

Hyllestad

Lifjordvegen 599, 6957 Hyllestad



Prisantydning

1.200.000,- + omk.

Innhold

Fakta om boligen	4
Omkostninger for kjøper.	6
Meglers vurdering	8
Plantegninger.	14
Nøkkelinformasjon	16
Viktig informasjon	21
Dokumenter	22
Budskjema	71



Fakta om boligen

Prisantydning:
1.200.000,- + omk.

Byggeår:
1986

Areal:
BRA-i: 135m².
TBA: 10m².
P-rom: 70m².

Soverom:
2

Tomt:
Eiet, 907m².

Parkering:
Gruslagt oppstillingsplass for 2-3 biler på
egen tomt.

Kommunale avgifter:
2.920,- pr. år.

Eiendomstype:
Enebolig

Adresse:
Lifjordvegen 599
Postnr Poststed:
6957 Hyllestad





Omkostninger for kjøper

1 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 600,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

202,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

30 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 200 000,-))

43 892,- (Omkostninger totalt)

1 243 892,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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



Kort om eiendommen

Mindre enebolig i flotte omgivelser like ved fjorden. Boligen går over to plan og inneholder bla. 2 soverom, bad og separat vaskerom, stue og separat kjøkken. Kjelleretasjen er innreda med flere boder, og to disponible rom som har vært benytta som ekstra soverom og kjellerstue.

Eiendommen består av en mindre enebolig som har blitt brukt til fritidsbolig(sekundærbolig) over lang tid. Det er ikke boplikt på eiendommen.

Fra boligen er det flott utsikt over fjorden mot sør, og områder rundt. Fra stua på hovedplan er det adkomst ut til terrasse med gode solforhold. Tomta ligger i skrått terreng og er opparbeida med hage og gruslagt tilkomstveg/parkeringsareal.





Fra boligen er det flott panorama utsikt over fjorden og området rundt



Badet ligger på hovedplan og har eldre enkel standard



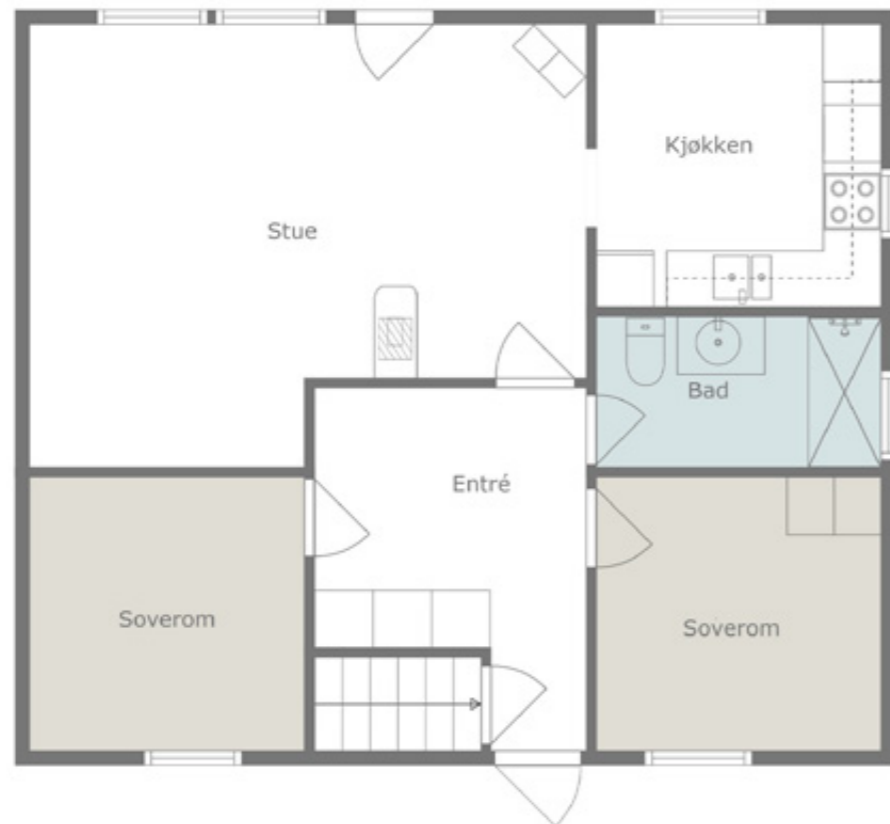
Vaskerom / bod med egen utgangsdør ut på tunet



Soverom 1 av 2

Plantegning

Oversikt over 1. etg.



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

Plantegning

Oversikt over underetasjen



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

Nøkkelinformasjon

Adresse

Lifjordvegen 599
6957 Hyllestad

Matrikkel

Gnr. 47 bnr. 19 i Hyllestad kommune

Beliggenhet, adkomst

Eiendommen ligger på sørvendt tomt med utsikt over Lifjorden, i område med landbrukseiendommer og spredd bosetting med bolig- og fritidseiendommer. Det er ca. 6 km til kommunesenteret Hyllestad med barnehage, skole og nærbutikk.

Enkel adkomst/avkjøring inn på tomta fra offentlig vei.

Type, eierform og byggeår

Enebolig Selveier, oppført i 1986

Bygninger og byggemåte

Boligeiendom utbygget med enebolig fra 1986. Bygningen er oppført i tradisjonell konstruksjon i forhold til byggeåret. Boligen har hatt vanlig vedlikehold, men har konstruksjonsmessig standard, installasjoner, innredninger og overflater med standard fra byggeåret.

Det er i tilstandsrapporten påpekt følgende avvik:

TG1: 3 stk.

- Pipe og ildsted
- Avtrekk kjøkken
- Septiktank

TG2: 24 stk.

- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/loft
- Utvendig vinduer
- Utvendig dører
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendige trapper
- Innvendige overflater
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Radon
- Rom under terreng
- Innvendige trapper
- Innvendige dører
- Overflater og innredning kjøkken 1.etasje
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Varmvannstank
- Elektrisk anlegg
- Drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Terrengforhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger

TG3: 5 stk.

- Generell vaskekjeller
- Tilliggende konstruksjoner våtrom vaskekjeller
- Generell bad 1.etasje
- Brann tekniske forhold
- Forstøtningsmurer

TGIU: 2 stk.

- Tilliggende konstruksjoner våtrom bad 1.etasje
- Luft til luft varmepumpe

Beskrivelse byggemåte:

Grunnmur av lettklinkerblokker med murpusset overflate. Gulv mot grunnen av betong. Etasjeskille av tredekke. Yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel. Takkonstruksjon med saltakform og kaldloft, oppbygd av prefabrickerte w-takstoler med undertak av trefiberplater. Taktekking av betongtakstein. Takrenner og nedløp av plast. Vindu med malte trekarmen og 2-lags glass. Ytterdør i 1.etasje av treverk med malte overflater og 2-lags glass. Altandør i stuen av treverk med malte overflater og 2-lags glass. Ytterdør i underetasjen med malte overflater. Fra stuen er det utgang til altan av tredekke med trekkverk, ca. 10m². Betongtrapp til inngangspartiet med terrassebord i trinnene.

Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA 135 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 135 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal) 10 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Første etasje:

- BRA: 70 m²
- BRA-i: 70 m² (stue, kjøkken, bad, entrè, trapperom, to

soverom)

- TBA: 10 m²
- GUA: 70 m²

Kjeller:

- BRA: 65 m²
- BRA-i: 65 (to soverom, vaskekjeller, fire boder, gang med trapp)
- GUA: 65 m²

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

Innvendige overflater og innredninger

Gulv med beleg, tepper og ubehandlet betong. Vegger med tapetserte og malte plater, malt og ubehandlet murpuss. Himlinger med folierte trefiberplater og slette malte plater. Trapp av treverk med malte overflater. Finerte dører. Dør i vaskerommet av beiset treverk med 2-lags glass. Plassbygget garderobeskap i gangen i 1.etasje.

VÅTROM

Bad i 1.etasje

Gulv med beleg, vegger med våtromspanel og himling med folierte trefiberplater. Baderomsinnredning med slette fronter og benkeplate av laminat med nedfelt servant. Veggmontert dusjgarnityr og

gulvmontert toalett.

