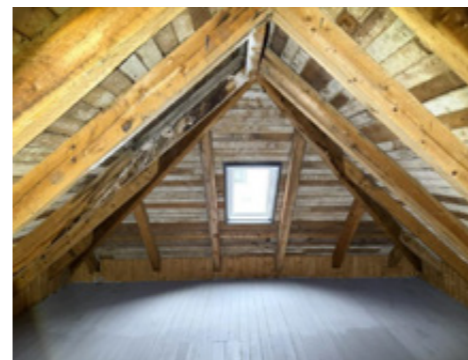
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med omsyn til lokale områder med fukt over akseptabelt nivå bør ein utføre utvida kontroll av takkonstruksjonen og undertaket, og utvendig tiltak må påreknast.

Ein må følgje med på konstruksjonen over tid, og utføre tiltak ved registrering av aktiv mott.

Om muleg bør det innhenta dokumentasjon på utføring av takkonstruksjonen/utføre utvida kontroll av konstruksjonen.



Vinduer

Vindu med pvc-karmar med 2-lags glas.
Takvindu i komposittkarmar med 2-lags glas, og utvendig med beslag.

Vindua vart skifta i 2011.



Dører

Inngangsdør i 1. etasje med malte overflater med 2-lags glas.
Ytterdør i kjellaren med malte overflater.
Altandør i 1. etasje i pvc med 2-lags glas.

Dørene vart skifta i 2011.



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Frå stova og uteområdet er det tilkomst til altan oppført i trekonstruksjon med dekke av impregnerte terrassebord og plater for vekkeliing av vatn, ca. 35m². Under altanen er det delvis lukka areal for oppbevaring, ca. 22m².

Altanen vart oppført i 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket har høyde på ca. 90 cm, etter dagens forskrift er det krav til rekkverk med høyde på minimum 100 cm for nybygg.

Rekkverk skal utformast slik at det førebyggje klatring, rekkverket her har horisontale bord med avstand i mellom borda slik at det er lettare for barn å klatre i rekkverket.

Terrasseborda har behov for normalt vedlikehald med overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbetring av rekkverket er anbefalt med omsyn til barnesikring. Elles utføre normalt vedlikehald med overflatebehandling.



TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp til inngangspartiet i 1. etasje.
Betongtrapp til inngangspartiet i kjellaren.
Trapp i trekonstruksjon mellom altanen og hagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket i betongtrappene oppfyller ikkje dagens krav til rekkverk. Det er ikkje handløparar i kjellartrappa, etter dagens forskrift skal det vere handløpar på begge sider i trappeløpet.

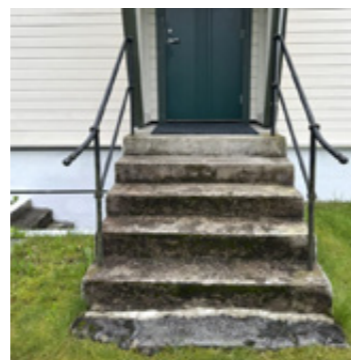
Betongtrappene har naturleg elde og slitasje i høve til alderen.

Trappa mellom altanen og hagen har opning på over 10 cm mellom trappetrinna. Etter dagens forskrift skal det maks vere opning på 10 cm mellom trappetrinna med omsyn til barnesikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbetring av avvik som omhandlar sikkerheit er anbefalt, elles utføre normalt vedlikehald etter behov.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Golv med lakka tregolv, beisa tregolv, og teppe.

Veggar med lafta tømmerplank, beisa tømmerplank, trekvit overflatebehandla panel og malt panel.

Himlingar med malt mdf-panel, malt panel, og malt slett overflate på underlag av gips, og dekorbjelkar i soverommet i 1. etasje.

Det er registrert lokale områder med knirk i golva, vurdert som naturleg med omsyn til type golv.

Innvendige overflater vart i stor grad modernisert og overflatebehandla i 2011. Overflatene er av varierende alder, og har naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen. Ein har ulike krav til innvendige overflater, innvendige overflater må difor vurderast av eventuell kjøpar.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Golv mot grunn av betong.

Golv i kjellaren er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte riss/mindre sprekker i betonggolvet i kjellaren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikkje registrert avvik med behov for utbetring per i dag. Behov for utbetring må vurderast av eventuell ny eigar med omsyn til eventuell framtidig bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskille mellom kjellaren og 1. etasje av trebjelkelag.

Etasjeskilla vart isolert i 2011.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

I 1. etasje er det målt høydeforskjell i golvet på 19 mm over ein avstand på 2 meter.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 3

Etasjeskille mellom 1. og 2. etasje av trebjelkelag.

Etasjeskilla vart isolert i 2011.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I 2. etasje er det målt høydeforskjell i golvet på 24 mm over ein avstand på 2 meter.

Konsekvens/tiltak

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

Høydeforskjellane i golva er vurdert som naturleg med omsyn til bustaden sin alder, og det er ikkje registrert avvik med behov for akutt utbetring per i dag. Kostnadsestimat for utbetring er difor ikkje oppgitt. Eventuell retting av golva bør skje i forbindelse med ei eventuell framtidig overflatemodernisering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje framlagt radonmåling, og bygningen er ikkje utført med radonsperre mot grunnen. Normal utføring for byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Radonmåling er anbefalt for å kartlegge eventuelle behov for tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Kakkelomn i stova i 1. etasje.

Klebersteinsomn i gangen i 2. etasje.

Skorstein av teglstein med røykløp av stål, innvendig med malte murpussa overflater og utvendig med heildekkande beslag.

Skorsteinen vart rehabilitert med nytt røykløp innvendig i 2011.

Utvendig beslag på skorsteinen vart montert i 2011, og omnane vart skifta i 2011.

Det er enkelte riss i murpussa overflater på skorsteinen, vurdert som kosmetisk med omsyn til at skorsteinen er rehabilitert med nytt røykløp. Bustaden har og ein eldre utfasa skorstein som går opp til og med 2. etasje.



TG 2 Eldre ildsted i kjeller

Eldre vedomn i kjellaren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vedomnen i kjellaren er prega av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfasing, eller utskiftning av vedomnen i kjellaren må påreknast.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Golv mot grunn av betong.
Grunnmur/yttervegger mot terrenget av sparesteinsbetong, delvis med innvendig isolert utføring av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innreiing av kjellaren er påbegynt, men ikkje ferdigstilt.

