

Høyanger

Hamnevegen 2, 6993 Høyanger



Prisantydning

400.000,- + omk.

Innhold

Fakta om boligen	4
Omkostninger for kjøper.	6
Meglers vurdering	8
Nøkkelinformasjon	14
Viktig informasjon	19
Dokumenter	33
Budskjema	71



Fakta om boligen

Prisantydning:
400.000,- + omk.

Byggeår:
1951

Areal:
BRA-i: 235m².
BRA-e: 19m².

Tomt:
Eiet tomt, 894m².

Parkering:
Med eiendommen er det en enkel garasje som står på oppsiden av kommunal veg i forhold til bolighuset.

Kommunale avgifter:
14.233,- pr. år.
Eksl. renovasjonsavgift.

Område:
Høyanger - Sandvika

Eiendomstype:
Bolig

Adresse:
Hamnevegen 2
Postnr Poststed:
6993 Høyanger





Omkostninger for kjøper

400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 200,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

202,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

10 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 400 000,-))

22 702,- (Omkostninger totalt)

423 402,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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



Kort om eiendommen

Eldre boligeiendom på utsiktstomt i Høyanger.

Eiendommen består av eldre bolig som har vært oppdelt i flere leiligheter og er i matrikkelen registrert med 3 boenheter. Boligen er delvis revet innvendig slik den står i dag, og det må påregnes betydelige oppgraderinger før bruk.

Tilhørende eiendommen er det en enkel garasje som står på oppsiden av kommunal veg fra bolighuset, garasjen står ikke på egen grunn.

Fra eiendommen er det flott utsikt over fjorden, mot sentrum og oppover dalføret. Gangavstand til skule, barnehage, butikker og idrettsanlegg i sentrum.





Kjøkken 1.etg.



Soverom 1.etg.



Bad 1.etg.



På oppsiden av kommunal veg er det garasje som medfølger eiendommen, det foreligger ingen skriftlig avtale vedr. garasjen.

Det er påbegynt rivning innvendig på loft og underetasjen

Nøkkelinformasjon

Adresse

Hamnevegen 2
6993 Høyanger

Matrikkel

Gnr. 59 bnr. 126 og 145 i
Høyanger kommune

Beliggenhet, adkomst

Boligeiendom som ligger i Sandvika ca. 1 km i luftlinje fra kommunesenteret Høyanger. Gangavstand til barne- og ungdomsskole, videregående skole, samt idrettshall, idrettsbane, badeanlegg mm. Eiendommen har adkomst via smal kommunal vei.

Type, eierform og byggeår

Enebolig Selveier, oppført i 1951

Bygninger og byggemåte

På eiendommen er det oppført ett bolighus med flere boenheter fra 1952. I følge tidligere takst tilhører også en garasje(ukjent byggeår) plassert på motsatt side av den kommunale vegen.

Boligen ansees pr. i dag ikke som beboelig da en er i gang med å rive store deler av innvendige overflater og tekniske installasjoner.

Det er i tilstandsrapporten påpekt følgende avvik:

TG1

- Gulvets overflater

TG2

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

- Loft

- Kjøkken 1.etg

- Kjøkken 2.etg

- Kjeller- vegger og himlingens overflater

- Kjeller- fuktmåling og ventilasjon

TG3

- Terrenforhold

- Yttervegger

- Vinduer og ytterdører

- Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

- Undertak, lekter og

yttertekkning

- Overflater vegger og himling bad 1.etg

- Overflate gulv bad 1.etg

- Overflate vegger og himling bad 2.etg

- Overflater gulv bad 2.etg

- Membran, tettesjikt og sluk bad 2.etg

- WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Varmtvannsbereder

- Elektrisk anlegg og

samsvarserklæring

TGIU

- Membran, tettesjiktet og sluk

Beskrivelse byggemåte:

BOLIGHUS

Grunnmur av lettklinkblokker og sparesteinsbetong antatt oppført delvis på fjell og delvis

på tilfylte masser. Kjellergulvet er delvis av betong og delvis trekonstruksjon. Etasjeskillene er av trebjelkelag.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk med utvendig og innvendig rupanel. Utvendig er veggene kledd med liggende bordkledning som er malt.

Vinduene er med trekarmer og isolerglass. I kjelleren er vindu med enkle glass. Takvindu med isolerglass og ett arkvindu med plastglass. Takkonstruksjon med saltak av sperr og taktro og tekking av lakkerte metallpanner. Ytterdører fra byggeåret. Betongtrapp og betongplattinger langs deler av bygningen. Kjellerhals med betongtrapp.

GARASJE

Enkel garasje med støpt gulv, fundament og bakvegg. Ellers oppført som bindingsverk med sperrkonstruksjon. Utvendig er veggene kledd med lakkerte plater. Deler av veggene er innvendig kledd med ubeskyttet isoporisolasjon. Taket er tekket med bølgeblekk. Lav takhøyde på ca. 2,0 meter.

Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA '254 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 235 kvm

- BRA-b (innglasset balkong):

- BRA-e (eksternt bruksareal): 19 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal)

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Loft:

- BRA-i: 47 m² (uinnredet loft,

soverom, trapperom)

- GUA: 47 m²

Første etasje:

- BRA-i: 77 m² (gang med trapp, stue, kjøkken, soverom, gang, bad)

- GUA: 77 m² (innglasset

balkong / vinterhage)

Under etasje:

- BRA-i: 75 m² (gang, gang 2, bad, stue, soverom, vaskerom, kjøkken, trapperom)

- GUA: 75 m²

Kjeller:

- BRA-i: 35 m² (gang med trapp, 5 boder)

- GUA: 35 m²

Garasje

BRA-e: 19 m²: Garasje

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

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

Møblering / utstyr

Eiendommen selges slik den fremstår på visning og vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort.

Innvendige overflater og innredninger

Bygningen er et restaureringsobjekt / rivningsobjekt, og en har allerede startet innvendige rivearbeid. Mye av overflater og tekniske installasjoner er fra opprinnelig byggeår.

Tregulv på de fleste rom unntatt i kjelleren. Gjenstående vegger hovudsakling med malte overflater. Innvendige gjenstående tak med malte plater eller takess. I kjeller er betonggulv, pussa vegger og stubbeloft.

KJØKKEN

To eldre innredninger fra byggeåret. På loftet er innredningen revet.

VÅTROM

Gamle våtrom modne for modernisering. Enkelte er allerede revet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Hovedsaklig kobber vannrør og soil avløpsrør fra byggeåret.

El-anlegget fra byggeåret. Strømmen er frakoblet, og anlegget må utbedres/legge nytt før bruk.

Røkpiper av murt teglstein.

200 liter varmtvannstank av eldre dato.

Følgende mangler nevnes spesielt:

Utvendig:

- Vinduer og ytterdører er malingslitt og flere med råte. Enkelte ruter knust og noen punktert.
- Malingslitt kledning, avskalling og stedvis med noe råte.