Vaskekjeller

Gulv av malt betong, vegger med malt murpuss og malte plater, himling med slette malte plater. Skyllekar av stål med opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate av laminat og oppvaskkumme i benkebeslag av stål. Fliser på veggen mellom overskapene og underskapene. Frittstående hvitevarer. Ventilator i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Pipe av lakkert stål.

Ventilasjonen er basert på naturlig ventilering. Sanitæranlegg med vannrør av kobber og avløpsrør av plast. Varmtvannstank på 115 liter plasser i ei bod i kjelleren. Elektrisk anlegg med åpen installasjon i underetasjen og med det meste som skjult installasjon i 1.etasje. Sikringssskap med automatsikringer. Røykvarsler og brannslukker er installert.

Oppvarming

Varmekabler i gulv i bad 1.etasje.

Vedovn i stuen.

Luft til luft varmepumpe.

Parkering

Gruslagt oppstillingsplass for 2-3 biler på egen tomt.

Areal og eierform

Areal: 907 kvm,
Eierform: Eiet tomt

Tomt og hage

Tomten er opparbeidet med gruslagt tilkomstvei og parkeringsplass. Hage med grøntareal og planter. Hagemur av lettklinkerblokker med murpusset overflate ved inngangsdøren til kjelleren.

Eier

Ingunn Mjelva

Vei, vann og avløp

Offentlig veg til tomtegrensen.

Boligen har privat vannforsyning fra bekk som ligger like ved eiendomsgrensen. Brønnen ligger utenfor tomtegrensen til eiendommen og det finnes ingen avtale på forholdet.

Selger opplyser at vannkvaliteten ikke er tilfredsstillende, og at vannledning fryser på vinteren.

Avløp til egen septiktank.

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i LNFR-område med arealbruksstatus "nåværende". Link til arealplan:

<https://www.arealplaner.no/hyllestad4637/arealplaner/29>

Odel

Ikke aktuelt.

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) som følger eiendommen:

1951/533-1/54 Erklæring/avtale 30.05.1951
VISSE BYGNINGER UNNTATT, SE HISTORISK GRUNNBOK
Overført fra: 4637-47/4
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra Hyllestad kommune datert 14.12.1987.

Prisantydning

1 200 000,-

Beregnet total kostnad

1 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 600,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
202,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)
30 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 200 000,-))

43 892,- (Omkostninger totalt)

1 243 892,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Tilstandsrapport

Utført av : Ole Christian Åsen
Takstdato : 15.07.2024
Markedsverdi : 1 200 000,-
Teknisk verdi : 2 400 000,-

Formuesverdi : 328 208,-
Sekundær formuesverdi : 1 312 833,-
Formuesverdi pr. : 31.12.2023

Energimerking

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter E

Kommunale avgifter

Kr. 2 920 pr. år
Inkl. eiendomsskatt, feiing og branntilsyn.
Renovasjonsavgift og slamtømming 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 (Kr.19 900)
Oppgjørshonorar (Kr.4 900)
Visninger (900,- pr. stk.)
Megler tilstede på overlevering (valgfritt) (Kr.900)
Panterrett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.545)
Provisjon (forutsatt salgssum: 1 200 000,-) (Kr.50 000)
Tilrettelegging (Kr.8 500)

Boligselgerforsikring

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

Arealangivelser i salgsoppgaven

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

Andre opplysninger

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

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk

ved hjelp av BankID.

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

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

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

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

Overtagelse

Avklares i forbindelse med budgivning.

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 brukslitasje 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:
Ole Rune Døskeland

Visning

Husk påmelding til visning. Dersom det ikke er påmeldte til oppsatt visning innen kl.12 dagen før, vil denne bli avlyst.

Salgsoppgave datert

10.07.2025

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 budgivning.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30

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

Tilstandsrapport

🏠 Einebustad
📍 Lifjordvegen 599, 6957 HYLLESTAD
📖 HYLLESTAD kommune
gnr. 47, bnr. 19



Markedsverdi

1 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 22.05.2024 Rapportdato: 15.07.2024 Oppdragsnr.: 21700-1103 Referansenummer: SB5126
Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS Sertifisert Takstingeniør: Ole Christian Åsen Vår ref: Ole Christian Åsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Førde Takstkontor AS

Førde Takstkontor v/ Bjarne Roska vart etablert i 1996. I 2008 vart firmaet omgjort til aksjeselskap under namnet Førde Takstkontor AS. Firmaet har i dag 3 tilsette takstmenn/takstingeniører som utfører takstopdrag i Sunnfjord, Sogn og Nordfjord. Med bakgrunn i lang erfaring og breiddekompetanse innan taksering har Førde Takstkontor etablert seg som eit leiande takstfirma i midtre del av Vestlandsregionen. Førde takstkontor har levert over 15 000 rapportar i området, og har med det eit stort arkiv med relevante opplysningar. Med stort fokus på kvalitet, og spisskompetanse innan taksering, har vi opparbeidd ei solid kundegruppe som består av privatpersonar, eigedomsmeklarar, advokatar, næringslivet, offentleg etater og domstolane.



Rapportansvarlig

Ole Christian Åsen
Uavhengig Takstingeniør
ole.christian@fordetakstkontor.no
918 21 807



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 1986. Bustaden har hatt vanleg vedlikehald, men har konstruksjonsmessig standard, installasjonar, innreiingar og overflater med standard frå byggeåret. Behov for vedlikehald og teknisk oppgradering ut over avvik kommentert i rapporten må difor kunne påreknast som følgje av naturleg elde og slitasje.

Bygningen sin isolasjonsverdi er vurdert som normal i høve til byggeåret sine føreskriftskrav, men ligg vesentleg under dagens krav for nybygg.

Det er krav om energimerking av bustadhus og leilegheiter som vert lagt ut for sal. For utfyllande opplysningar om kravet til energimerking syner ein til nettadressa "energimerking. no".

Einebustad - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av lettklinkerblokker med murpussa overflater.

Golv mot grunnen av betong.

Etasjeskille av tredekke.

Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel.

Takkonstruksjon med saltakform og kaldloft, oppbygd av prefabrikkerte w-takstolar med undertak av trefiberplater.

Taktekking av betongtakstein.

Takrenner og nedløp av plast.

Vindu med malte trekarmar og 2-lags glas.

Ytterdør i 1.etasje av treverk med malte overflater og 2-lags glas

Altandør i stova av treverk med malte overflater og 2-lags glas.

Ytterdør i underetasjen med malte overflater.

Frå stova er det utgang til altan av tredekke med trekkverk, ca 10m2.

Betongtrapp til inngangspartiet med terrassebord i trinna.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Golv med belegg, tepper og ubehandla betong.

Veggar med tapetserte og malte plater, malt og ubehandla murpuss.

Himlingar med folierte trefiberplater og slette malte plater.

Trapp av treverk med malte overflater.

Finerte dører.

Dør i vaskerommet av beisa treverk med 2-lags glas.

Plassbygde garderobeskap i gangen i 1.etasje

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1.etasje.

Golv med varmekablar og belegg, veggar med våtromspanel og himling med folierte trefiberplater.

Baderomsinnreiing med slette frontar og benkeplate av laminat med nedfelt servant.

Veggmontert dusjgarnityr og golvmontert toalett.

Vaskekjellar.

Golv av malt betong, veggar med malt murpuss og malte plater, himling med slette malte plater.

Skyllekar av stål med opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnreiing med slette frontar, benkeplate av laminat og oppvaskumme i benkebeslag av stål.

Flisar på veggen mellom overskapa og underskapa.

Frittstående kvitevarer.

Ventilator i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vedomn i stova.

Pipe av lakkert stål.

Luft til luft varmepumpe.

Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering.

Sanitæranlegg med vassrør av kopar og avløpsrør av plast.

Varmtvastank på 115 liter plassert i ei bod i kjellaren.

Elektrisk anlegg med open installasjon i underetasjen og med det meste som skjult installasjon i 1.etasje.

Sikringskap med automatsikringar.