Under synfaringa vart det registrert 23,4 vektprosent i treverket i innvendig utføring av vegg i kjellaren. 23,4 vektprosent ligg over akseptabelt fuktinnnivå for treverk. Bygningen er frå ein periode før det var normalt med fuktsperre mot grunnen, fukttransport frå grunnen må difor påreknast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I kjellarar med fukttransport i konstruksjonen er det viktig å sikre god ventilering av romma, ventileringa bør aukast.

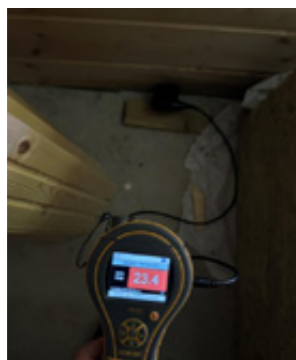
Tiltak som luftavfuktar bør vurderast.

I kjellarar med fukttransport i konstruksjonen er det anbefalt å ha minst muleg treverk, og mest muleg opne murkonstruksjonar. Behov for fjerning av del av treverket i kjellaren må kunne påreknast.

Om kjellaren skal nyttast til bustadføremål i framtida må ein følgje med på konstruksjonen over tid med omsyn til fukttransport, og kartlegge behov for tiltak.

Kostnadsestimatet gjeld auka ventilering av konstruksjonen, eventuell fjerning av innvendig utføring på grunnmuren, og utvida kontroll av konstruksjonen med omsyn til fukttransport. Kostnadsestimatet gjeld ikkje ferdigstilling av kjellaren.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 1. og 2. etasje i malt treverk med teppe i trinna.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er eit område i trappa med låg frihøgde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre normalt vedlikehald etter behov.



TG 2 Innvendige dører

Malte tredører, dører med finerte overflater, og ei malt fyllingsdør innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvedøra mellom stova og kjøkkenet er vanskeleg å skyve inn igjen når den blir trekt ut.

Overflatebehandlinga på enkelte dørene har avvik i finsih.

Dørene er av varierende alder, og har naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen.

Døra til boda i 1. etasje er tatt vekk, men følgjer med ved sal. Det er opplyst at døra har behov for vedlikehald om den skal settast inn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering/utbetring av skyvedøra mellom stova og kjøkkenet.

Vedlikehald av døra til boda må påreknast om den skal settast inn.

Overflatebehandling av enkelte dører må kunne påreknast.

Elles utføre normalt vedlikehald etter behov.



Tilstandsrapport

TG 1 Garderobeskap

Kombigarderobeskap i eine soverommet i 2. etasje.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad frå 2011.

Framlagt dokumentasjon: Sjekkliste for våtrom, og faktura.

Det er ikkje stikkontakt i badet.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggar med baderomsplater, himling med malt md-panel og baderomsplater i skråhimlinga.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Arbeidet med baderomsplatene har avvik i finish og utføring. Hjørneprofilen i dusjsona er skøyta, og vil med omsyn til dette kunne vere meir utsett for fuktinntrenging.

Det er ikkje kjennskap til utføring av overgangen vegg/skråhimling i dusjsona.

Det er ikkje veggmansjett rundt rørgjennomføringa for avløpet frå servantane i badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om muleg bør det innhentast dokumentasjon på utføring av overgangen vegg/skråhimling i dusjsona.

Redusert brukstid for baderomsplatene må kunne påreknast.

Installering av tett dusjkabinett er anbefalt for å ikkje utsette baderomsplatene i dusjsona for direkte vassbelastning.

Mansjett bør monterast eller opninga rundt røra fugast for å unngå fukt i vegg.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt golv med varmekablar i golvet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fall til sluk på golvet, men fall til sluk ligg under preaksepterte ytelsar i teknisk forskrift.

Høgdeforskjell frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskel er under 25 mm. Golv/synleg membran ved dørterskelen skal ligge minimum 25 mm over topp slukrist. Frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskelen er det målt høgdeforskjell frå 22-27 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med omsyn til avvik i fall til sluk og høgdeforskjell frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskelen, men må takast bruksmessig omsyn til, og bør utbetrast i forbindelse med ei framtidig oppgradering av våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i golvet med antydning til slukmansjett under klemringen.

Membran/tettesjikt på golvet og i overgangen golv/vegg av smøremembran med dokumentert utføring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder. Minste forventa brukstid for smøremembran er normalt rundt 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre normalt vedlikehald etter behov, det er ikkje kjennskap til avvik med behov for utbetring per i dag.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Klosett, badersinnreining med servantplate med to servantar, og veggmontert dusj med dusjvegg og svingdør i glas.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på elektrisk ventilvifte.

Døra til badet er eldre, og har naturleg glis mellom dørbladet og karmen. Tilluft er difor vurdert som tilstrekkeleg.

2. ETASJE > BAD

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Holtaking for fuktmåling er ikkje foretatt då det ikkje er fysisk muleg grunna tilliggande konstruksjonar. Dusjona vender mot yttervegg.

2. ETASJE > BAD

TG RJ Våtrom -> Kjeller -> Bad

Rom i kjellaren tiltenkt bad.

Rommet har golv av betong, varmekablar i golvet, og sluk. Elektrisk anlegg er framlagt, men ikkje tilkopla. Rommet er elles ikkje ferdigstilt.

TGIU er sett med omsyn til at arbeidet berre er påbegynt.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnreining med kvite profilerte frontar, laminatbenkeplate, oppvaskkum, og frittstående komfyr, oppvaskmaskin, og kjølefryseskap som følgjer med ved sal.

Glasplate på veggflata mellom benkeplata og overskapa.

Kjøkkeninnreininga vart skifta i 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svelling i nedre på eine skapfronten. Kjøkkenet har generelt naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av skapfront med svelling må kunne påreknast.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator i kjøkkenet.

Ventilatoren vart skifta i 2011.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i loftet med flislagt golv med varmekablar, veggjar med badersplater, himling med malt mdf-panel og badersplater i skråhimlinga, klosett, servant, og opplegg for vaskemaskin.

