

& AURSNES
PARTNERS

KVERNHUSVEGEN 9 

04

Nøkkelinformasjon/Megler

38

Beliggenhet

41

Eiendommen

49

Tekniske dokumenter

KVERNHUSVEGEN 9

Prisantydning	3 850 000
Omkostninger	112 070
Totalpris	3 962 070
P-rom	232 m2
Bruksareal	271 m2
Soverom	4
Bad	3
Eierform	Selveier
Byggeår	2004
Eiet tomt	1562 m2



Lars Hellevik

Eiendomsmegler MNEF

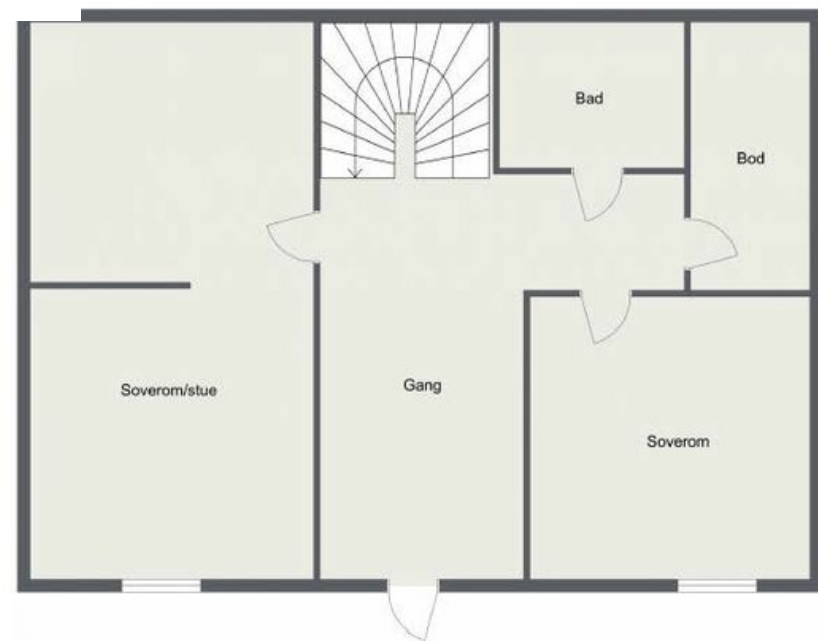
90 18 63 94 / hellevik@eursnespartners.no

**& AURSNE
PARTNERS**

Skulegata 9 6230 Sykkylven



Kjelleretasje



INNHOOLD

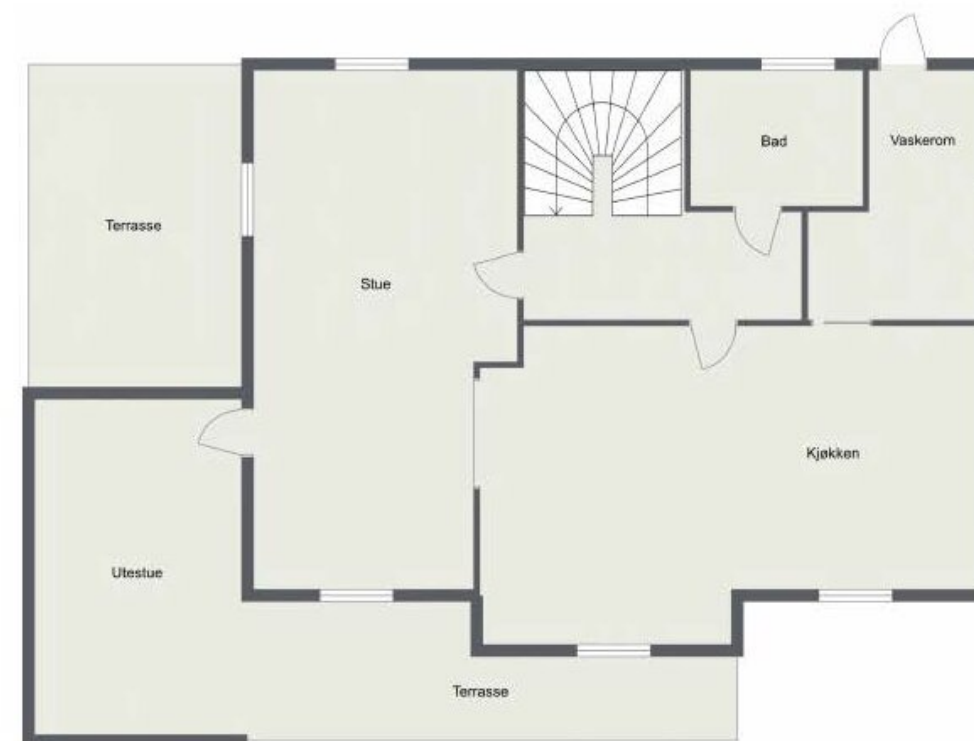
U.Etasje: Entrè/hall, soverom, soverom/stue, bad/wc, teknisk rom/bod, garasje
 1.Etasje: Trapperom/gang, stue, kjøkken, bad/wc, vaskerom
 2.Etasje: Trapperom/loftstue, 2 soverom, bad/wc, kontor/bod