Innvendig:

- Fuktgjennomslag i grunnmur tyder på dårlig drenering og bortledning av takvann.
- Mangelfull ventilering av kjeller og deler av 1. etasje.
- Dårlig isolert og mye uisolert.
- På loft og i underetasjen er en i gang med å rive ut innvendige overflater, delevegger og tekniske installasjoner.
- Tegn etter tidligere vannlekkasjer, muligens fra gamle vannrør og avløpsrør av soil.
- Teglsteinspipa fra byggeåret tilfredsstillende ikke dagens brannkrav og må rehabiliteres før bruk. I utleiedelen er montert gammel kamin også fra byggeåret.

Parkering

Med eiendommen er det en enkel garasje som står på oppsiden av kommunal veg i forhold til bolighuset. Ellers parkering langs kommunal veg.

Areal og eierform

Areal: 894 kvm,
Eierform: Eiet tomt

Areal er usikkert. Oppgitt areal er hentet fra skyldskifte på eiendommen datert 17.07.1951 og 24.11.1958 (bnr.145).

Garasjen står ikke på eiendommens tomt, men på Hydro sin grunn. Det foreligger ikke noen skriftlig avtale vedr. garasjen, og/eller tomten den står på.

Tomt og hage

Bratt sør/øst-vendt tomt med utsikt over Høyanger fjorden og fjellene rundt. Tilkomsten er via bratte og slitte betongtrapper fra kommunal vei. Tomten er planert i flere nivå og tilplantet med diverse busker og plen. Diverse støttemurer av betong og naturstein. Ved befaringen var tomten ustelt og begrodd.

Eier

Anne Lise Lande

Vei, vann og avløp

Kommunal vei til tomtgrensen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledning.

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i område

som i kommuneplan er avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde i NVE sine kart for ras- og skred.

Tinglyste rettigheter og servitutter

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

Tinglyste heftelser (servitutter) på eiendommen:

1951/301-1/54 Erklæring/avtale 30.03.1951

Forskjellige betingelser

1959/74-1/54 Erklæring/avtale 21.01.1959

Ymse vilkår

Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest på bygningen.

Prisantydning

400 000,-

Beregnet total kostnad

400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 200,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
202,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)
10 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 400 000,-))

23 402,- (Omkostninger totalt)

423 402,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Takst / tilstandsrapport

Utført av : Nils Johan Nordang
Takstdato : 06.06.2024
Markedsverdi : 400 000,-
Teknisk verdi : 950 000,-

Formuesverdi : 100 000,-
Sekundær formuesverdi : 380 000,-
Formuesverdi pr. : 31.12.2022

Forsikring

Gjensidige

Kommunale avgifter

Kr. 14 233 pr. år
Inkl. eiendomsskatt, vann- og avløpsavgift, branntilsyn.

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.

Meglernes vederlag og utlegg

Markedspakke inkl. foto (Kr.18 900)
Oppgjørshonorar (Kr.4 900)
Visninger (900,- pr. stk.)
Panterrett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.500)
Provisjon (forutsatt salgssum: 400 000,-) (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 brann/feievesen. Kjøper må påregne at det gis fyringsforbud ved tilsyn da ilsted og pipe ikke stetter dagens krav.

Selger har ikke bebodd eiendommen og det er derfor ikke utarbeidet noe energiattest på bygget.

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

Selger har akseptert å forholde seg til overnevnte vilkår for budgivning

Overtagelse

Avklares i forbindelse med budgivning.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter

reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på

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

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

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

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

anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Lov om hvitvasking

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

Oppdragsansvarlig

Fjordane Eiendomsmegling AS
Fjellvegen 10

6800 Førde
Foretaksregistrert orgnr:
992225173
Ansvarlig megler:

Visning

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

Salgsoppgave datert

31.10.2024

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 budgivning», som er inntatt i salgsoppgaven.

Verditakst

- Boligbygg med flere boenheter
- Hamnevegen 2, 6993 HØYANGER
- HØYANGER kommune
- # gnr. 59, bnr. 126



Markedsverdi

400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 253 m² BRA-i: 234 m²



Befaringsdato: 06.06.2024

Rapportdato: 06.06.2024

Oppdragsnr.: 10988-1035

Referansenummer: PT1340

Autorisert foretak: Bygningsingeniør Nils J Nordang

Sertifisert Takstingeniør: Nils Johan Nordang



Gyldig rapport
06.06.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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



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

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

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

Nils Johan Nordang har jobbet som takstmann i Sogn og Fjordane siden 1989 og etablerte i 2001 enkeltmannsforetaket Bygningsingeniør Nils J. Nordang med kontor i Førde. Jeg har lang erfaring innen verditaksering av eiendom og skadetaksering av bygninger med oppdrag fra privatmarkedet og fra det offentlige som kommuner, fylkeskommunen, Statens vegvesen og som sakkyndig meddommer i tingretten. Siden 1993 har jeg vært medlem i bransjeorganisasjonen Norges takseringsforbund/Norsk takst og er sertifisert innen følgende felt:

Taksering av boliger, Taksering av næringseiendommer, Skadetaksering, Skjønn.

Naturskadetaksering for Norsk Naturskadepool

Naturskadetaksering for Landbruksdirektoratet

Rapportansvarlig

Nils Johan Nordang

Uavhengig Takstingeniør

post@nordangtakst.no

913 47 490



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Regnskap/Finansregnskap

Hovedbyggets BRA/BRA-i

234 m²/234 m²

Boligbygg med flere boenheter : Uinnredet loft, 3 Soverom, 2 Trapperom, 5 Gang, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 2 Bad, Vaskerom, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 19 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 400 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 950 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

400 000

Konklusjon markedsverdi

400 000

Markedsvurdering

Bygningen er et restaureringsobjekt. Mye av innvendige overflater er en i gang å rive, men det står igjen svært omfattende arbeider med utskiftninger av overflater og tekniske installasjoner, samt nye våtrom og kjøkkeninnredninger. I tillegg må boenhetene branncelleinndeles. Selv om 1. etasje pr. i dag er utleid, fremstår også denne leiligheten som sterkt nedslitt og må renoveres.

Eiendommen ble kjøpt ved fritt salg av nåværende eier i 2021 for kr 380.000.

I Høyanger er det generelt lave priser ved boligomsetninger og mye av boligmassen er gammel og nedslitt.