Røykvarslar og brannsløkkar er installert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Hagemur av lettklinkerblokker med murpussa overflate ved inngangsdøra til kjellaren.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	135 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	135 m ²
Totalpris	1 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

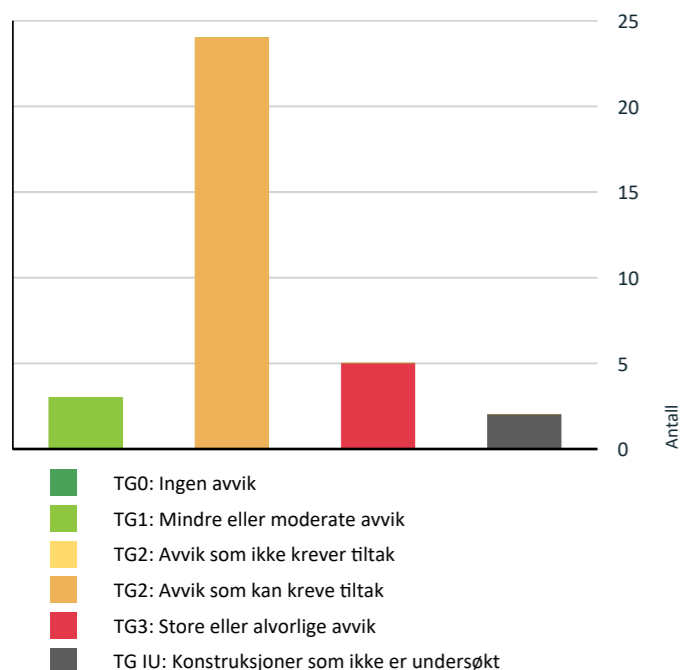
Einebustad

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikkje framvist teikningar av bygningen.

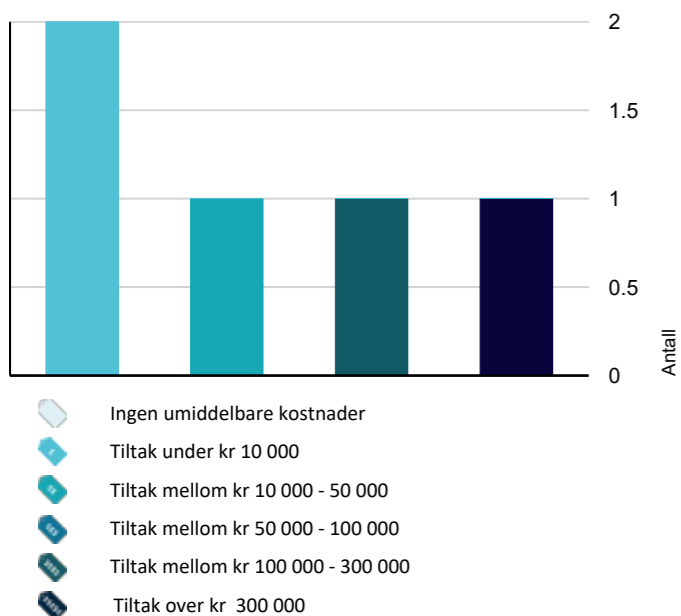
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten for bustadhuset er basert på NS 3600 og forskrift til avhendingslova. Kostnadsestimat vert berre lagt inn for TG 3 der omgåande tiltak må påreknast. I kostnadsestimatet vil det kunne vere koplingar mellom ulike konstruksjonar/bygningskomponentar der tiltak må gjennomførast felles. For slike konstruksjonar/bygningskomponentar er det tatt skjønnsmessig fordeling, eller kommentert at kostnaden er tatt omsyn til under andre tiltak. Skjematuret har fastlagde tekstfelt på bokmålsform som ikkje kan endrast, rapporten vert elles skriven på nynorsk.

Oppsummering av avvik

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

Einebustad

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > Kjellar > Vaskekjellar > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjellar > Vaskekjellar > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Luft til luft varmepumpe [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EINEBUSTAD



Byggeår
1986

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bustad

Tilbygg / modernisering

2022 Ny varmepumpe, vedomn og stålpipes.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein, antatt frå byggjeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkinga har flekkvis mosevekst.

Nokre av mønsteinane er knekt, lekkasje vil difor kunne oppstå.

Taktekkinga har oppnådd over halvparten av forventa brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerne mose for å unngå skade på taktekinga.

Skifte knekte mønsteinar for å unngå lekkasje.

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast, antatt frå byggjeåret.

Vindskier av malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Råteskade i nedre del av vindskiene.

Det manglar stigetrinn for tilkomst til pipa.

Lekkasje i takrenneskøyt over altanen.

Takrenner og nedløp har oppnådd over halvparten av forventa brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte råteskadde vindskier.

Montere stigetrinn for tilkomst til pipa.

Utbetring av takrenneskøyt.

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald.

Veggkonstruksjon

Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flekkvise råteskade i kledningen.

Det er ikkje musesperre bak kledningen.

Del av kledningen mot sør har redusert ventilering. Manglande ventilering kan redusere levetida på kledningen.

Kledningen har svertesopp og slitt overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte kledningsbord med råteskade.

Montere musesperre.

Ved eventuell skifting av kledning bør ventileringa aukast.

Fjerne svertesopp og utføre normalt vedlikehald med overflatebehandling.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med saltakform og kaldloft, oppbygd av prefabrikkerte w-takstolar med undertak av trefiberplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nokre av luftespaltene langs rafta har redusert ventilering grunna nedbøyning i undertaksplatene.

Det er ikkje isolert over ramma langs gavlveggane i kaldloftet.

Kvepsbol enkelte plassar langs rafta med årsak i manglande flugenetting bak kassekledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innføring av avstandslekker mellom isolasjonen og undertaket for auka ventilering.

Isolere langs gavlveggane i kaldloftet.

Lukking av avvik.

Vinduer

Vindu med malte trekarmar og 2-lags glas frå 1985 og 1986.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Råteskade i karm og listverk på vinduet i badet.

Nokre av vindua har lause glaslister, lekkasje og fuktskade vil difor kunne oppstå.

Det er ikkje dryppkant på innfelt listverk over vassbretta.

Manglande dryppkant kan medføre fukttopptrekk i listverk og underkarm med følgjeskade.

Nokre av vindua tar i karmen.

Glipe mellom karm og murpuss på innpussa vindu i kjellaren.

Vindua har slitt overflatebehandling.

Vindua har oppnådd over halvparten av forventa brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte vindu og listverk med råteskade.

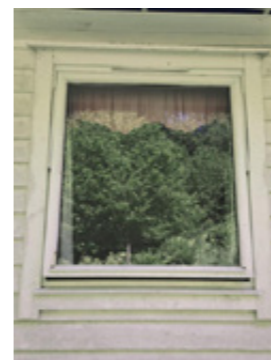
Feste lause glaslister for å unngå fuktskade.

Etablere dryppkant på innfelt listverk.

Justere vindu som tar i karmen.

Utbetring av glipe mellom karm og listverk på vindu i kjellaren.

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald med overflatebehandling.



Dører

Ytterdør i 1.etasje av treverk med malte overflater og 2-lags glas, antatt frå byggjeåret.

Altandør i stova av treverk med malte overflater og 2-lags glas frå 1986.

Ytterdør i underetasjen med malte overflater frå nyare tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøra har slitt overflatebehandling og tar i terskelen.

Altandøra har slitt overflatebehandling og laus glaslist.

Fri høgde på ytterdøra i kjellaren er målt til 1,7 meter. Normal høgde er etter dagens krav minimum 2 meter.

Dørene har naturleg elde og bruksslitasje.

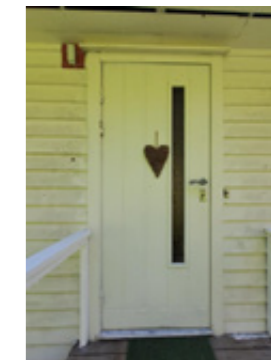
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere ytterdøra og feste laus glaslist på altandøra.

Tiltak for fri høgde på døra i kjellaren er ikkje vurdert.

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald med overflatebehandling.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Frå stova er det utgang til altan av tredekke med trerekkverk, ca 10m2.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøgda er målt til 0,83 meter. Dagens krav er minimum 1 meter. Rekkverk med høgde under 0,9 meter tilfredsstillar heller ikkje tidlegare føreskrifter sine krav.

Terrasseborda er værslitt.

Rekkverket har slitt overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverket bør oppgraderast til dagens krav.

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald med overflatebehandling.