Boligen har en romslig veranda, utestue og tilknyttet garasje.
 Det er også potensiale for et femte soverom i 2.etg.

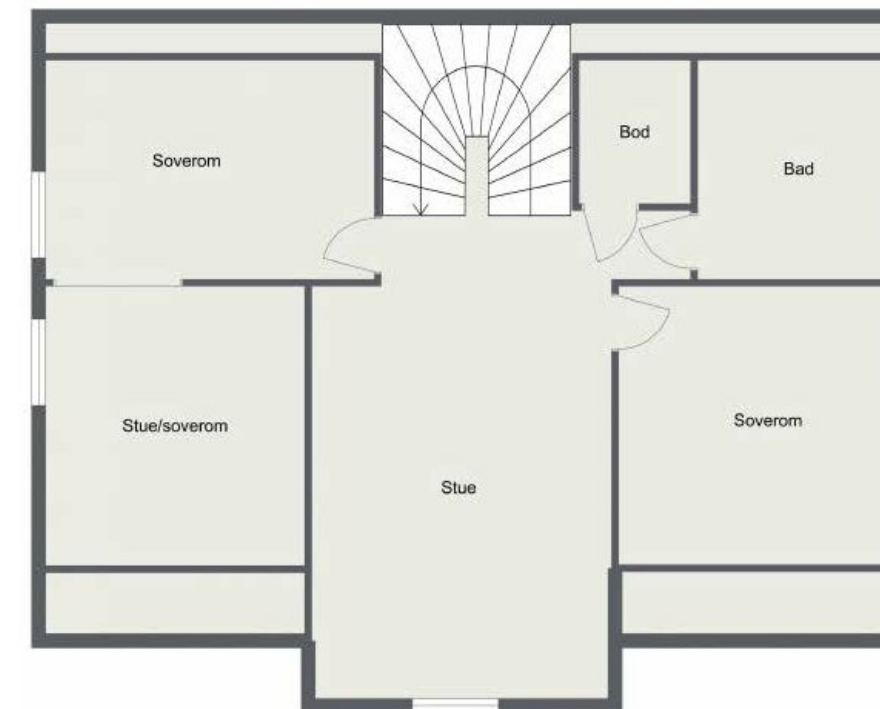
Tegningene er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommets benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse, og hva som faktisk er godkjent.

P-ROM | 232 M²
BRA | 271 M²

Hovedetasje



Loftsetasje



STANDARD

Velkommen til en flott familiebolig over tre etasjer. Boligen er både romslig og innholdsrik, med blant annet flere stuer, bad i alle etasjer, veranda, utestue og tilknyttet garasje.