Plastsluk i golvet med antydning til slukmansjett under klemringen. Membran/tetsjikt på golvet og i overgangen golv/vegg antatt av smøremembran med ukjent utføring.

Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering via takvindu med ventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ventilasjonen er berre basert på naturleg ventilering. Det er ikkje framlagt dokumentasjon på utføring av membran/tettesjikt. Antatt membran har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder. Minste forventa brukstid for smøremembran er normalt rundt 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Installering av mekanisk avtrekk/elektrisk ventilvifte er anbefalt for å sikre tilstrekkeleg ventilering av toalettrommet. Om muleg bør det innhentast dokumentasjon på utføring av membran/tettesjikt. Det er ikkje kjennskap til avvik med behov for utbetring per i dag med omsyn til membran/tettesjikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vassrør med rør-i-rør system. Rørsentralane er installert i fordelingsskap i toalettrommet i loftet og i gangareal i kjellaren.

Bustaden vart oppgradert med rør-i-rør system i 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje tilfredstillande endetetting på ytterøra til kjøkkenet. Det er ikkje montert siklemikk på dreneringsrøret frå rørsentralen i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbetring av ytterøra i kjøkkenet bør utførast slik at eventuelt lekkasjevatn blir leia til rørsentralen i staden for å komme ut i kjøkkenbenken. Montering av siklemikk er anbefalt.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Innvendige avløpsrør vart skifta i 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftinga for avløpsanlegget er lagt til kaldloftet, men skal etter dagens forskrift leggast ut over taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flytting av vakumventilen er anbefalt med omsyn til fare for kondensering med følgjeskade i takkonstruksjonen.



TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering, normal utføring for byggeåret. Ved oppgradering av bustaden er det anbefalt å installere balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utvendig hagekran.

Hagekrana vart installert i 2014.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 194 liter frå 2011 er installert i bod i kjellaren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

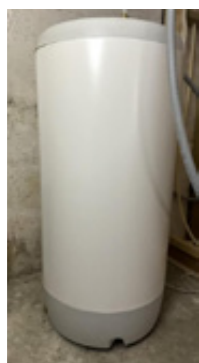
Tilstandsrapport

Varmtvasstanken har straumtilkopling via stikkontakt. Etter dagens forskrift skal varmtvasstankar på 1500W, eller meir vere direkte tilkoppa til det elektriske anlegget for å hindre varmgang. Det var ikkje krav om direkte tilkopling på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbetring av straumtilkoplinga er anbefalt, men er ikkje eit krav.



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.

Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringer.
Fiber er installert.

I kjellaren er det per i dag berre to stikkontakter som er tilkoppa.

Inntak og sikringsskap

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 Samsvarserklæring for elektrisk anlegg er ikkje framlagt, og det er opplyst frå utførande at dei ikkje har historikk tilbake til 2011. Samsvarserklæring for anlegget kan difor ikkje innhentast.

Elektrisk anlegg er ikkje kontrollert i tilstandsrapporten, kontroll av godkjent elektroinstallatør/eltakst bør utførast. TG2 er sett med omsyn til at samsvarserklæring ikkje er framlagt, og at det ikkje er framlagt kontroll av det elektriske anlegget/eltakst utført i løpet av dei fem siste åra. Med omsyn til at det ikkje er framlagt kontroll/eltakst kan det ikkje utelukkast at det ikkje er feil, eller manglar på anlegget.



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Røykvarslarar og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ikkje kjennskap til byggegrunnen.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er opplyst frå eigaren at det vart drenert rundt bustaden i 2011, med unntak av ein mindre del langs fasade nordaust grunna betongtrapp og større stein i grunnen. Det er vidare opplyst at det elles vart lagt ned dreneringsrør og knotteplast langs grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje topplst på knotteplasten.

Fukt over akseptabelt fuktnivå i innvendig utforing på grunnmuren er symptom på svekka dreneringsfunksjon, men skyldast truleg andre årsaker med omsyn til at det vart drenert rundt bustaden i 2011. Vurdert til TG2 med omsyn til at det ikkje vart drenert langs ein mindre del av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av topplst på grunnmursplasten er anbefalt.

Med omsyn til registrert fukt i innvendig utforing på grunnmuren må ein overvåke konstruksjonen for symptom på svikt i dreneringa.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av sparesteinsbetong, delvis med utfora og kledde veggjar innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte mindre riss i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbetring med overflatebehandling av mindre riss må kunne påreknast.

TG 2 Terrenghorhold

Tomta er normalt opparbeidd.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omsynssone: Potensielt fare for snøskred.

TG2 er sett med omsyn til at tomta ligg innfor omsynssona som er registrert i NVE sine temakart.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få TG0/TG1 må det utførast nærmare undersøkelse av området, eller leggst fram dokumentasjon på undersøkelse av området.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkeledningar for vatn og avløp ligg skjult og er difor ikkje kontrollert, men er vurdert til TG1 basert på alder og anbefalte brukstid.

Det er opplyst at stikkeledningane for vatn og avløp fram til kommunalt leidningsnett vart skifta i 2011.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

190 m²/133 m²

Enebolig: Hobbyrom, 3 Gang, 5 Bod, Rom tiltenkt bad, Stue, Kjøkken, 5 Soverom, Entré, Bad, Toalettrom, Uinnredet loft