Selv om det er en større optimisme i Høyanger etter at Hydro har gjort store investeringer i tidligere Fundo-bygningen, har dette etter min vurdering ikke hatt vesentlig verdiøkning på eiendommen slik den fremstår i dag.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 800 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	700 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 710 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	950 000
--	------------	----------------

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

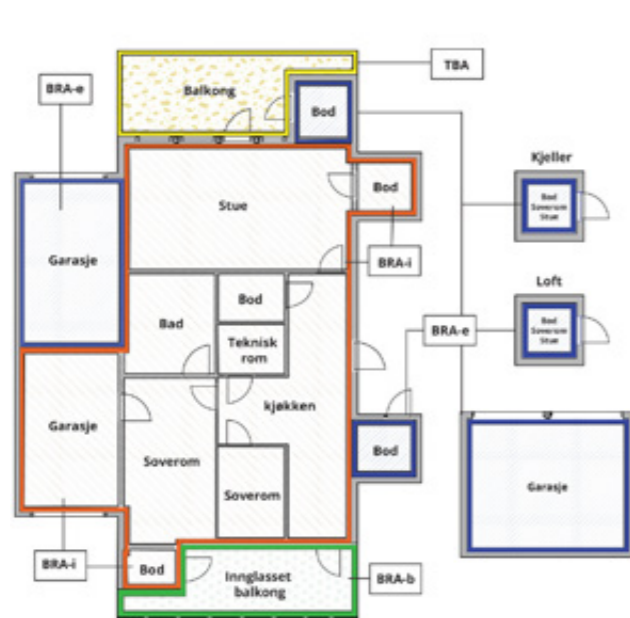
Hva er måleverdig areal?

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 bodere

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	47			47			47
1. etasje	77			77			77
Underetasje	75			75			75
Kjeller	35			35			35
SUM	234						234
SUM BRA	234						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft, Soverom, Trapperom		
1. etasje	Gang m/trapp, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Gang 2		
Underetasje	Gang, Gang 2, Stue, Kjøkken, Soverom, Trapperom, Bad, Vaskerom		
Kjeller	5 bodere, Gang m/trapp		

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det vites ikke om det foreligger godkjente tegninger.

En er i gang med omfattende ombygginger uten at det er kjent om dette er byggemeldt. Tiltakene en er i gang med gjør inngrep i konstruksjonen mellom boenhetene med fare for brannsikkerheten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Ikke slik bygningen fremstår i dag med bare 1. etg. som utleid.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		19		19			19
SUM		19					19
SUM BRA	19						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger.

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2024	Nils Johan Nordang Leietager 1. etasje Edgar Erdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4638 HØYANGER	59	126		0	894 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Hamnevegen 2

Hjemmelshaver

Lande Anne Lise

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom som ligger i Sandvika ca 1 km i luftlinje fra kommunesenteret Høyanger. Gangavstand til barne- og ungdomsskole, videregående skole, samt idrettshall, idrettsbane, badeanlegg mm.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via smal kommunal veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eldre boligområde.

Om tomten

Bratt sørøstvendt tomt med utsikt over Høyanger fjorden og fjella rundt. Tilkomsten er via bratte og slitte betongtrapper fra kommunal veg. Tomten er planert i flere nivå og tilplantet med div busker og plen. Diverse støttemurar av betong og naturstein. Ved befaringen var tomten ustelt og begrodd.

Tinglyste/andre forhold

En er usikker på om garasjen står å egen grunn. Tidligere takst er oppgitt med to bn (126 og 145) med til sammen tomtestørrelse oppgitt til 894 m². Dette er samme areal som nå er oppgitt for bnr 126. Søker en opp bnr 145 får en ikke treff så det antas at de to bnr ble slått sammen i forbindelse med salget til nåværende eier.

Bebyggelsen

På eiendommen er oppført et bolighus med byggeår 1952 og antatt opprinnelig med tre boenheter. I flg. tidligere takst tilhører også en garasje med ukjent byggeår plassert på motsatt side av den kommunale vegen. Bygningen ansees pr i dag ikke som beboelig da en er i gang med å rive store deler av innvendige overflater og tekniske installasjoner. 1. etasje er likevel utleid, men er av svært lav standard.

To soverom i utleid del var ikke tilgjengelig for takstmann.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
380 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Forsikringsdokument er ikke fremlagt.

Bygninger på eiendommen

Boligbygg med flere boenheter



Anvendelse

Byggeår

1952

Kommentar

Standard

Bolig med svært lav standard etter dagens målestokk. Bygningen er et restaureringsobjekt og en har allerede startet innvendige rivearbeider.

Vedlikehold

Bygningen har et stort etterslep av vedlikehold. Mye av overflater og tekniske installasjoner er fra opprinnelig byggeår. Det antas at det har vært gjort noe vedlikehold på 80-tallet med blant annet utskifting av vinduer. Mulig at også taktekkning skiftet. Bygningen ansees som et rehabiliteringsobjekt. Gjelder både utvendig og innvendig samt utskifting av alle tekniske installasjoner som røpplegg, el-anlegg, våtrom og kjøkken. samt etterisoleres.

Følgende mangler nevnes spesielt:

Utvendig:

- Vinduer og ytterdører er malingslitt og flere med råte. Enkelte ruter knust og noen punktert.
- Malingslitt kledning, avskalling og stedvis med noe råte.

Innvendig:

- Fuktgjennomslag i grunnmurer tyder på dårlig drenering og bortledning av takvann.
- Mangelfull ventilering av kjeller og deler av 1. etasje.
- Dårlig isolert og mye uisolert.
- På loft og i underetasjen er en i gang med å rive ut innvendige overflater, delevegger og tekniske installasjoner.
- Tegn etter tidligere vannlekkasjer, muligens fra gamle vannrør og avløpsrør av soil.
- 1. etasje som fortsatt er i bruk (utleid) fremstår med slitte overflater og lite tiltalende. Sterkt slitte kjøkken og bad.
- Teglsteps pipa fra byggeåret tilfredsstillende ikke dagens brannkrav og må rehabiliteres før bruk. I utleiedelen er montert gammel kamin også fra byggeåret.

Bygningsstruktur

Bygning opprinnelig oppført med 3 boenheter.

Utvendige forhold

Grunnmur av sparsteinsbetong antatt oppført delvis på fjell og delvis på på tilfylte masser.

Kjellergolvet er delvis av betong og delvis trekonstruksjon. Etasjeskillene er av trebjelkelag.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk med utvendig og innvendig rupanel. Utvendig er veggene kledd med liggende bordkledning som er malt.

Vindua er med trekarmer og isolerglass. I kjelleren er vindu med enkle glass. Takvindu med isolerglass og et arkvindu med plastglass.

Takkonstruksjon med saltak av spenn og taktro og tekking av lakkerte metallpanner.

Ytterdører fra byggeåret.

Betongtrapp og betongplattinger langs deler av bygningen. Kjellerhals med betongtrapp.