Utvendige trapper

Betongtrapp til inngangspartiet med terrassebord i trinna.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøgda er målt til 0,82meter. Dagens krav er minimum 0,9meter.

Opningane i rekkverket er målt til 68cm. Dagens krav er maks 10cm.

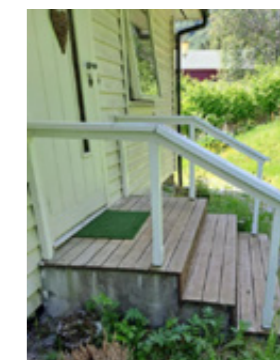
Terrasseborda og rekkverket har slitt overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverket bør med omsyn til sikkerheit oppgraderast til dagens krav.

Vedlikehald med overflatebehandling.



Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Golv med belegg, tepper og ubehandla betong.
Veggar med tapetserte og malte plater, malt og ubehandla murpuss.
Himlingar med folierte trefiberplater og slette malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tapeten på veggane har dårleg heft og løsnar i skøyntane.
Golvbelegga og tapeten har en del rucker.
Riss i himlingane kjellaren.
Det manglar nokre lister i trapperommet.
Overflatene har i stor grad standard frå byggeåret med naturleg elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering ved behov.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Golv mot grunnen av betong.
Etasjeskille av tredekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert høgdeforskjel på 25mm gjennom heile rommet i eit soverom i kjellaren.
Det er registrert høgdeforskjel på 17mm gjennom heile rommet i gangen i kjellaren.
Det er registrert høgdeforskjel på 15mm gjennom heile rommet i eit soverom i kjellaren.
Det er registrert høgdeforskjel på 15mm gjennom heile rommet i entreen.
Det er registrert høgdeforskjel på 14mm innanfor 2 meter i kjøkkenet.
Golv i kjellaren har lokale høgdeforskjellar på grunn av dårleg avretting under utstøyping.
TG er sett med omsyn til standarden sine toleransekrav til nivåskilnadar i golv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høgdeforskjellar rettast opp.
Kostnaden for retting av golv i eldre bygningar som dette overstig for dei fleste nytteverdien av å utbedre det.
Ved eventuell rehabilitering kan oppretting vurderast.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje framlagt dokumentasjon på at bygningen er utført med radonsperre og det er ikkje utført radonmålingar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Radonmåling vert anbefalt.

TG 1 Pipe og ildsted

Vedomn i stova frå 2022.
Pipe av lakkert stål frå 2022.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Romma i kjellaren har ytterveggar heilt eller delvis under terrenget.
Veggane er utført med malt og ubehandla murpuss.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert saltutslag i grunnmurane, innerveggane og del av golva i kjellaren med naturleg årsak i fukttransport gjennom konstruksjonen og kapilarsug frå fundamentet og grunnen.
Fukt og muggsopp på golvet og på lagra bygningsplater i vedboda ved vaskeskjellaren.
Det er registrert fukt under laust golvbelegg i ei bod.
Svertesopp i himlingen i ei bod, med naturleg årsak i manglande ventilering.
Kjellaren har "kjellarluft".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med omsyn til registrerte avvik bør konstruksjonen kontrollertast nærare og tiltak vurderast.
Sjå i tillegg punkt under "drenering" og "ventilasjon"
Fjerne bygningsplater med muggsopp.
Fjerne svertesopp i himlingen i boda.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp av treverk med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

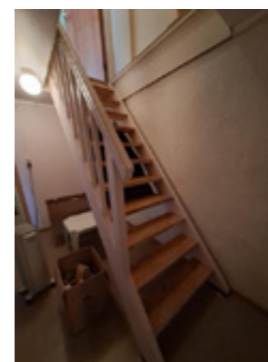
Tilstandsrapport

Det er ikkje handlist langs veggen i trappeløpet.
Rekkverkshøgda er målt til 86cm. Dagens krav er minimum 90cm.
Opningane mellom trinna er målt til 16cm. Dagens krav er maks 10cm.
Trappa har ikkje forskriftsmessig fri høgde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere handlist langs veggen i trappeløpet.
Rekkverket bør med omsyn til sikkerheit oppgraderast til dagens krav..
Lukking av avvik.



TG 2 Innvendige dører

Finerte dører antatt frå byggeåret.
Dør i vaskerommet av beisa treverk med 2-lags glas.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nokre dører tar i karmen.
Defekt låsekasse i ei dør i kjellaren.
Dørene har naturleg elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere dører som tar i karmen.
Skifte defekt låsekasse i kjellardør.
Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald med overflatebehandling.

VÅTROM

KJELLAR > VASKEKJELLAR

TG 3 Generell

Vaskeskjellar med standard frå byggeåret.
Golv av malt betong, veggjar med malt murpuss og malte plater, himling med slette malte plater.
Sluk av plast.
Skyllekar av stål med opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtsonene er utført utan tettesjikt/membran. Lekkasje og fuktskade vil difor kunne oppstå.
Sluken har oppnådd over halvparten av forventa brukstid.
Rommet har berre ventilering via vindu. NS3600 krev mekanisk avtrekk.
Saltutslag på murpussa veggjar.
Golv har slitt overflatebehandling.
Riss i plateskøyntane i himlingen.
Gjennomføringane for vassrør og avløpsrør i himlingen er ikkje fuga.
Det er registrert motfall i golvet ved skyllekaret.
Vaskeskjellaren tilfredsstillar ikkje dagens krav til oppbygging av våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med omsyn til registrerte avvik og våtrommet sin generelle alder er totalreovering vurdert som mest hensiktsmessig .

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLAR > VASKEKJELLAR

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Holtaking og fuktmåling i lukka konstruksjon er utført frå tilliggande vedbod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktkontroll med piggar i botnsvilla viste fuktkvotepå 24%, som er svært fuktig.
Det registrerte fuktnivået vil medføre fuktskade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilliggande konstruksjonar må kontrollertast for vurdering av tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med eldre standard, antatt frå byggeåret.
Golv med varmekablar og beleg, veggjar med våtromspanel og himling med folierte trefiberplater.
Sluk av plast.
Baderomsinnreiing med slette frontar og benkeplate av laminat med nedfelt servant.
Veggmontert dusjgarnityr og golvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprek i belegoppbretten i hjørnet i dusjsone. lekkasje og fuktskade vil difor kunne oppstå.

Merkbar slark i våtromspanelen langs hjørneprofilen ved dusjsone. Naturleg årsak er manglande fuging som over tid vil kunne medføre fuktskade i platene.

Våtromspanelen er utført utan botnprofil og forsegling i underkant, og vil være utsett for fuktskade.

Gliper i skøytane på våtromspanelen.

Sluk og varmekabel har oppnådd over halvparten av forventa brukstid. Synleg dampspærre bak våtromspanelen på ytterveggen. Yttervegg med våtromspanel skal i følge anbefalingar i Byggforsk utførast utan dampspærre.

Fuktsvelling i frontane på baderomsinnreiinga.

Toalettet er festa med skruer i golvet som har punktert tettesjiktet av beleg.

Rommet er betre naturleg ventilert. Ns3600 krev mekanisk avtrekk. Golvbelegget er misfarga.

Det er "hulromslyd" i betonggolvet ved dusjsone, truleg grunna en skade i betongen under belegget.

Badet tilfredsstillar ikkje dagens krav til oppbygging av våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med omsyn til registrerte avvik og våtrommet sin alder er totalrenovering vurdert som mest hensiktsmessig.

Kostnadsestimat: Over 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Holtaking og fuktkontroll vart forsøkt utført frå tilliggande kjøkken og stove.

Holtaking var ikkje mogleg grunna vassrør i veggen i kjøkkenet og spikarslag/ massivt treverk i veggen i stova.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnreiing med slette frontar, benkeplate av laminat og oppvaskumme i benkebeslag av stål.

Flisar på veggen mellom overskapa og underskapa.

Frittstående kvitevarer.

Frontane er frå ulike tidsperiodar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det manglar front på eit overskap og knott på eit benkeskap.

Nokre av frontane tar i kvarandre og har retningsavvik.

Kjøkkenet har naturleg elde og bruksslitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere knott og front som manglar.

Justere frontar.