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 150 000

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 3 800 000

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

2 150 000

Konklusjon markedsverdi

2 150 000

Markedsvurdering

Bustadeigedom i Olav Sandes gate i Høyanger, med sentral plassering og kort avstand til barnehage, barne- og ungdomsskule vidaregåande skule, Høyangerbadet, butikkar og andre tilbod som er etablert i sentrumsområdet. Eigedommen er utbygd med ein einestad, oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 1929, og vart i stor grad renovert i 2011. Eigedommen ligg på sørvestvendt tilnærma flat tomt, med utsyn til nærliggande område. Tomta er normalt flott opparbeidd med gruslagt parkeringsareal, gangareal med heller, og hage med grøntareal med plantar.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Olai Hjetland veg 8 ,6993 HØYANGER 101 m ² 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 m ² 1987 3 sov	01-02-2023	1 850 000	1 900 000	0	1 900 000	18 812
3 Bakkevegen 11 ,6993 HØYANGER 159 m ² 1957 4 sov	14-02-2024	2 900 000	2 900 000	0	2 900 000	18 239
4 Gulvafaret 20 ,6993 HØYANGER 142 m ² 1970 3 sov	03-02-2020	2 590 000	2 300 000	0	2 300 000	16 197
5 Gulvafaret 20 ,6993 HØYANGER 142 m ² 1970 3 sov	27-04-2022	2 450 000	2 175 000	0	2 175 000	15 317
6 Kyrre Greppsgate 2 ,6993 HØYANGER 129 m ² 1952 3 sov	31-03-2020	1 500 000	1 400 000	0	1 400 000	10 853
7 Edvard Bulls gate 1 ,6993 HØYANGER 174 m ² 1937 0 sov	04-02-2024	1 700 000	1 400 000	0	1 400 000	8 046
8 Fossøyrigata 16A ,6993 HØYANGER 189 m ² 1953 4 sov	15-09-2023	1 650 000	1 400 000	0	1 400 000	7 407

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 450 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 450 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 350 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)

Kr. 3 800 000

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 bodar
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.

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

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 byggt teknisk 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		57		57	
1. Etasje	63			63	35
2. etasje	59			59	
Kaldloft	11			11	
SUM	133	57			35
SUM BRA	190				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Rom tiltenkt bad, Hobbyrom , Gang , Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4		
1. Etasje	Stue , Kjøkken , Soverom , Gang , Entré , Bod		
2. etasje	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad , Toalettrom , Gang		
Kaldloft	Uinnredet loft		

Kommentar

Innvendig takhøgde i kjellaren er målt til ca. 2,15 meter.
Innvendig takhøgde i 1. etasje er målt til ca. 2,67 meter.
Innvendig takhøgde i 2. etasje er målt til ca. 2,5 meter i horisontal del av himlinga.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er framlagt teikningar, men teikningane er ikkje stempla. Det er gjort noko endring i rominndeling i seinare tid. Nærmare kontroll av godkjent rominndeling er anbefalt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Innvendig takhøgde i kjellaren er målt til ca. 2,15 meter. Etter dagens byggt tekniske forskrift skal rom for varig opphold ha innvendig takhøgde på minimum 2,4 meter, og rom som ikkje er for varig opphold skal ha innvendig takhøgde på

minimum 2,2 meter.

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)
Enebolig	120	70

Kommentar

Enebolig Med omsyn til generell standard i kjellaren, og at kjellaren ikkje er ferdigstilt er heile kjellaren vurdert som S-areal i tilstandsrapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2024	Ole André Roska	Takstingeniør
	Bjarne Bjørnar Otterstein	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4638 HØYANGER	63	53		0	682 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Olav Sandes gate 3

Hjemmelshaver

Otterstein Bjarne Bjørnar, Otterstein Gerda

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4638 HØYANGER	63	49		0	20 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Olav Sandes gate 3

Hjemmelshaver

Otterstein Bjarne Bjørnar, Otterstein Gerda

Kommentar

Bnr. 49 er ikkje oppmålt og ikkje innteikna på kartet, men er truleg ei smal stripe langs veggen som utgjør eit areal på ca. 20m². Oppgitt areal er estimert areal.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bustadeigedom i Olav Sandes gate i Høyanger, med sentral plassering og kort avstand til barnehage, barne- og ungdomsskule videregående skule, Høyangerbadet, butikkar og andre tilbud som er etablert i sentrumsområdet.

Adkomstvei

Lett tilkomst frå offentleg veg.

Tilknytning vann

Kommunalt vassverk, tilknytta via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløpsanlegg, tilknytta via privat stikkledning.

Regulering

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

Link til kommuneplanen sin arealdel:

<https://www.arealplaner.no/4638/arealplaner/163>

Om tomten

Eigedommen ligg på sørvestvendt tilnærma flat tomt, med utsyn til nærliggande område.

Tomta er normalt flott opparbeidd med gruslagt parkeringsareal, gangareal med heller, og hage med grøntareal med plantar.

Tinglyste/andre forhold

Viser til grunnboka for eventuelle heftelsar/tinglyste rettigheitar og andre opplysningar om eigedommen.

Siste hjemmelsovergang

År

2010

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	87119198			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunekart.com	19.08.2024	Kontroll av situasjonskart.	Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	19.08.2024	Kontroll av kommuneplan/reguleringsplan.	Gjennomgått		Nei
NVE	19.08.2024	Kontroll av NVE sine temakart.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi/Ambita	19.08.2024	Matrikelopplysningar.	Gjennomgått		Nei
Teikningar	19.08.2024	Kontroll av framlagte teikningar.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	19.08.2024	Grunnboksinformasjon frå statens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Eigar/revirent	19.08.2024	Omvisning/opplysningar om bustaden.	Gjennomgått		Nei
Eigar/revirent	19.08.2024	Gjennomgang av framlagt dokumentasjon på utført arbeid.	Gjennomgått		Nei
Eigar/revirent	18.08.2024	Egenerklæringsskjema er kontrollert, men er ikkje vedlagt i tilstandsrapporten, då det blir vedlagt i salsoppgåva til meklaren.	Gjennomgått		Nei

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Fjordane Advokatkontor AS	
Oppdragsnr.	
2240100	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjame Bjørnar Otterstein	Gerda Otterstein
Gateadresse	
Olav Sandes gate 3	
Poststed	Postnr
Høyanger	6993
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2010	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
13	
Antall måneder	
11	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	87119198

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Bad og Våtrom vart totalrenovert i 2011. OD Bygg stod for oppbygging av bad og våtrom, Bis Production Partner stod for elektro, og Skår VVS hadde rørarbeidet.
Arbeid utført av: OD Bygg, Bis Production Partner, Skår VVS
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
 Nei Ja
Beskrivelse: OD Bygg og Skår VVS stod for dette arbeidet.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
Beskrivelse: Vi har byggemelding og godkjenning i papirutgave.
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Høyanger Rør la ny avløpsledning fra huset og ny vassledning inn, samt drenering rundt huset. Skår VVS hadde det innvendige rørarbeidet.
Arbeid utført av: Høyanger Rør, Skår VVS
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Enkelte gulv er litt ute av vater
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Bravida monterte nytt sikringsskap i kjeller, samt la opp strømforsyning og la varmekabler i tiltenkt bad i kjeller. Bis Production Partner hadde øvrig elektrisk installasjonsarbeid i huset. Vi har samsvarserklæring fra Bravida, men mangler desverre fra Bis Production Partner. Dei har heller ikke oppbevart kopi av samsvarserklæring fra 2011.
Arbeid utført av: Bravida, Bis Production Partner
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