Fuktgjennomslag i underetasjen

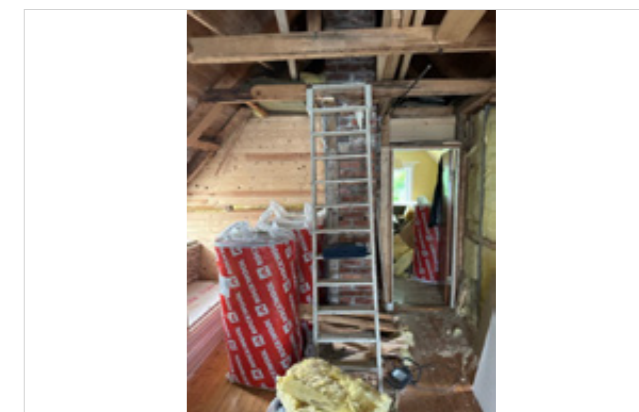
Innvendige forhold

Tregolv i de fleste rom unntagen i kjelleren. Gjenstående vegger hovedsakelig med malte overflater. Innvendige gjenstående tak med malte plater eller takess.

I kjeller er betonggulv, pussa vegger og stubbloft.



Underetasje. Startet riving



Loftet.

Tekniske installasjoner

Hovedsakelig kobber vannrør og soil avløpsrør fra byggeåret. El-anlegget fra byggeåret, men er i gang med å skifte ut deler av dette.

Røkpripe av murt teglstein. I ene boenheten er montert kamin, men antar pipa i dag har fyringsforbud.

Kjøkken

To eldre innredninger fra byggeår. På loft er innredningen revet.



Kjøkkeninnredning underetasje. I stor grad tilsvarende innredning i 1. etg.

Våtrom

Gamle våtrom modne for modernisering. Enkelte er allerede revet.



Bad underetasje



Bad loft.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Sterkt slitt. Ødelagt port og dør.

Kommentar

Ukjent byggeår

Beskrivelse

Enkel garasje med støpt golv, fundament og bakvegg. Elles oppført i bindingsverk og med sperrkonstruksjon. Utvendig er veggene kledd med lakkerte plater. Deler av veggene er innvendig kledd med ubeskyttet isoporisolasjon.

Taket tekker med bølgeblekk. Lav takhøyde, ca 2,0 m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke utarbeidet	Finnes ikke	0	Nei
Tidligere takst	28.10.2021	Utført av Førde Takstkontor AS	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	06.06.2024		Gjennomgått	0	Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

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

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

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

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

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

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

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

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

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Verditakstens avgrensninger

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

Enebolig
Hamnevegen 2
6993 Høyanger



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
12	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Joakim Birkås Sleire

Dato: 03/09/2024

Strandgata 14

Høyanger 6993

91365794

joakim.sleire@hotmail.com

Høyanger Takst AS
Takst og Tilstandsrapport
913 65 794



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:59, Bnr: 126
Hjemmelshaver:	Anne Lise Lande
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	894 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig Adkomst
Vann:	Offentlig Vann
Avløp:	Offentlig Avløp
Regulering:	Enebolig
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1951

BEFARINGEN:

Befaringsdato: 28.08.2024

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå fra 1-3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (Våtrom, og rom under terreng)

Forutsetninger:

Oppdragsgiver: Anne L Lande
Tilstede under befaringen: Leieboer
Fuktmåler benyttet: Protimeter SurveyMaster 2

OM TOMTEN:

Tomten ligger i skrått terreng i Sandvika i Høyanger. Fin utsikt over Høyangerfjorden og Høyanger.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur av lettklinkblokker og sparesteinsbetong. Golv i kjellaren av betong.

Etasjeskilje av tredekke.

Yttervegger av u-isolert bindingsverk med utvendig kledning av målt trepanel.

Takkonstruksjon oppbygd av sperrekonstruksjon. Taktekking av stålplater eller tilsvarende på undertak av sutakbord

Vindauge med 2-lags glas i karmar og rammer.

Ytterdør i treverk med målte overflater.

Sanitæranlegg med rørstrekk av rør i rør og kobber.

200L varmtvannstank av eldre dato.

Avløpsrør av plast og soil. Bunnledningane er det ikkje kjennskap til.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som total rehabiliteringsobjekt. I dårlig stand.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er ikkje fremlagt noen form for dokumentasjon

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

Overflater av spon og tregulv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom bør påberegnes oppusset/rehabiliteret.

FORMÅL MED ANALYSEN:**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:****AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	33					
1. Etasje	75					
2. Etasje	88					
Loft	39					
SUM BYGNING	235					
SUM BRA	235					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	16					
SUM BYGNING	16					
SUM BRA	16					

BRA-i:

Bod, vaskerom, gang, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom, soverom, kjøkken, stue, bad, loft

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:****GARASJE / UTHUS:**

Garasje i veldig dårlig stand. Hull i tak, ødelagt dør og port, hull i vegger. Opplyst om att garasje står på Hydro sin tomt.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Joakim Birkås Sleire

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

03/09/2024

Joakim Sleire

Joakim Birkås Sleire

1. Grunn og fundament**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

Boligen er ikkje drenert.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 3** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Fall mot grunnmur

Merknader:**2. Yttervegger****TG 3** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

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

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

Kledning er råten, Manglende lufting og vindtetting

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Det er observert flere knuste og/eller punkterte glass.

Merknader:**4. Tak****TG 3** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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

Det er påvist fuktskjolder og flere punkter med lekkasje.

Merknader: Forsøkt utbedret fra utsiden.

TG 3 4.2 Undertak, leter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Ukjent/byggeår
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, leter og yttertekking.
 Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
 Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
 Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
 Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Tak lekker.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Loft står åpent

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1. etg

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger.
 Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Bad er revet og kan ikkje brukes i den standen det er i.

Merknader:

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

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

Rehabiliteringsobjekt.

Merknader:

TG iu 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Merknader:

7.2 Bad 2. etg

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Det er påvist fuktskader.

Merknader:

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

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

Det er ikkje tilfredsstillende fall til sluk, Gulv har sprekker og store slitasjeskader.

Merknader:

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Bør rehabiliteres for å tåle bruk.

Merknader:

7.3 Vaskerom

Ingen 7.3.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 7.3.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1. etg

TG 2 8.1 Kjøkken 1. etg

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

Gammelt, fuktskadet og slitt.

Merknader:

8.2 Kjøkken 2. etg

TG 2 8.2 Kjøkken 2. etg

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Fuktskader, slitasje, alder

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er saltutslag på vegger under bakkenivå.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Høg fuktighet

Merknader:

10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Rør regnes som utgått på dato.

Merknader:

TG 3 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Bereder er plassert under trapp uten lekkasjesikring.

Merknader:

©mstr.no

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i

Det var sist inspisert i

Det var rengjort i

Anlegget ble sist fornyet i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2024

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Oppgitt etter eier sine opplysninger.