Vedlikehald med overflatebehandling.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Sanitæranlegg med vassrør av kopar antatt frå byggeåret. Hovudstoppekrana er plassert i vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt dårleg vasstrykk. Eigar har opplyst at vasstrykket varierar og at brønnen periodevis kan gå tørr.

Irr og rennemerke under veggjennomføringa for vassrøret til toalettet.

Vassrøra har oppnådd over halvparten av forventa brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med omsyn til dårleg vasstrykk bør sanitæranlegget kontrollerast nærare og tiltak vurderast.

Vassrøret til toalettet bør kontrollerast for lekkasje.

Ved ei eventuell oppgradering av installasjonar og rom tilknytta sanitæranlegget bør vassrøra skiftast.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, antatt frå byggeåret.
Det er stakeluke i vaskekjellaren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftinga for avløpsanlegget er utført med vakuumentil i kaldloftet. Lufting skal etter dagens føreskrifter først ut over taket. På synfaringa var avløpet for oppvaskummen i kjøkkenet tett. Avløpsrøra har oppnådd over halvparten av forventa brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vert anbefalt å føre luftinga for avløpsanlegget ut over taket.

Rense vasslås og avløpsrør i kjøkkenet.

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering, normal utføring for byggeåret. (Ved bygningsmessige endringar bør ventilasjonsbehov vurderast)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert "kjellarlukt" og svertesopp i underetasjen, med naturleg årsak i manglande ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Betre ventilering bør etablerast.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 115 liter plassert i ei bod i kjellaren.

Tanken er antatt frå byggeåret.

Tanken er plassert i nisje med dreneringsrør til tilliggande vaskekjellar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tanken har oppnådd normal brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald fram til skifting vert nødvendig.



Tilstandsrapport

TG 1 Luft til luft varmepumpe

Luft til luft varmepumpe i stova frå 2022.
Pumpa var avslått under synfaringa og er difor ikkje kontrollert.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med open installasjon i underetasjen og skjult installasjon i 1. etasje.
Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Inntak og sikringsskap

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Eigar har opplyst at det er utført arbeid på el.anlegget i samband med montering av varmepumpe samt er det utført mindre servicearbeid på jordfeilautomat og ringeklokke. Samsvarserklæringer er framvist.

Tilstandsrapporten inkluderer ikkje ei fagmessig vurdering av el.anlegget. Ein eventuell tilstandsrapport må utarbeidast av godkjent installatør eller ved el.tilsyn.
TG2 er sett med omsyn til at det ikkje er framlagt dokumentasjon på utført kontroll av det elektriske anlegget dei siste fem åra.

Generell kommentar



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslar og brannsløkkar er installert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannsløkkaren er frå byggeåret og må skiftast.
3. Er det mangler på røykvarslar i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ikkje montert røykvarslar i kjellaren.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eigedommen ligg innanfor aktsomheitssone for marin leire.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng* **Rom under terreng

Det er ikkje kjennskap til dreneringssystemet, antatt frå byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringa har oppnådd normal brukstid og kan vere svekka med omsyn til registrert fukttransport i grunnmuren og del av kjellargolva.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med omsyn til alder og registrerte avvik bør dreneringsfunksjonen overvakast.
Oppgradering kan ikkje utelukkast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker med murpussa overflater.
Det er synleg knotteplast på grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knottplasten manglar i stor grad klemlist, grunnmuren er difor utsett for fukt.
Laus murpuss over innpussa knotteplast på endeveggen mot vest.
Riss og laus murpuss rundt innpussa vindu i kjellaren.
Nokre vindusopningar i kjellaren er ikkje pussa i toppen.
Sprekk i innvendig murpuss over vinduet i vaskerommet.
Synleg fugearmering i murpussen over ytterdøra i kjellaren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere klemlist på knottplasten.
Utbedring av riss/sprekker og laus murpuss i vindusopningar.
Utbedring av manglande murpuss i toppen av vindusopningar i kjellaren.
Innpussing av fugearmering i døroppninga i kjellaren.

TG 3 Forstøtningsmurer

Hagemur av lettklinkerblokker med murpussa overflate ved døra til kjellaren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Muren er ikkje sikra med rekkverk eller anna forsvarleg ordning, det er krav til sikring med omsyn til høgde på over 50cm.
Murpussen har mosevekst, riss og avskalling

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sikre muren med rekkverk eller anna forsvarleg ordning som til dømes hekk/beplantning.
Lokal utbetring av murpuss med riss og avskalling.
Fjerne mose.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Terrengforhold

Tomta ligg i sørvendt helling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eigedommen ligg innanfor faresone for jord og flaumskred.
På synfaringa var terrenget/falltilhøve på sør- og austsida av bygget ikkje mogleg å kontrollere på grunn av vegetasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for faresone er ikkje vurdert.
Terrenget bør kontrollerast nærare med omsyn til falltilhøve når vegetasjonen er fjerna.
Sikre avrenning ut frå bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledningar for vatn og avløp er antatt frå byggeåret.

Vassrør av plast mellom bekken og brønnen.
Avløpsrøra er med omsyn til alder antatt av plast.
Privat brønn av betong ved bekken langs tomtgrense vest. Brønnen ligg utanfor registrert tomtgrense.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vassrøra mellom bekken og brønnen ligg opent i terrenget og er difor utsett for frost.

Eigar har opplyst at det har vore frost i vassledningane.

Stikkledningane elles ligg skjult og er difor ikkje mogleg å kontrollere.

Stikkledningane for vatn og avløp har oppnådd over halvparten av forventa brukstid.

Betongveggane i brønnen har sprekker med synleg vassig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sikre vassrøra mot frost.

Det er ikkje kjennskap til, eller opplyst om andre avvik som krev utbetring på stikkledningane per i dag.

Brønnen bør med omsyn til sprekker kontrollerast nærare og tiltak vurderast.

Vidareføring av vanleg tilyn og vedlikehald.

TG 1 Septiktank

Slamavskiljar med kommunal tømning, registrert med volum på 4m³. Tanken er av ukjent materiale og er antatt frå byggjeår.

TG er utelukkande sett med omsyn til at det ikkje er registrert avvik i Norva24.

Link til Norva24:

<https://mintank.no/mintank#hyllestad/47/19//>

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

135 m²/135 m²

Einebustad: Stue, Kjøkken, Bad, Entré, Trapperom, 4 Soverom, 4 Bod, Gang, Vaskekjellar

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 200 000

Konklusjon markedsverdi

1 200 000

Markedsvurdering

Bustadeigedom i Lifjorden i Hyllestad, utbygd med ein einebustad frå 1986.

Bustaden har hatt enkelt vedlikehald, men har konstruksjonsmessig standard, installasjonar, innreiingar og overflater med standard frå byggjeåret.

Eigedommen ligg på sørvendt tomt med utsyn over Lifjorden, i område med landbrukseigedommar og spreidd busetnad med bustad- og fritidseigedommar.

Det er ca 6 km til kommunesenteret Hyllestad med barnehage, skule og nærbutikk.

Det er få reelle samanliknbare eigedomssal i nærområdet

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Lifjordvegen 517 ,6957 HYLLESTAD 61 m ² 1943 2 sov	25-08-2021	1 550 000	1 450 000	0	1 450 000	23 770
2 Bøfjordvegen 253 ,6953 LEIRVIK I SOGN 106 m ² 1950 4 sov	09-04-2024	2 500 000	2 400 000	0	2 400 000	22 642
3 Nesvegen 37 ,6957 HYLLESTAD 91 m ² 1983 2 sov	30-05-2021	1 200 000	1 200 000	0	1 200 000	13 187
4 Lifjordvegen 599 ,6957 HYLLESTAD 68 m ² 1986 4 sov	28-11-2021	0	800 000	0	800 000	11 765

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Einebustad

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 400 000
Sum teknisk verdi - Einebustad	Kr.	2 100 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 100 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 400 000
--	-----	------------------

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Einebustad

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)				
1.Etasje	70			70	10		70
Kjellar	65			65			65
SUM	135				10		135
SUM BRA	135						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue , Kjøkken , Bad , Entré , Trapperom , Soverom , Soverom 2		
Kjellar	Soverom , Soverom 2, Vaskekjellar, Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Gang med trapp		

Kommentar

Arealet er oppmålt med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikkje framvist teikningar av bygningen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Montering av varmepumpe og el.opplegg for varmepumpe i 2022
Ny vedomn og stålppe i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Etasjehøgda i kjellaren er målt til mellom 1,95 og 2,0 meter.
Etter dagens byggt tekniske forskrift skal rom for varig opphold ha etasjehøgde på minimum 2,4 meter, og rom som ikkje er for varig opphold skal ha etasjehøgde på minimum 2,2 meter.
Vindua i soveromma i kjellaren tilfredsstillar ikkje kravet til dagslysflate.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Einebustad	70	65

Kommentar

Einebustad

Arealet i kjellaren med takhøgde på mellom 1,95 og 2 meter er med omsyn til standarden definert som s-areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2024	Ole Christian Åsen	Takstingeniør
	Ingunn Mjelva	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4637 HYLLESTAD	47	19		0	907.8 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet
Adresse Lifjordvegen 599							
Hjemmelshaver Mjelva Ingunn							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligg på sørvendt tomt med utsyn over Lifjorden, i område med landbrukseiegedommar og spreidd busetnad med bustad- og fritidseiegedommar.