Huset vart totalrenovert i 2011. Arbeidet omfatta graving og drenering rundt kjeller med knotteplast, samt ny vassledning inn til huset, og nytt avløp ut. Vidare full utskifting av kledning, med isolasjon, asfaltplater og vindtett duk. Samtlege vindu i huset er skifta til Pvc. Heilt nytt elektrisk anlegg og heilt nytt innvendig rørproplegg. Piper av stål er montert inn i den gamle røykkanalen. Innvendig paneling og isolering samt måling er utført som egeninnsats. Alle golva i 1. og 2. etasje er slipte ned og lakka eller beisa. Heilt nytt bad, toalett/vaskerom i 2. etasje er utført av OD Bygg og Skår VVS. Eldstadane i huset er montert av Ingolf Viken og Frank Eide i Sunfo.

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 forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 eiendomsmegleren 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	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjarne Bjørnar Otterstein	d24a10c77d5c0db670b044 a10236237deaa934fc	05.09.2024 09:56:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

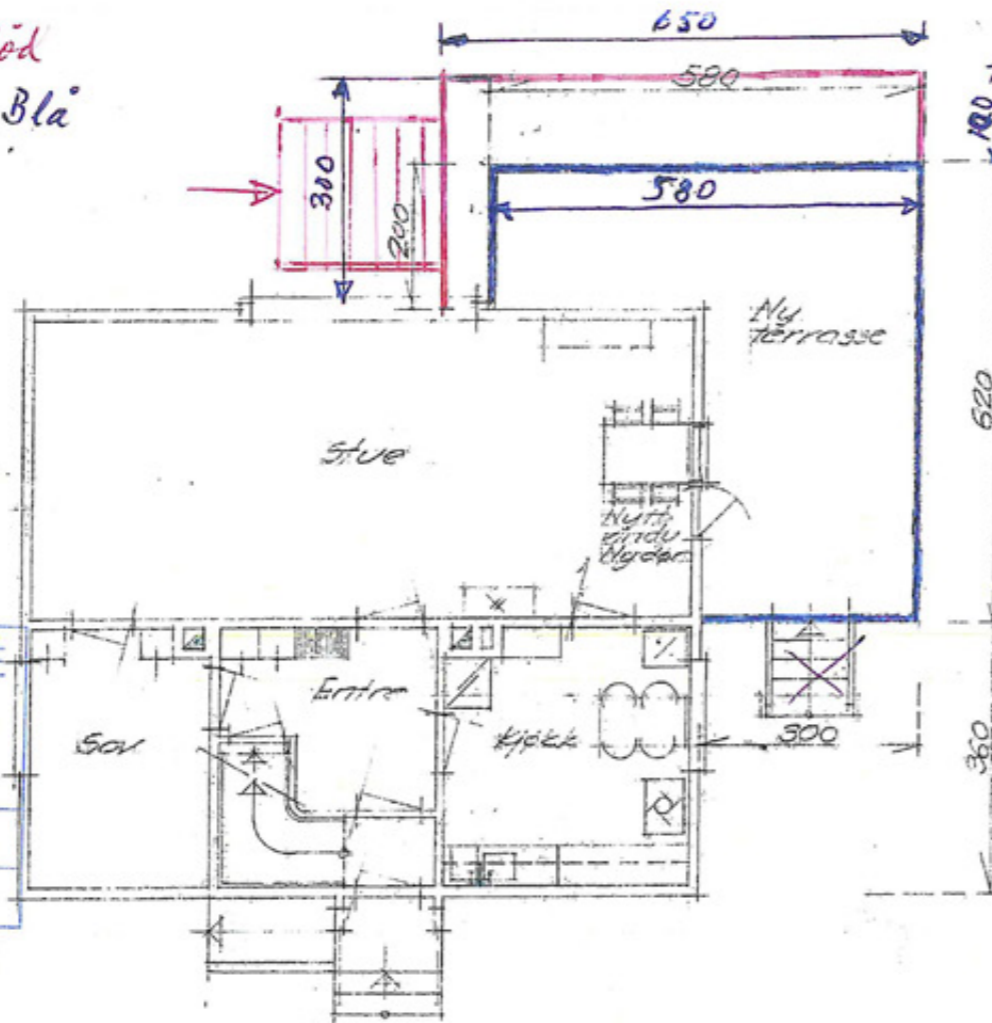
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gerda Otterstein	5002a1c4a454437064c924 36f5fda1f1439f7f2c	09.09.2024 08:22:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2240100