Merknader: Elektrisk anlegg må utbedres og kontrolleres av fagkyndig.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Tomteareal er hentet fra propcloud.no

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Pipe og ildsteder

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Høgt fuktutslag under bakkenivå
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er delvis rivd på loft
8.1	Kjøkken 1. etg Kjøkken 1. etg
	TG2 på bakgrunn av alder og tilstand.
8.2	Kjøkken 2. etg Kjøkken 2. etg
	TG2 på bakgrunn av alder og tilstand
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	Høg fuktighet i bettong under bakkenivå.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Fuktighet og saltutslag

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Terrengforhold
	Fall mot grunnmur på framside.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
2.1	Yttervegger
	Yttervegger bør utbedres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
3.1	Vinduer og ytterdører
	Alle vinduer bør skiftes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Høg fuktmåling i undertak. 39%
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Fuktskjolder i større områder på undertak. Høg fuktighet i undertak
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.1	Bad 1. etg Overflate vegger og himling
	Må rehabiliteres
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.2	Bad 1. etg Overflate gulv
	Må rehabiliteres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.1	Bad 2. etg Overflate vegger og himling
	Badet bør rehabiliteres for og kunne brukes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.2	Bad 2. etg Overflate gulv
	Manglende fall. Sprekk i gulvbelegg.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.3	Bad 2. etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Alder og tilstand tilsier att bad må rehabiliteres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Vann og avløp bør byttes eller få en gjennomgang av sertifisert fagarbeider.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.2	Varmtvannsbereder
	Ved lekkasje vil det påløpe større utgifter og skader.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Fjordane Advokatkontor AS	
Oppdragsnr.	
2240099	
Selger 1 navn	
Anne Lise Lande	
Gateadresse	
Hamnevegen 2	
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

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

Beskrivelse

Det var vært både råte, fukt og lekkasje før jeg kjøpte uten noe utbedring fra min side

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Noe fukt nede i gangen ved fjellveggen. Mer vet jeg ikke

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

Nei Ja

Beskrivelse

Garasjen

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

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

Nei Ja

Beskrivelse

Har sett muselort inne

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

Ja, de har påbegynt oppdatering av elanlegg, men ikke fullført.

Arbeid utført av

Førde rør og elektro

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Nå i høst kom BKK eltilsyn for p skjenke anlegget, men er nå stengt av.

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, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

Document reference: 2240099

Document reference: 2240099

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

Nei Ja

Beskrivelse

Huset har 3 etasjer/ leiligheter

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

De er godkjente alle leilighetene med eget bruksnummer tilknyttet seg

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Boligen er svært nedslitt, riving er påbegynt og el- anlegg er slått av av BKK, men utstyr innkjøpt og klart til å monteres.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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.

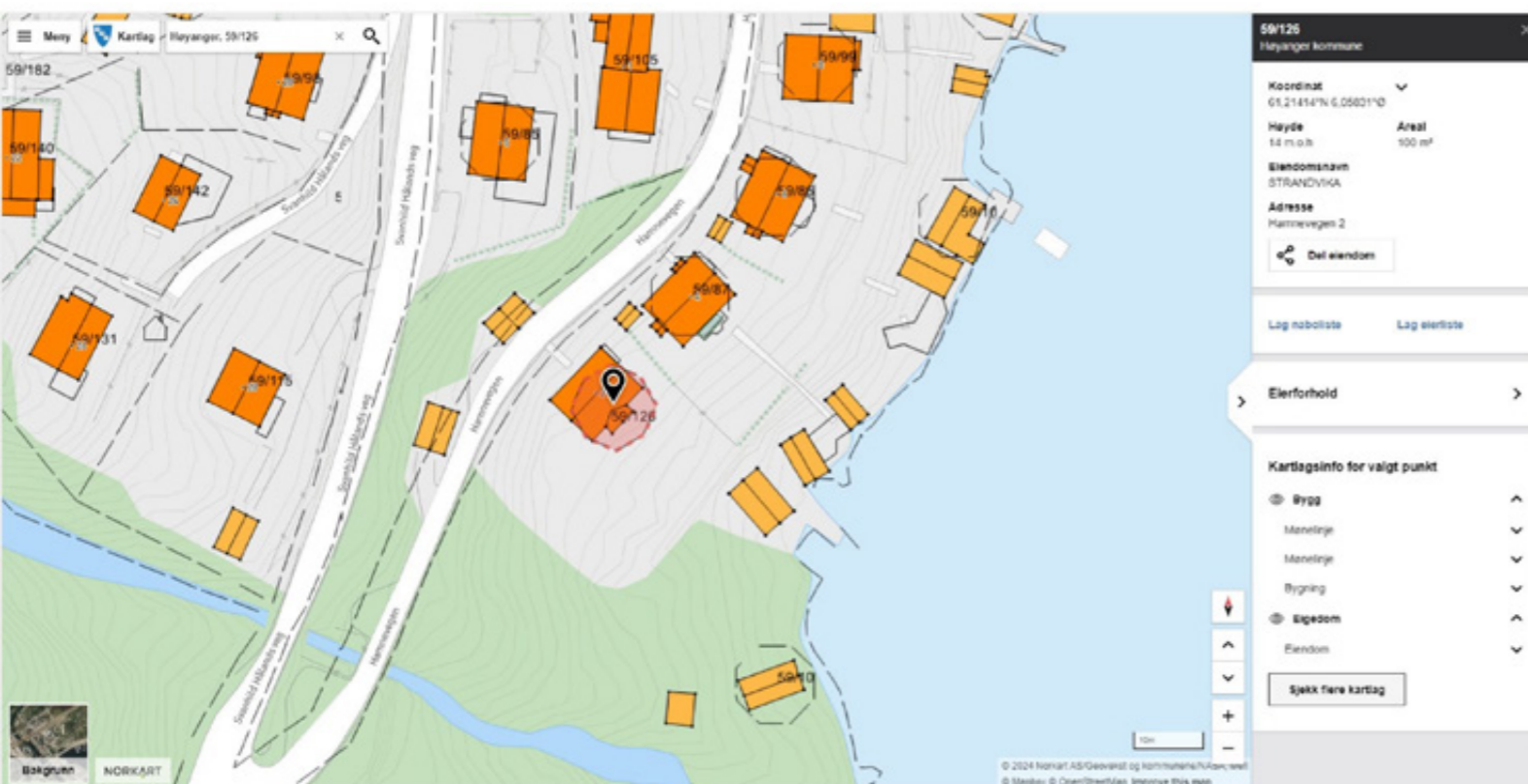
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Lise Lande	d3b65240a4e3aba22ccfcb3 22b42c08dc1acee59	29.10.2024 16:49:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2240099



- 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>



Nr. 531 B.
Bazzen & Co., Halden.
10—50.

Dagbok nr. 17419, 51 - 16/2
Ytre Sogn skriverdøme
Finansdepartementets formular.