Boligen fremstår som både innbydende og moderne, og holder generelt en tidløs standard fra byggeår og senere år med gulvoverflater av 1-stavs laminat, flis, teppe og vinyl, vegger med tapeter og flis, og himlinger med himlingsplater og gips. Boligen er videre moderne utrustet med vannrør som rør-i-rør, sikringsskap med automatsikringer, varmepumpe, vedovn, balansert ventilasjon, elektrisk garasjeport, sentralstøvsuger og fiber.



ENTRÉ

Boligen har et overbygd inngangsparti i front, og stilfull ytterør med kodelås. Her har man en åpen entré/hall som delvis er flisbelagt med gulvvarme, og med 1-stavs laminat videre i hallen. Det er montert varmepumpe (luft/luft) og skyvedørgarderobe, samt uttak for sentralstøvsuger.

Trappen er forøvrig nymalt, og det er lagt nytt gulv i gangen i 1.etg i 2023.

Boligen har også bi-inngang fra verandaen, samt bi-inngang fra vaskerommet.





Flislagt entrè med gulvvarme og skyvedørgarderobe



Montert varmepumpe i trappeløpet. Trappen er forøvrig nymalt, og det er lagt nytt gulv i 2023 i gangen i 1.etg.

STUE

Stuen er romslig på størrelse, og har store flere vindusflater som gir mye naturlig lys og en god romfølelse. Rommet har ny gulvoverflate i 2023, montert vedovn, og det er utgang til en romslig, L-formet veranda med tilbygd utestue fra rundt 2010. Her er det også tilkomst til et flatt og fint hageareal i bakkant. Mellom stuen og kjøkkenet er det en praktisk skyvedør.

I andreetasje har boligen også en loftsstue, og det ene soverommet i underetasjen og i loftsetasjen har også en stuedel. Stuedelen til soverommet i loftsetasjen har opprinnelig vært et femte soverom.

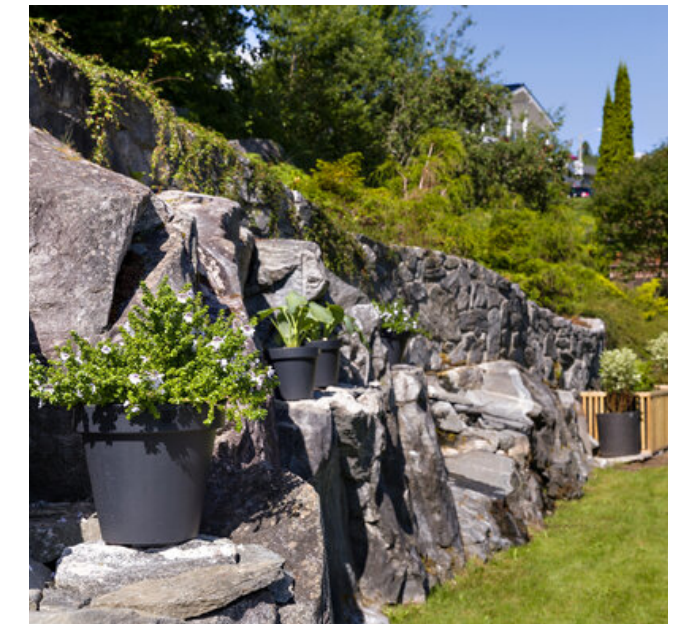




Montert ildsted, og utgang til veranda og utestue



Utestuen ble oppført rundt 2010





Romslig loftsstue

KJØKKEN

Kjøkkenet er også svært romslig på størrelse, og har montert en U-formet innredning fra Kvalsvik med malte fronter. Innredningen består av høyskap, benkeskap, overskap og vitrineskap, med benkeplate i laminat med nedfelt stålservant. Det er montert integrert komfyr, micro og 80cms platetopp, samt opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet har også god plass til en spisegruppe.