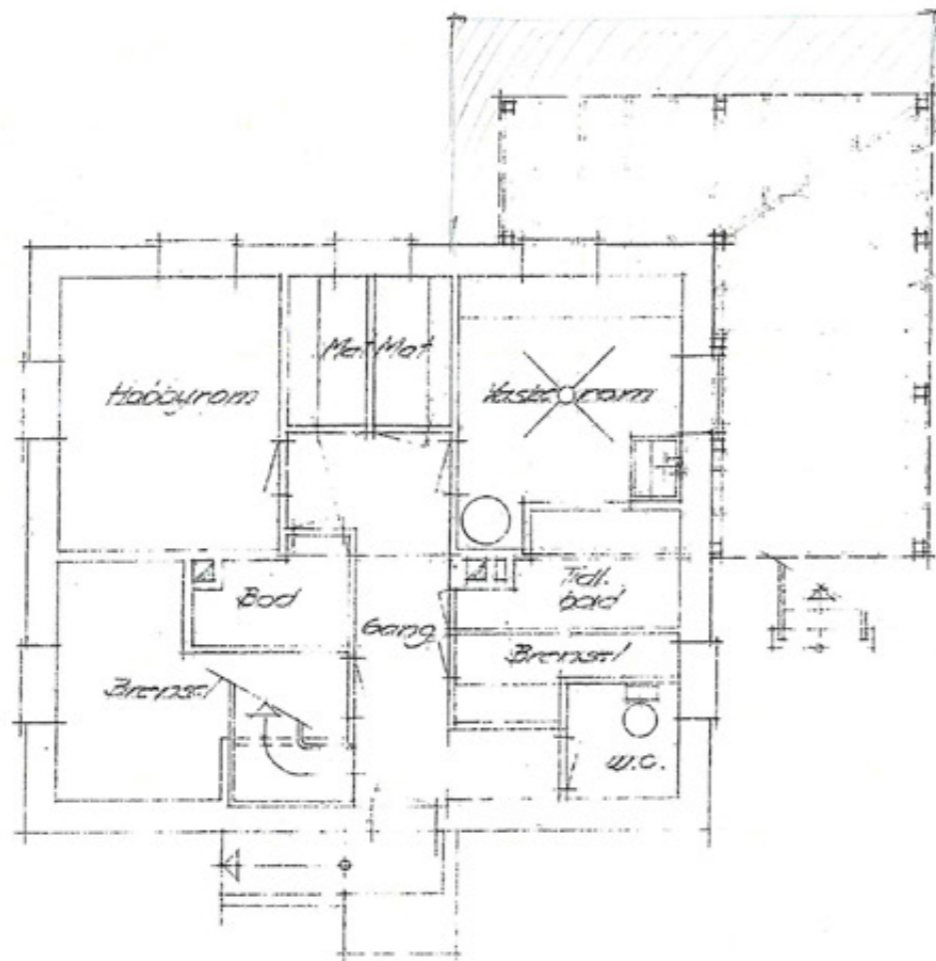


- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

UTVIDET Ny Veranda = Rød
TIDLEGERE VERANDA = Blå



1. etasje



2. etasje

HØYANGER KOMMUNE
13 AUG. 2012
Saksnr. 12/897 Løpenr.:
Sakshand.: Avd.:



Høyanger kommune

Rådmannen

O. D. Bygg Ove Dyrdal
Postboks 85

6991 HØYANGER

Saksnr. 11/348	Dok-ID 11/9261	Arkivkode 63/53	Sakshandsamar GRO	Dato: 17.11.2011
-------------------	-------------------	--------------------	----------------------	---------------------

MELDING OM VEDTAK ETTER DELEGASJON

Saksnr.: 627/11

Godkjent søknad om ferdigattest for ombygging av bad

EIGEDOM:	GNR. 63 BNR. 53
BYGGEADRESSE:	OLAV SANDES GATE 3
TILTAKSHAVAR:	BJØRNAR OTTERSTEIN
ANSVARLEG SØKJAR:	O. D. BYGG
TILTAK	FERDIGATTEST

Det vert vist til Dykkar søknad om ferdigattest dater 20.09.11, motteken 27.09.2011.

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

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

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

VEDTAK
De vert med dette underretta om at det i medhald av delegasjonsreglementet pkt 5,2 er fatta følgjande vedtak:
Med heimel i plan- og bygningsloven § 21-10 vert det gjeve ferdigattest.

Med helsing

Arve Varden
rådmann

Gro Anita Olsen
Gro Anita Olsen
sakshandsamar

Kopi til:
Bjørnar Otterstein

Olav Sandesgate 3

6993 HØYANGER



Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

HØYANGER KOMMUNE
27 SEPT. 2011
Saksnr: 11/348 7636/11
Sakshand: Avd:
Kommunens saksnr. 11/348

Søknaden gjelder						
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr. Kommune
	63	53				
	Adresse: Olav Sandes gate 3			Postnr. 6993	Poststed: Høyanger	
Ferdigattest						
Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.						
Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager: Dato: _____						
Type arbeider: _____						
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen: Dato: _____						
Oppdatert dokumentasjon						
Er det foretatt ikke søknadspåtlige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.						
Sluttrapport for avfall						
Sluttrapport av Dato: _____ vedlegges søknaden Vedlegg nr. K -						
Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.						
Varmesystem						
Energiforsyning			Varmefordeling			Ikke relevant <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Sol	<input type="checkbox"/> Vannbåren gulvvarme	<input type="checkbox"/> Luftoppvarming			
<input type="checkbox"/> Biobrensel	<input type="checkbox"/> Gass	<input type="checkbox"/> Vannbåren radioator	<input type="checkbox"/> Kamin/ovn/peis			
<input type="checkbox"/> Varmepumpe - luft	<input type="checkbox"/> Olje/parafin	<input type="checkbox"/> Elektriske varmekabler	<input type="checkbox"/> Annet			
<input type="checkbox"/> Varmepumpe - berg/sjø	<input type="checkbox"/> Annet	<input type="checkbox"/> Elektriske panelovner				
<input type="checkbox"/> Fjernvarme/spillvarme						
Erklæring						
<input checked="" type="checkbox"/> Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier						
Vedlegg						
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant			
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	-	<input type="checkbox"/>			
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	-	<input type="checkbox"/>			
Redegjørelser/kart	F	-	<input type="checkbox"/>			
Gjennomføringsplan	G	-	<input type="checkbox"/>			
Avfallsplan og sluttrapport	K	-	<input type="checkbox"/>			
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	-	<input type="checkbox"/>			
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input type="checkbox"/>			
Andre vedlegg	Q	-	<input type="checkbox"/>			
Underskrifter						
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)			Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl § 20-2)			
Foretak			Navn			
Kontaktperson			Kontaktperson Telefon Mobiltelefon			
E-post			E-post			
Dato			Dato Underskrift			
26/9-11			Mob. 97 50 57 80			
Gjentas med blokkbokstaver			Gjentas med blokkbokstaver			

Bjørnar Otterstein
Olav Sandesgt 3

6993 HØYANGER

Bjørnar Otterstein

Saksnr. 12/830	Dok-ID 12/6857	Arkivkode 63/53	Sakshandsamar HID	Dato: 30.07.2012
-------------------	-------------------	--------------------	----------------------	---------------------

MELDING OM VEDTAK ETTER DELEGERING

Saksnr.: 450/12

Ferdigmelding - Olav Sandesgate 3

EIGEDOM:	GNR. 63 BNR. 53
BYGGEADRESSE:	OLAV SANDESGATE 3, HØYANGER
TILTAKSHAVAR:	BJØRNAR OTTERSTEIN
ANSVARLEG SØKJAR:	BJØRNAR OTTERSTEIN
TILTAK	FERDIGATTEST

Det vert vist til Dykkar søknad om ferdigattest datert 17.07.12, motteken 19.07.12.