SKYLDDELINGSFORRETNING

Tirs dag den 6 Februar 1951 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Uren (Ytre sandvika) g.-nr. 59 b.-nr. 94 av skyld 403 mark i Kyrkjels herred. Forretningen er forlangt av a/s Forek Aluminium Company

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹

Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring² som skjønsmenn

alle

Ved forretningen møtte³: For kjøperen ingen,
for selgeren 3, Mortal-visen. jun.

Mennene valgte til formann Albert Lellen.

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴:
Grensene ble oppmålt slik:

Tre nedsatt mørkepol i sylvestlige hjørne av toften i nord-vestlig retning 30,50 m, i rett linje til nedsatt pol, videre 23,70 m, i nordøstlig retning langs gata til Sandvika, til nedsatt pol, videre 19,50 m, i sydøstlig retning i rett linje til nedsatt pol, og videre 17,00 m, i sydvestlig retning i rett linje tilbake til utgangspunktet.

Toftens størrelse 604 m,

¹ Hvis rekvierten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvierten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
² Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. 1917, § 20, skal vedkommende for forretningen holdes underskrive følgende erklæring, som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.» den 19 N. N.»

³ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet nødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

⁴ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? nei
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornödenhet? nei
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? nei
4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? _____
- Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:
5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen? _____
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsel som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet liknende øyemed? _____
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? _____

Det bevitnes:

- a. At det ved delingen ikke er stiftet nytt fellesskap. Dog har vi samtykket i, at av utmarka kan _____
nyttes i fellesskap av _____
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹
- b. At hvert bruk har fått en så hensiktsmessig form for fredning og nytte som forholdene tillater.

Skylden for de 5 fraskilte del ble satt til 2,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør mark 0.03

De fraskilte del er gitt bruksnavn² Strandvike

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing³:

Alle omkostninger ved forretningen bæres av solgeren.

¹ Det som ikke passer strykes.

² Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923, nr. 2 § 21).

³ Hvis det ikke opplyses eller påstås fra noen av partene å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den deling som ble foretatt i marka, og at begjæring om dette må være lagt fram for sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at A/S Norsk Aluminium Company skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Albert Hillem. Harald Leknes.
Cajetan Rungren

Antatt til tinglysing _____ 19 _____

Tinglyst ved _____

Den fraskilte del har fått g.-nr. 59 b.-nr. 146

Skylddelingsforretning

Tirs dag, den 11. november 1958 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården "Ytre Sandvika"

g.-nr. 59 br.-nr. 94 av skyld mark 0,07 i Kyrkjebø herred. Forretningen er forlangt av A/S Norsk Aluminium Company

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾ Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønsmenn Sentlige.

Ved forretningen møtte:³⁾ Kjøperen, Olaf H. A. Søreide.
For selgeren møtte Eugen Nordahl-Olsen.

Mennene valte til formann Ola Berge.

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

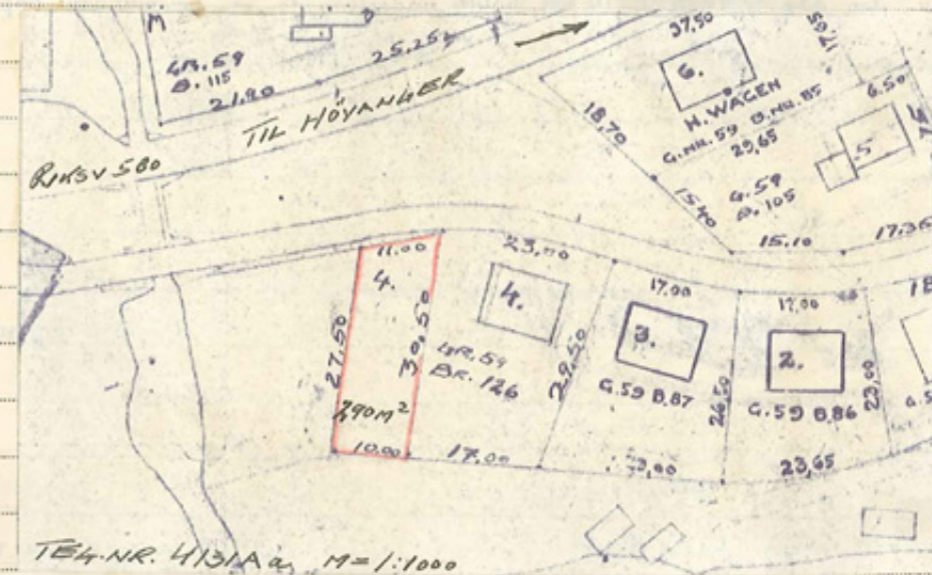
1.⁴⁾ Areal: Dyrket jord.....dekar, naturlig eng og kulturbeite.....dekar, produktiv skog.....dekar, annet areal.....dekar. I alt.....dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾

Fra nedsatt pel ved veimur i nordvestlig hjørne 30,50 m langs kjøperens nåværende tomt, gar. 59, br. 126, til nedsatt pel i sydøstlig hjørne. Herfra i sydvestlig retning 10,0 m til nedsatt pel. Videre i nordvestlig retning 27,50 m til pel ved veimur. Herfra langs veimur 11,0 m tilbake til utgangspunktet.

Parsellen måler 290 m².

- ¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
- ²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19 N.N.»
- ³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).
- ⁴⁾ Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9).
- ⁵⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).



1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? **Nei**
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? **-**
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? **Nei**

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de²⁾ fraskilte del ble bestemt til 0,01 skyld mark

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,07 skyld mark

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord.....dekar, naturlig eng og

kulturbete.....dekar, produktiv skog.....dekar, annet areal.....dekar.

I alt.....dekar.

De²⁾ fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ "Strandvika I".

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: selgeren.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at A/S Norsk Aluminium Company skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Olav Swage *Håvard Gjovann* *Bertin Feggevig*

¹⁾ Det som ikke passer, strykes over.
²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn, og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

den.....19.....

formann

sekretær

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

den.....19.....

formann

fylkeslandbruksjef

For tinglysinga kr. 5,00

Innført i dagboka ved

Ytre Sogn skrivardome

Antatt til tinglysing med nr. 1054 den 24/11 1958

Innført grb. den 3/12 1958 A-16

Tinglyst ved

Den fraskilte delen har fått g.nr. 59 b.nr. 145.

for tinglysing kr.....

Tage Petersson (s)
Ytre Sogn Sorenskriverembete

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder areal på under 2 dekar.