BAD

I underetasjen er det et nybygd bad i 2020 med flislagt gulvoverflate med gulvvarme, flisledde vegger, og himling med gips og downlights. Av utstyr er det ellers montert veggholdt toalett, baderomsinnredning fra Kvik og dusjnise med glassdør.

Hovedetasjen har også et helfiset bad med gulvvarme, og himling kledd med himlingsplater. Her er det montert veggholdt toalett, baderomsinnredning og dusjnise med ny skyvedør i 2023.

I hovedetasjen er det separat vaskerom med gulvoverflate av vinyl, og tapetserte vegger. Her er det bi-inngang fra hagen, samt montert innredning, opplegg for vaskemaskin, sikringskap med automatsikringer, samt en klessjakt fra badet i 2.etasje.

I 2.etasje har badet flislagt gulvoverflate med gulvvarme, og dels flisledde veggflater. Det er montert badekar, baderomsinnredning, veggholdt toalett og klessjakt til vaskerommet i etasjen under.





Badet i u.etg ble nybygd i 2020.



Vaskerom med bi-inngang fra hagen.M
Montert innredning, opplegg for vaskemaskin,
sikringskap med automatsikringer, samt en klessjakt.

SOVEROM

Boligen har per i dag fire soverom, med gode muligheter for et femte. To soverom er beliggende i underetasjen, med skyvedørgarderobe og garderobeskap. Det ene soverommet har også en egen stuedel. I loftsetasjen er det to soverom med garderobeskap. Her har også det ene soverommet en stuedel, og dette har tidligere vært det femte soverommet.





Soverom nr. 1 med romslig skyvedørs garderobe.