Det er ca 6km til kommunesenteret Hyllestad med barnehage, skule og nærbutikk.

Adkomstvei

Offentleg veg til tomtegrensa.

Tilknytning vann

Privat vassforsyning frå brønn med inntak frå nærliggjande elv.

Brønnen og inntaket ligg utanfor registrert tomtegrense.

Eigar har opplyst at brønnen i periodar har gått tørr og at vasstrykket er variabelt.

Overflatevatn vil ha variabel vasskvalitet.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med slamavskiljar og kommunal tømming.

Link til Norva 24:

<https://mintank.no/mintank#hyllestad/47/19//>

Regulering

Eiendommen ligg i eit LNFR-område med arealbruksstatus "nåværende".

Link til arealplan:

<https://www.arealplaner.no/hyllestad4637/arealplaner/29>

Om tomten

Tomta er opparbeidd med gruslagt tilkomstveg og parkeringsplass og hage med grøntareal og plantar.

Tinglyste/andre forhold

For tinglyste tilhøve syner ein til grunnboka.

Link til kartverket:

<https://seeiendom.kartverket.no/eiendom/4637/47/19>

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
800 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg	7577834			

Kommentar

Forsikringsdokumenta er ikkje kontrollert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.05.2024	Egenerklæringsskjema er kontrollert, men er ikkje vedlagt i tilstandsrapporten.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.05.2024	Opplysningar frå matrikkelen.	Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	22.05.2024	Kontroll av reguleringsplan/kommuneplan/situasjonsk art.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	21.05.2024	Opplysningar frå grunnboka.	Gjennomgått		Nei
Huseigar/revirent	22.05.2024	Omvising/opplysningar om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SB5126>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
FJORDANE EIENDOMSMEGLING AS	
Oppdragsnr.	
2250007	
Selger 1 navn	
Ingunn Mjelva	
Gateadresse	
Lifjordvegen 599	
Poststed	Postnr
Hyllestad	6957
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	3
Antall måneder	4
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	tryg
Polise/avtalnr.	7577834

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

forrige takstmann hadde noen små merknader

Initialer selger: IM

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

toalett skiftet i 2022

Arbeid utført av

Rørlegger Simen Solheim

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

ved mye nedbør kommer det fuktighet i kjellergulv ved ytterdør.

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

Nei Ja

Beskrivelse

terrassegulvet har naturlig mellomrom mellom gulvplankene. åpent til terrenget nedenfor

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

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

ny varmepumpe

Arbeid utført av

Hafs Elektro og Rør

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

rensing av brønn

Initialer selger: IM

2

Document reference: 2250007

Document reference: 2250007

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Beskrivelse

nabovarsel om husbygging på naboeiendom

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

Beskrivelse

bratt terreng bak huset, men har aldri vært ras i området

Tilleggskommentar

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 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 egenerklæringskjemaet 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2250007

Document reference: 2250007

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingunn Mjelva	5f70316f4fdb7b6c07ac9d96 760fb78674f99692	18.03.2025 19:55:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4637 - HYLLESTAD
Gårdsnummer: 47
Bruksnummer: 19

Utskriftsdato/klokkeslett: 29.01.2025 kl. 10:29
Produsert av: Idar Førde Blom - 4637 Hyllestad
Attestert av: Hyllestad kommune

Document reference: 2250007

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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/matrikkelbrev

- 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>

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	19.01.2015
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 47 / 19	907,8 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		240253	MJELVA INGUNN	H0201	Heggesnaret 5 1344 HASLUM	1 / 1

Oversikt over teiger							
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6786957	295500		907,8 m2	Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020			
Omnummerering				Omnummerert til:	4637 - 47/19	
				Omnummerert fra:	1413 - 47/19	

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	14.01.2015	Tinglyst		22.01.2015	stigtver 14.01.2015
Oppmålingsforretning	10/616		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver	1413 - 47/4	-907,7
			Mottaker	1413 - 47/19	907,8
			Berørt	1413 - 47/5	0
			Berørt	1413 - 47/9	0
			Berørt	1413 - 47/12	0

Adresser						
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Koordinat	Øst	Kretser
Vegadresse	Lifjordvegen	1014	599	EUREF89 UTM Sone 32 6786950	295512	Grunnkrets: 0108 Lifjorden Stemmekrets: 1 HYLLESTAD Kirkesokn: 07110901 Hyllestad Postnr.område: 6957 HYLLESTAD Tettsted:
						Atkomstpunkt Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten						
Byggningsnr:	9 913 467	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	100	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6786949 Øst: 295512	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:
		Bruksareal totalt:	100	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming					

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	68	0	68	0	0	0	0	0

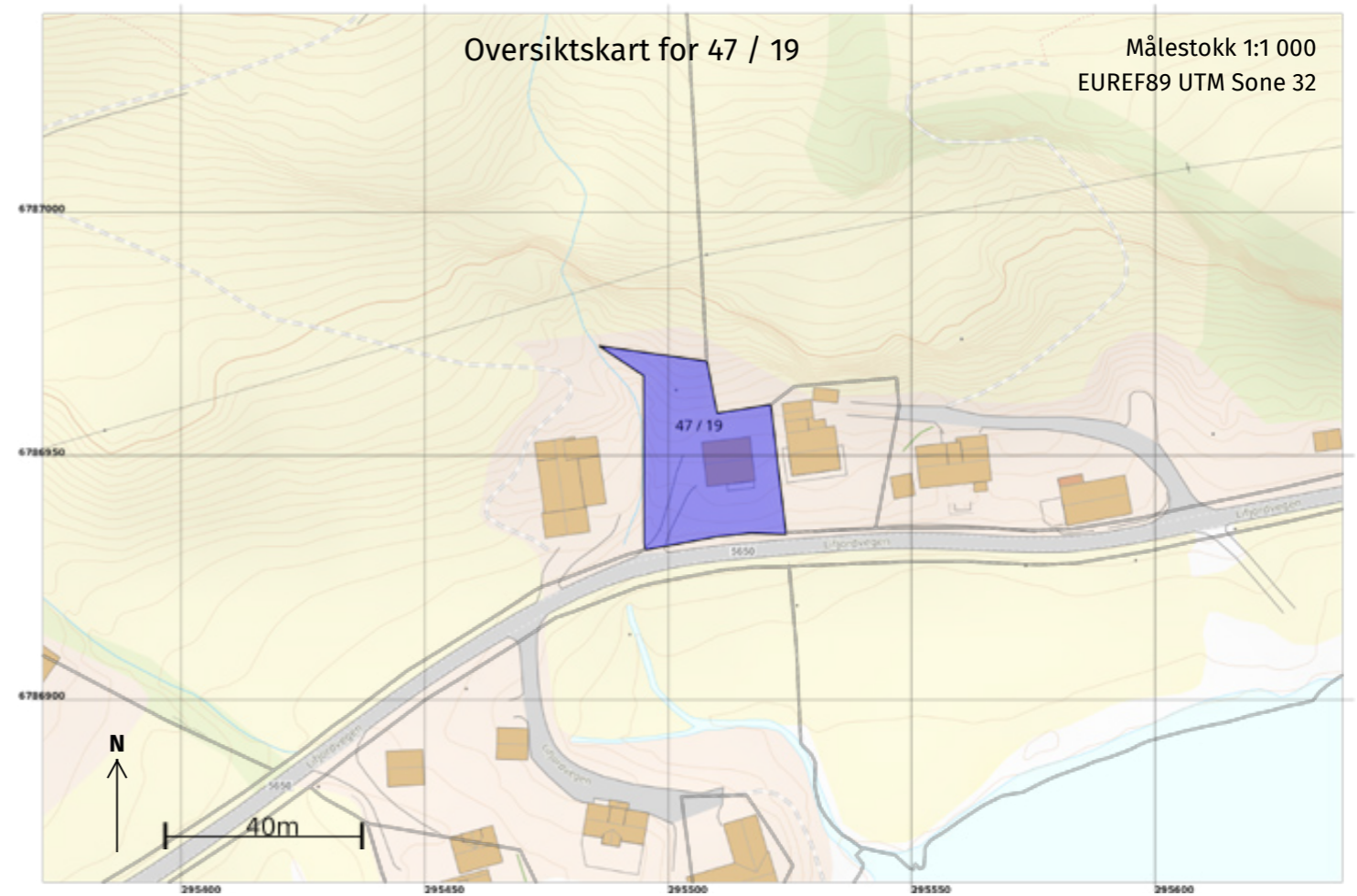
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
U01	0	32	0	32	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1014 Lifjordvegen 599	H0101	Bolig	100	3	Kjøkken	1	1	47/19