For matrikkelenhet:

Kommune:	4638 - HØYANGER	Utskriftsdato/klokkeslett:	13.09.2024 kl. 10:13
Gårdsnummer:	59	Produsert av:	Einar Taule Øyehaug - 4638
Bruksnummer:	126	Attestert av:	Høyanger kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (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: STRANDVIKA
 Etableringsdato: 16.02.1951
 Skyld: 0,01
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 59 / 126	99,9 m2	Ukjent grenseforløp
Historisk oppgitt areal for 59 / 126	0 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		230161	LANDE ANNE LISE	U0101	HUMLESTIEN 2 1443 DRØBAK	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6790194	342005		99,9 m2	Fiktive grenser

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 - 59/126				
							Omnummerert fra:	1416 - 59/126				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	16.02.1951				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1416 - 59/94	0	
		Mottaker	1416 - 59/126	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	23.09.2022				oyeheina 23.09.2022
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	4638 - Mnr mangler	0	
		Berørt	4638 - 59/126	0	

Adresser						
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Hamnevegen	1425	2		Grunnkrets: 0108 Høyanger 7 Stemmekrets: 5 Høyanger Kirkesokn: 07110804 Høyanger Postnr.område: 6993 HØYANGER Tettsted: 5526 Høyanger	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6790198	342003		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 176 929 294	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	3	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	224	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse: 17.03.1951
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 17.03.1951
Nord: 6790198 Øst: 342003	Bruksareal totalt:	224	Avløp:		Tatt i bruk: 17.03.1952
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

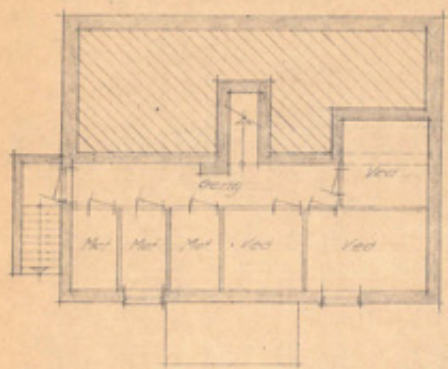
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	1	48	0	48	0	0	0	0	0
H02	1	74	0	74	0	0	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0	0	0
K01	0	33	0	33	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
1425 Hamnevegen 2	H0101	Bolig	63	2	Kjøkken	1	1	59/126	
1425 Hamnevegen 2	H0201	Bolig	65	2	Kjøkken	1	1	59/126	
1425 Hamnevegen 2	H0301	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	59/126	

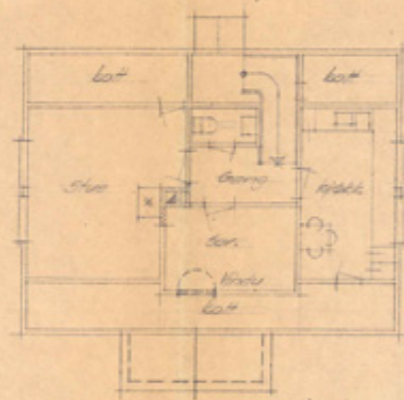
Bygningsnr: 176 929 294	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr: 1	Bruksareal bolig:	4	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse: 03.12.1971
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 03.12.1971
Nord: 6790198 Øst: 342003	Bruksareal totalt:	4	Avløp:		Tatt i bruk: 03.04.1972
Bygningsendringskode: Påbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	4	0	4	0	0	0	0	0

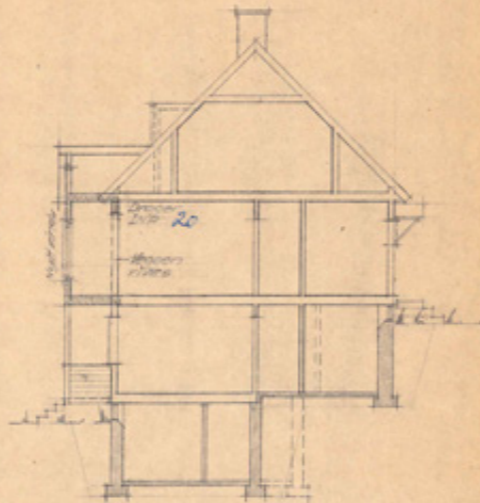
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	59/126	