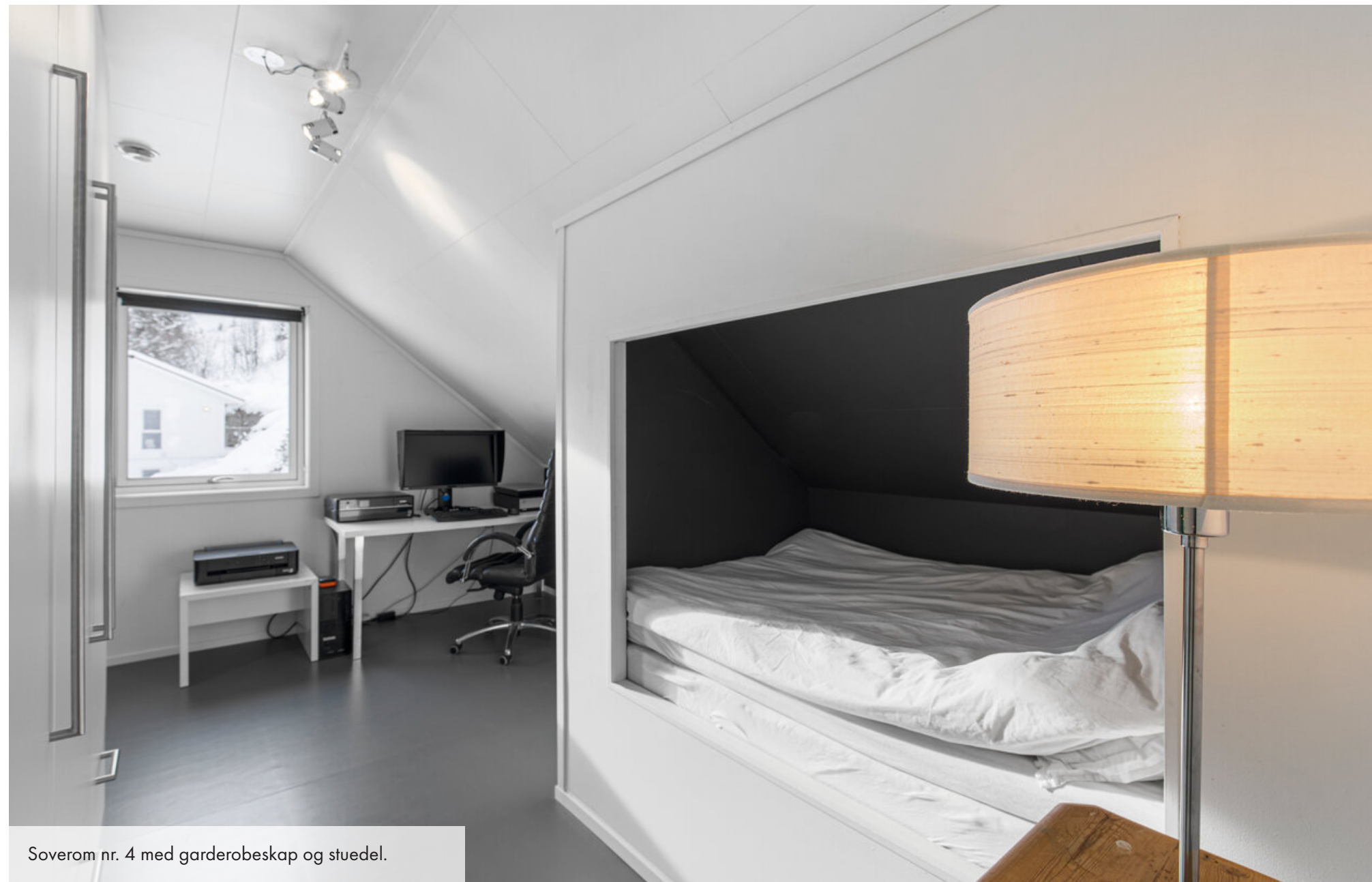


*Soverom nr. 2 i underetasjen
har også en stuedel.*

*Boligen har totalt fire soverom
per i dag, med gode muligheter
for fem.*



Soverom nr. 3 med garderobeskap.



Soverom nr. 4 med garderobeskap og stuedel.



Stuedelen har tidligere vært et 5. soverom.



BELIGGENHET

Eiendommen har en fantastisk beliggenhet i etablert og populært byggefelt i Helsemvika, like ved badestranden.

Området er svært barnevennlig, med flere barnefamilier i nabolaget, fotballfelt og helt uten gjennomgangstrafikk. Tomten har fantastisk panoramautsikt ut over Storfjorden og de omkransende fjellene. Eiendommen har også kort avstand til småbåthavn, og til Stranda sentrum er det ca. 2,6 km. Av sentrumsfasiliteter kan Stranda by på eksempelvis dagligvarer, kafèer, butikker, frisør, bibliotek og vinmonopol.

Kun en kort kjøretur unna er det også flere barnehager, skoler, idrettsanlegg og skisenter.

Kvernhusvegen 9

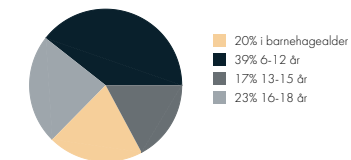
Offentlig transport

Helsem	12 min
Linje 272	1 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 42 min

Skoler

Ringstad skule (1-7 kl.)	5 min
295 elever, 16 klasser	3.2 km
Stranda ungdomsskule (8-10 kl.)	7 min
172 elever, 7 klasser	4.4 km
Vestborg vidaregåande skule	7 min
120 elever, 4 klasser	4.3 km
Stranda vidaregåande skule	8 min
230 elever	4.6 km

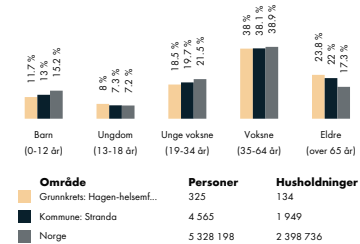
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	34%
Ikke gift	49%	53%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