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

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

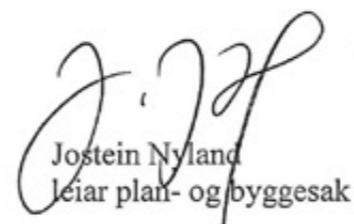
Ferdigattesten gjeld for tiltaket slik det er omtalt i løyve med seinare tillegg. Ferdigattesten er ikkje ein stadfesting på tekniske kvalitet til bygget, men ein stadfesting på avslutning av saka hjå styresmaktene.

VEDTAK

De vert med dette underretta om at det i medhald av delegasjonsreglementet pkt 5,2 er fatta følgjande vedtak:

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

Med helsing



Jostein Nyland
leiar plan- og byggesak



Hilde Dregelid
Hilde Dregelid
kontormedarbeidar

Ferdigmelding

19 JULI 2012
12/830 6786/12

Gjeld	Gnr. 63	Bnr. 53	Festenr. akshand.	Seksjonsnr. Avd.	Bygningnr.	Bustadnr.
Eigedom/byggjestad	Adresse OLAV SANDES GATE 3		Postnr. 6993 Poststad HØYANGER			

Oppmoding/melding om

MELLOMBELS BRUKSLØYVE (søknadspliktig arbeid)

FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)

ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Kva blir det søkt om mellombels bruksløyve for?

Heile tiltaket Planlagt dato for førespurnad om ferdigattest:

Deler av tiltaket

Gjer kort greie for kva del av tiltaket det blir spurt om mellombels bruksløyve for

SKIFTING AV VINDUØYE OG OPPARBEIDING AV PARKERINGSPLASS

Arbeid som står att

Oppgi arbeid som står att og planlagt framdrift på desse, dersom det er ønske om å dele tiltaket opp i fleire bruksløyve	Planlagt dato for førespurnad om mellombels bruksløyve	Dato for tidlegare mellombels bruksløyve

Planlagt dato for førespurnad om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	Ikke relevant
<input type="checkbox"/> Elektrisk (panelovnar, varmekablar o.l.) <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vassbore golvvarme, radiatorer o.l.) <input checked="" type="checkbox"/> Annan type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annan flytande brenne <input type="checkbox"/> Biobrenne (ved, fliser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Anna

Vedlegg (gjeld berre ved søknad)

Oppstilling av vedlegg	Gruppe	Nr. frå – til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, dersom endringar i forhold til løyvet	D	-	
Utgreingar og teikningar, dersom endringar i forhold til løyvet	E	-	
Kontrollerklæringer	G	-	
Stadfestingar frå andre offentlege organ	I	-	
Andre vedlegg	J	-	

Underskrift

Ansvarleg søljar for tiltaket / Tiltakshavar

Eigetak / Tiltakshavar
BJØRNAR OTTERSTEIN

Dato 17.7.2012 Underskrift Bjørnar Otterstein

Gjenta med blokkbokstavar
BJØRNAR OTTERSTEIN



For matrikkelenhet:

Kommune:	4638 - HØYANGER	Utskriftsdato/klokkeslett:	12.09.2024 kl. 11:05
Gårdsnummer:	63	Produsert av:	Einar Taule Øyehaug - 4638
Bruksnummer:	53	Attestert av:	Høyanger kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: KLYPE
 Etableringsdato:
 Skyld: 0,03
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 63 / 53	682 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		301255	OTTERSTEIN BJARNE BJØRNAR		OLAV SANDES GATE 3 6993 HØYANGER	1 / 2
Hjemmelshaver		081169	OTTERSTEIN GERDA		OLAV SANDES GATE 3 6993 HØYANGER	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6790713	343133		682 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 - 63/53				
							Omnummerert fra:	1416 - 63/53				

Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom

Nymatrikulering	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
	Mottaker	1416 - 63/53	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	27.08.2024				oyeheina 27.08.2024
Annen forretningstype	24/1867	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	4638 - 63/53	0	
		Berørt	4638 - 63/84	0	
		Berørt	4638 - 63/85	0	
		Berørt	4638 - 63/88	0	
		Berørt	4638 - 63/141	0	
		Berørt	4638 - 63/178	0	
		Berørt	4638 - 63/407	0	

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	26.08.2024				oyeheina 26.08.2024
Annen forretningstype	24/1848	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	4638 - Mnr mangler	0	
		Berørt	4638 - 63/53	0	
		Berørt	4638 - 63/85	0	
		Berørt	4638 - 63/100	0	
		Berørt	4638 - 63/108	0	
		Berørt	4638 - 63/175	0	
		Berørt	4638 - 63/178	0	
		Berørt	4638 - 63/407	0	

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1416 - 63/388	0	
		Berørt	1416 - 63/389	0	
		Berørt	1416 - 63/390	0	
		Berørt	1416 - 63/391	0	
		Berørt	1416 - 63/406	0	

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
	Adresstilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst	
Vegadresse	Olav Sandes gate	1250	3	Grunnkrets: 0103 Høyanger 2 Stemme-krets: 5 Høyanger Kirkesokn: 07110804 Høyanger Postnr.område: 6993 HØYANGER Tettsted: 5526 Høyanger	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6790713	343133	