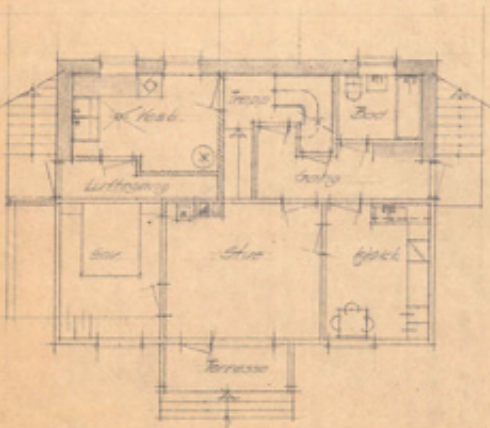
Grundplan af 1/2'er



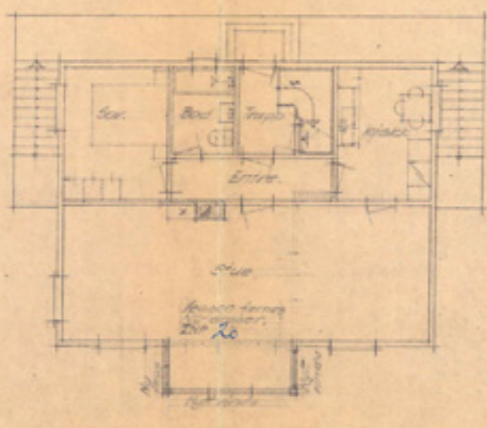
2. etage



Snit



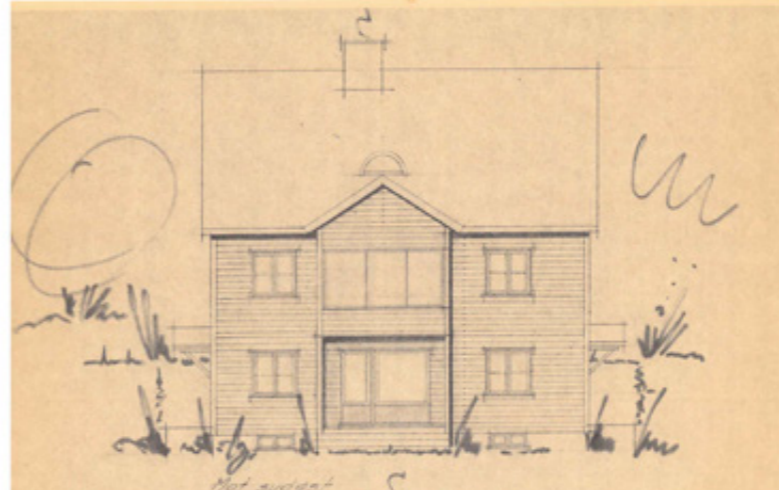
Underetage



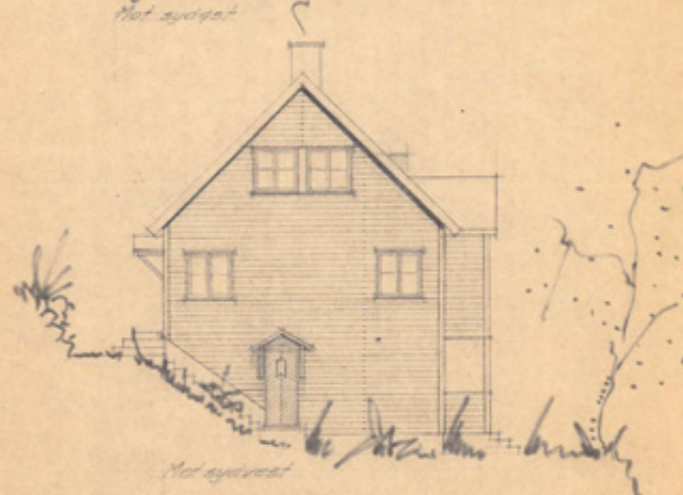
1. etage

HYTANGERS BYGNINGSRÅD
03. 12. 71
S. & M. 140/71

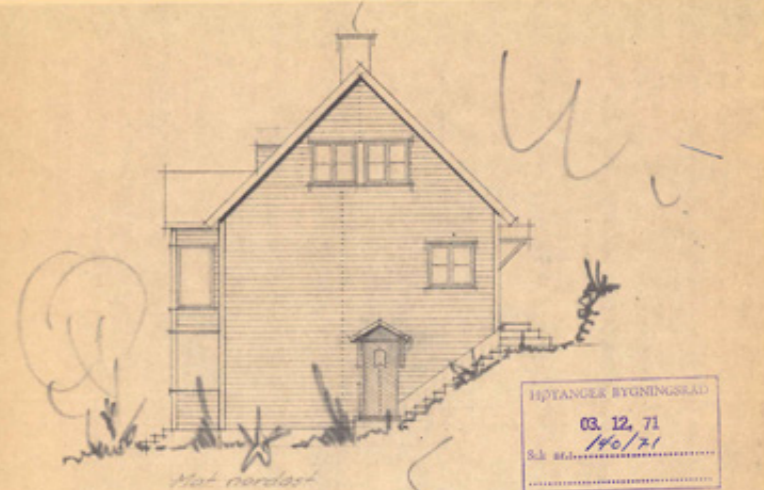
Olav Sprøde	Mål	
Højanger	1:100	
Omb. arbejds	Planer, Snit	
Højanger, d. 7.9.71		1232
1200 S. & M.		



Med sydøst

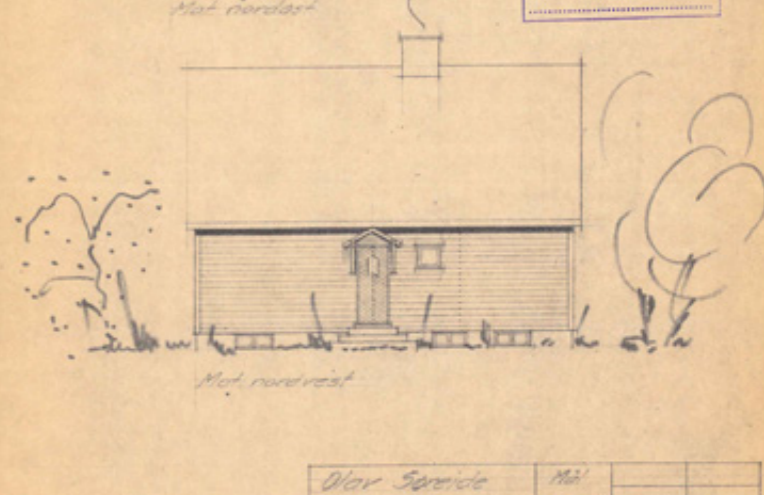


Med sydvest



Med nordøst

HYTANGERS BYGNINGSRÅD
03. 12. 71
S. & M. 140/71



Med nordvest

Olav Sprøde	Mål	
Højanger	1:100	
Omb. arbejds	Fasader	
Højanger, d. 7.9.71		1233
1200 S. & M.		

Stempelmerke kr.10.00 kassert 30/3.51.
Sorenskriveren i Ytre Sogn .

Dagbok nr. 301 1951- 30/3
Ytre Sogn skriveværdene

S K J Ö T E.

Undertegnede, A/S Norsk Aluminium Company, skjøter og overdrar herved til **Olav H. A. Søreide**, født 13/9 - 1912, en parsell av vår eiendom, gnr. 59, bnr. 94, hvilken parsell ved skylddeling av 6/2-1951 har fått gnr. 59, bnr. 126, av skyld 1 öre. Parsellen måler 604 m², og kjøpesummen er kr. 1,- pr. m², som er avgjort på omforenet måte.

Skjøtingen finner sted på følgende betingelser:

1. Parsellen skal anvendes til oppførelse av bebodselshus, og der må på parsellen ikke drives sådanne forretninger som genererer NACO, nabocer, eller plassen.
2. Kjøperen må holde parsellen med hus, nødvendige kloakker, etc. i ordentlig og forsvarlig stand.
3. Kjøperen må tillate NACO eller kommunen å foreta gravings- og andre arbeider som er nødvendige for tilsyn, reparasjon eller utvidelse av byanleggets vann- eller kloakkledninger, lysnett, telefonledninger, etc., herunder også nedlegging av ledninger, oppsetting av stolper, etc.
4. Kjøperen fraskriver seg retten til å gjøre ansvar gjeldende mot NACO for ulemper som følge av støv, røk, stank, etc. fra NACO's nåværende eller fremtidige fabrikanlegg.
5. I henhold til betingelsene for selgerens konsesjon skal der ved fremtidige salg ikke kunne beregnes større husleie enn at den dekker forrentning av kapitalen, utgifter til vedlikehold, skatter, avgifter og tilsyn, samt passende amortisasjon. I tilfelle av tvist om leiens størrelse, fastsettes denne av husleienemnden, hvis sådan finnes, men ellers av Fylkesmannen.
6. Da parsellen ligger på det område som NACO har erhvervet for å skaffe husrom til sine arbeidere, er det forutsetningen at der til enhver tid skal bo minst en av NACO's arbeidere i huset. Hvis kjøperen fraflytter stedet, plikter han å selge huset, og NACO har da forkjøperrett.

Oslo, den 17. mars, 1951.

Aktieselskapet
NORSK ALUMINIUM COMPANY

Johan Mürer

Vi bekrefter herved at d'herre Herman Christiansen og Johan Mürer personlig har underskrevet dette skjøte i vårt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

Oslo, den 17. mars, 1951.

Elsa Erickson
Affild Waller Andersen

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.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 4 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 7 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 12 200

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.

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”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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-dekningen 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



Retts skal være rett. For alle.

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 notert.
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