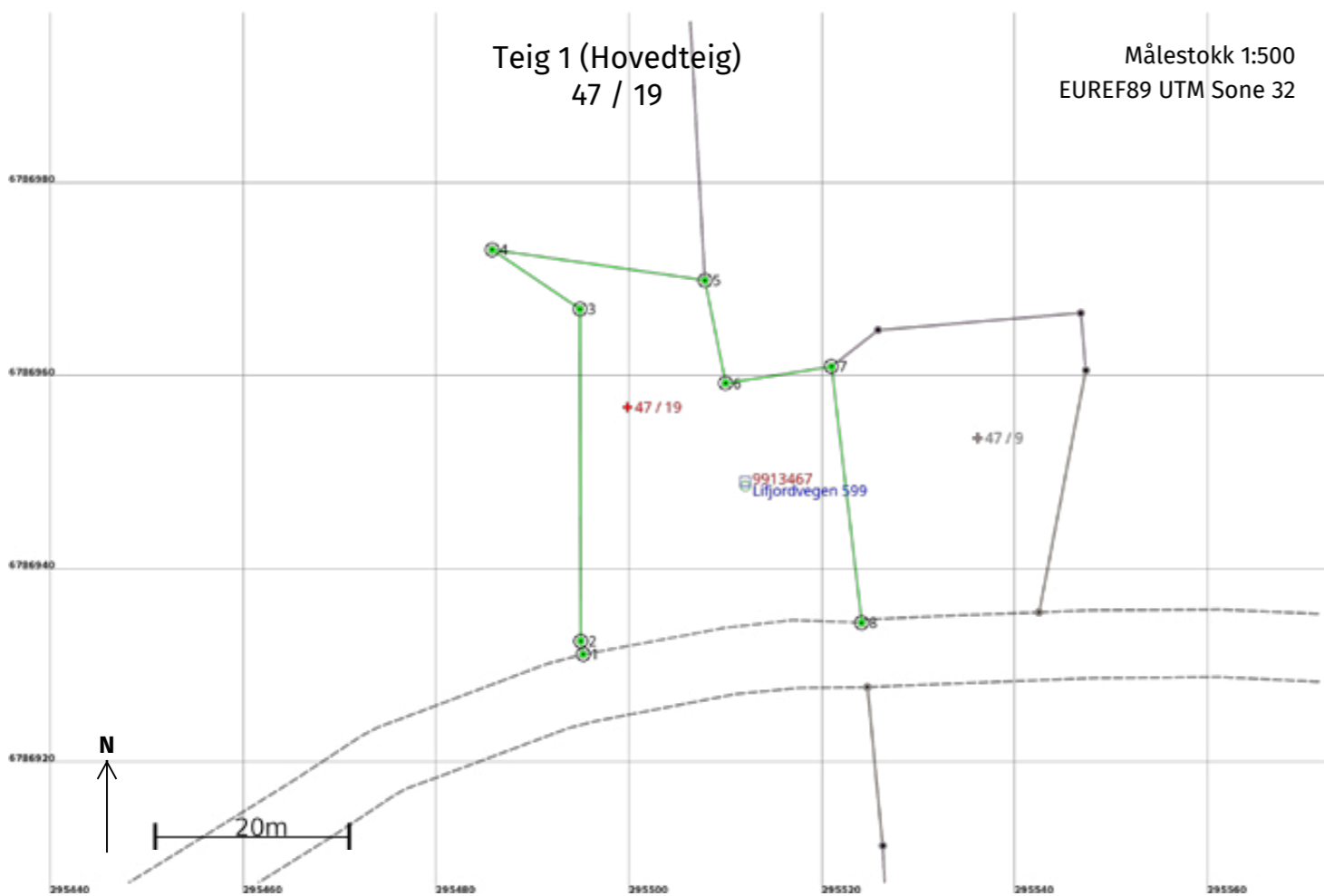
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		HOVLAND PER ARNE		6957 HYLLESTAD



Teig 1 (Hovedteig)
47 / 19

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



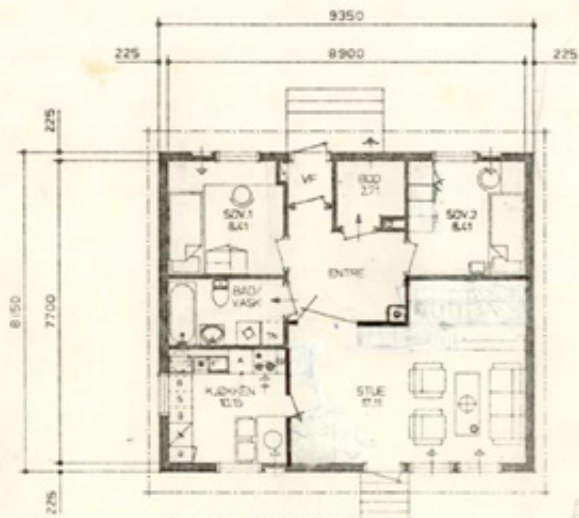
Areal og koordinater

Areal: 907,8 Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6786957 Øst: 295500

Grensepunkt / Grenselinje

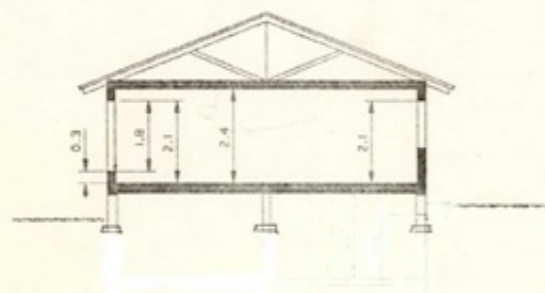
Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6786931,59	295495,22	1,40	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6786932,97	295494,97	34,37	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6	
3	6786967,34	295494,88	10,97	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6	
4	6786973,47	295485,78	22,29	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6	
5	6786970,31	295507,84	10,87	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6	
6	6786959,65	295509,97	11,12	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6	
7	6786961,38	295520,95	26,70	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6	
8	6786934,86	295524,08	29,16	Fjell Offentlig godkjent grensemerke Hjelpelinje vegkant	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6	500