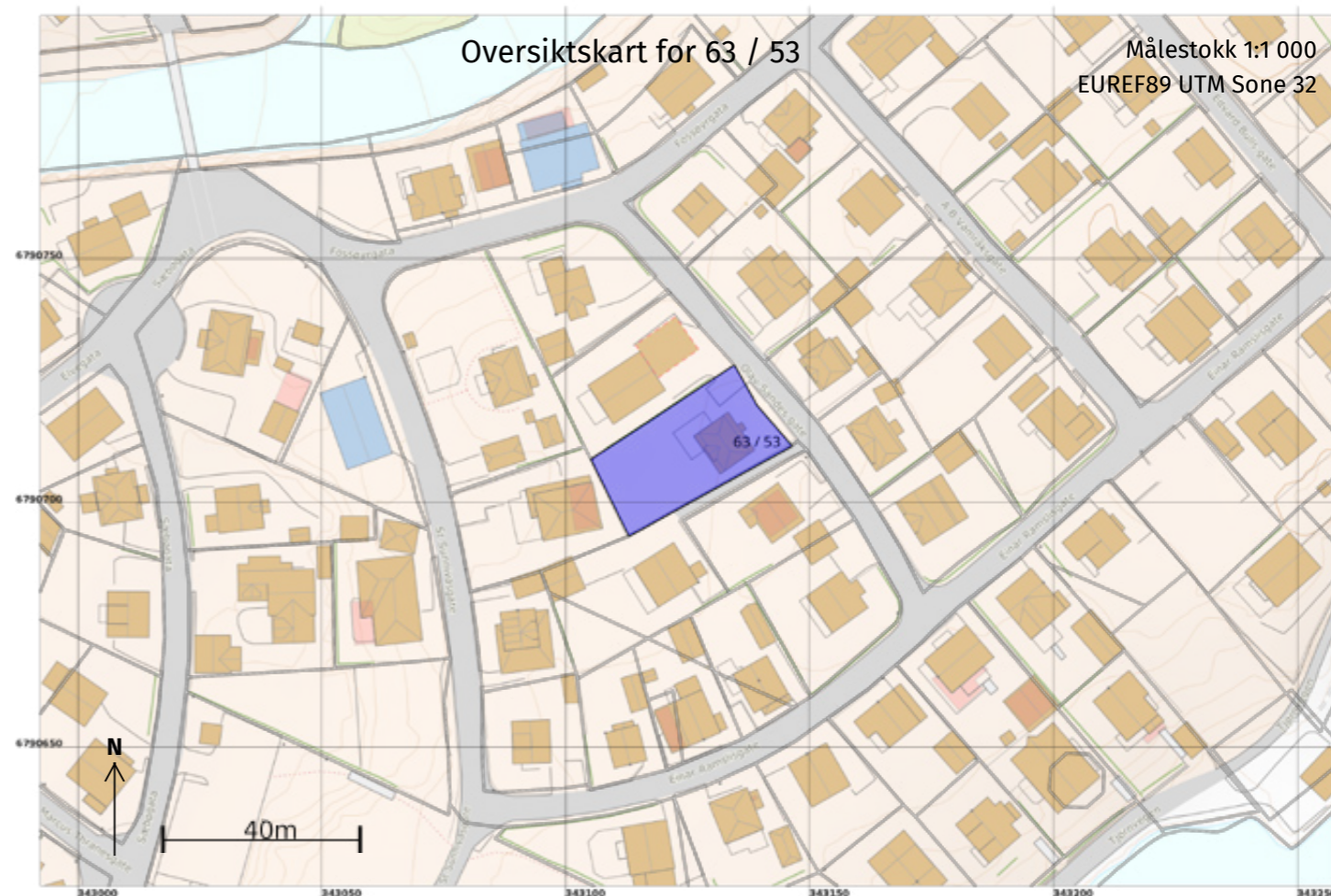
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	Bygningstype:	Næringsgruppe:	Bygningsstatus:	Energikilder:	Oppvarming:	Bebygd areal:	Bruttoareal bolig:	Bruttoareal annet:	Bruttoareal totalt:	Alternativt areal:	Alternativt areal 2:	Ant. boliger:	Ant. etasjer:	Datoer
176 925 701	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk			0	201	0	201	0	0	1	4	Rammetillatelse: 24.05.1928 Igangsettingstillatelse: 24.05.1928 Tatt i bruk: 24.05.1929 Midlertidig brukstillatelse: Ferdigattest:
						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	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	0	0	0	0	
						0	0	0	0	0	0	0	0	
						0	0	0	0	0	0	0	0	

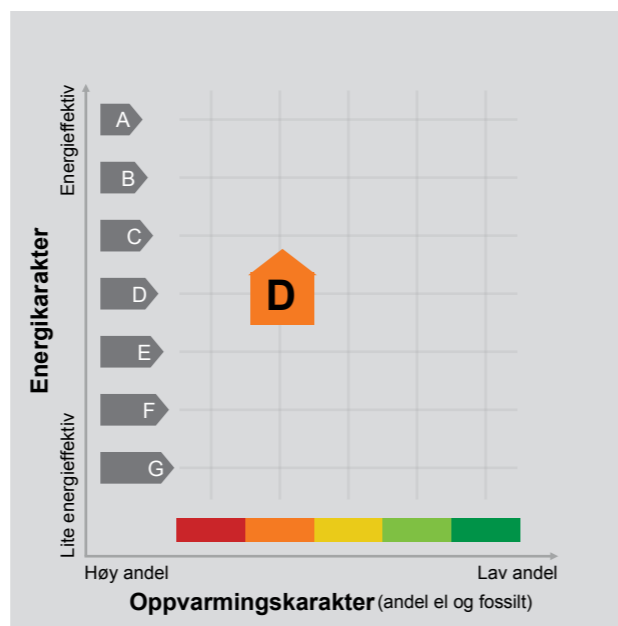
Etasjer	Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	18	0	18	0	0	0	0	0	0
H02	0	61	0	61	0	0	0	0	0	0
H01	1	65	0	65	0	0	0	0	0	0
K01	0	57	0	57	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1250 Olav Sandes gate 3	H0101	Bolig	201	6	Kjøkken	1	2	63/53
SEFRAK-minne								
«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»								
SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse							
1416 103 6	BUSTADHUS, KLYPE, SÆBØ, HØYANGER							



Adresse	Olav Sandes gate 3
Postnummer	6993
Sted	HØYANGER
Kommunenamn	Høyanger
Gårdsnummer	63
Bruksnummer	53
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	176925701
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-22105
Dato	09.09.2024



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Målt energibruk 11 882 kWh pr. år

Den målte energibruken er gjennomsnittet av den mengda av energi som bustaden har brukt dei siste tre åra. Det er oppgjeve at det i gjennomsnitt er brukt:

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.energimerking.no.

5 522 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pelletar/halm/flis)	4 800 liter ved

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 4 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 7 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 12 200

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 100/2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 motatt.
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