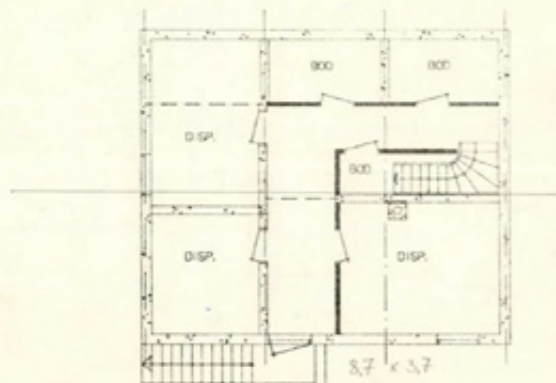
PLAN M300.11-P-M00

68.5

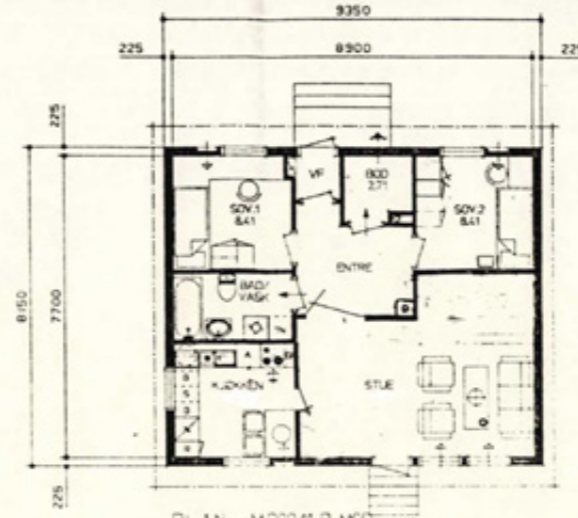


SNITT

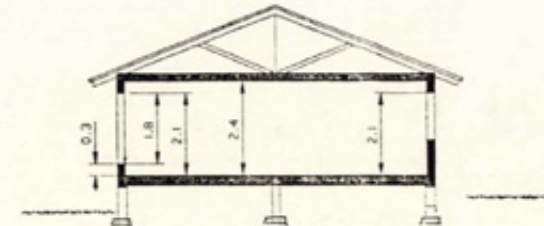
TEGNET ETTER HUSBANKENS REG.NR.
 VÅR TEGN.NR.
 EVENTUELLE ENDRINGER I FORHOLD TIL REGISTRERT PLAN,
 SE VEILEDGG



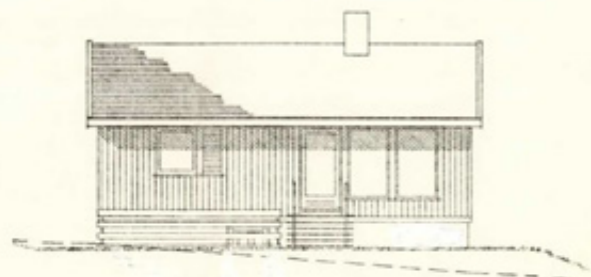
MIDLERTIDIG FUNDAMENTPLAN



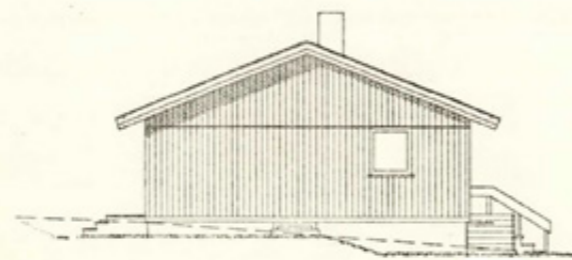
PLAN M300.11-P-M00



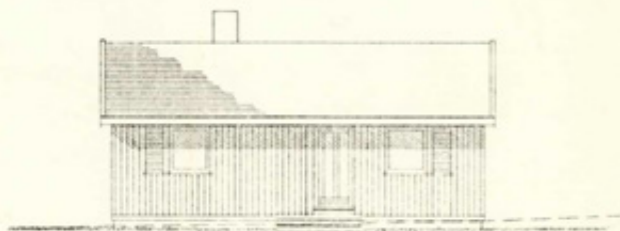
SNITT



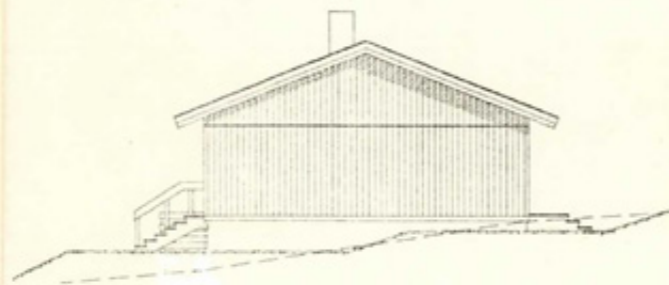
FASADE



GAVL



FASADE



GAVL

(Kommune)

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

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

Meldar

Sverre Hovland

5942 HYLLESTAD

Byggherre

Per Arne Hovland

5942 HYLLESTAD

MELLOMBELS BRUKSLØYVE ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad

Hovland, 5942 Hyllestad.

Gnr.

47

Bnr.

4

Festnr.

Seksjonsnr.

Dykkar søknad

Dato

31.05.85.

Kva slag arbeid

Nybygg.

Kva slag bygg

Bustadhus.

Behandling/vedtak

Bygningsrådet

Vedtak dato

Saksnr.

59/85

Merknader

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

heile bygget

følgjande del av bygget:

Ferdigattest må krevjast seinare, men attesten kan ikkje bli gitt før følgjande arbeid er utført:

1. Bad - avtrekk må lagast/monterast.
2. Det må byggast skorstein, fffg. byggeforeskriftene kap. 49.1.121 (sjå vedlagte kopi).
3. Avkøyrslø må byggast i samsvar med løyve.

Dette arbeidet må vere fullført ~~XXXX~~ snarast.

K-blankett 5138 N Forlag: Sam & Steinarson A/S, Oslo 12-86

UNDERSKRIFT

Stad

Hyllestad

Dato

14.12.87.

Sign. / Stempel

Sverre Hovland

KOPI SENDT

ansvars-havande

Namn

Sverre Hovland

Adresse

5942 Hyllestad.

andre

Namn

Hyllestad folkeregister

Adresse

5942 Hyllestad.

Namn

Teknisk utval

Adresse

her

Namn

Adresse

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 27.01.2025 11:17



Eiendom 4637-47/19

Bruksnavn		Etablert dato	19.01.2015	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	0 (ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4637	Beregnet areal	907,8	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	47	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	19	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Lifjordvegen 599	6957 Hyllestad	Lifjorden	Hyllestad	Hyllestad

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
14.01.2015	Oppmålingsforretning	4637-47/4	Avgiver	-907,7
		4637-47/12	Berørt	0
		4637-47/9	Berørt	0
		4637-47/19	Mottaker	907,8
		4637-47/5	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	4637-47/19	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	9913467	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsett	07.04.1986	Avløp	Privat innlagt
Tatt i bruk	30.07.1989	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
		Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
		Har heis	Nei
		Areal, bolig (bruk/brutto)	100/0
		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0
		Areal, totalt (bruk/brutto)	100/0
		Areal, (bebygde/ubbygde)	0/0
Boliger	1		
Etasjer	2		

Bruksenheter

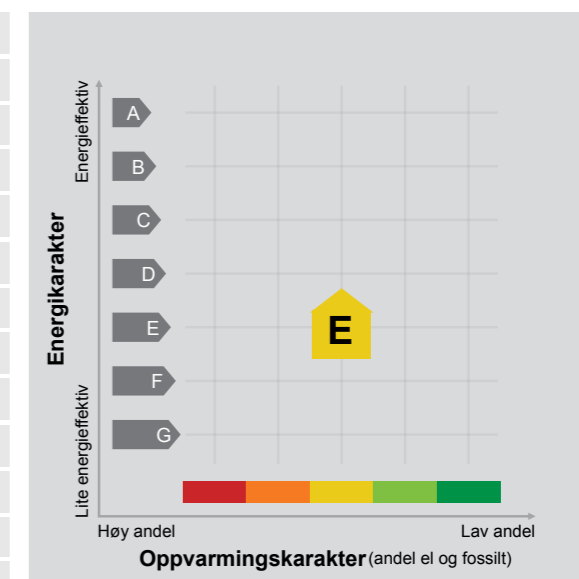
Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	68/0	0/0	68/0
U01	Underetasje	0	32/0	0/0	32/0



Adresse	Lifjordvegen 599
Postnummer	6957
Sted	HYLLESTAD
Kommunenavn	Hyllestad
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	9913467
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-94256
Dato	19.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard.

Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA



FOR EIENDOMMEN:

Adresse:

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____
Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Kontakt



Ole Rune Døskeland

Ansvarlig megler

Mob. 95 20 39 49
ord@fjordadvokat.no



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