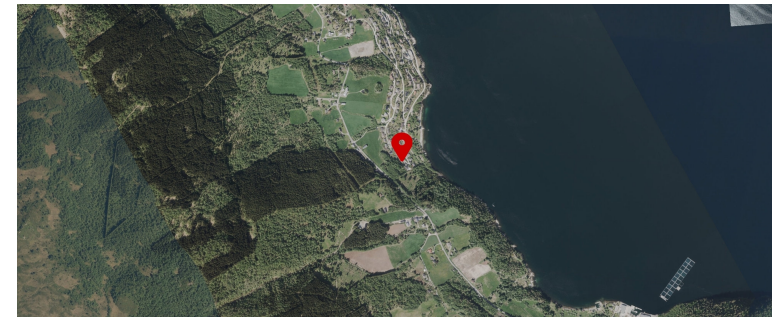
Ringstad barnehage (1-5 år)	8 min
72 barn, 3 avdelinger	4.5 km
Trollhaugen barnehage (0-6 år)	8 min
29 barn, 1 avdeling	5.5 km
Tusenfryd barnehage (0-5 år)	9 min
10 barn, 2 avdelinger	5.3 km

Dagligvare

Kiwi Stranda	5 min
Rema 1000 Stranda	5 min
Post i butikk, PostNord	2.7 km

Sport

Staugum ballbinge	5 min
Ballspill	2.8 km
Ballbinge Ringstad skule	5 min
Aktivitetshall, ballspill	3.2 km
Stranda Treningssenter	5 min



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og stasjonene fra lokalpente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Avsnitt & Partners Eiendomsmedling kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022.

EIENDOMMEN

Adresse og matrikkel

Kvernhusvegen 9, 6200 Stranda
Gnr. 18 bnr. 109 i Stranda kommune

Eier

Rita Løseth
Sindre Svorkås

Oppdragsnummer

21-22-0103

Beregnet total kostnad

3 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

96 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 850 000,-))

14 650,- (Boligkjøperpakke 1f (valgfritt))

112 070,- (Omkostninger totalt)

3 962 070,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Løpende kostnader

Kommunale avgifter kr 17 541,- / år
(inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing)

Eiendomsskatt kr 4 995,- / år.

Det må også påregnes utgifter til strøm og forsikring.

Forsikring

Gjensidige - Polisenummer: 88842301

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

Se beskrivelsen "Byggemåte".

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:
- Våtrom: Gulvet på badet i hovedetasje er ikkje rett vatra. Det renn litt vatn mot døra frå dusjen. Kan montere dusjkabinett og då er det ikkje eit problem. No er det dusjdør og det er litt vatn som trenger ut når det vert dusja. Røyr Villaservice (huvudetasje) og Bjørnes Bygg (kjeller). Badet i hovedetasjen vart flislagt og det vart sett inn ny innredning for eit par år sidan.
-Arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade: Røyr Villaservice. Bygde utestove til oss for om lag ti år sidan.

Boligens areal

Primærrom: 232 kvm, Bruksareal: 271 kvm

U.Etasje: P-rom: 75 m², BRA 111 m²

Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entrè/hall, soverom, bad, kjellerstue/soverom

1.Etasje: P-rom: 91 m², BRA 91 m²

Følgende rom er oppgitt som primærrom: Trapperom, stue, kjøkken, bad, vaskerom

2.Etasje: P-rom: 66 m², BRA 69 m²

Følgende rom er oppgitt som primærrom: Trapperom/luftstue, 2 soverom og bad

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Tomt

Areal: 1 562 kvm, Eierform: Eiet tomt

Garasje / parkering

Boligen har en tilknytt garasje med elektrisk port. Det er ellers gode parkeringsforhold ved boligen.

Utstyr

- Sentralstøvsuger
- Vedovn
- Varmepumpe (luft/luft)
- Elektrisk garasjeport
- Automatsikringer
- Rør-i-rørsystem
- Flere skyvedørgarderobes/garderobeløsninger
- Balansert ventilasjon
- Fiber

Byggemåte

Bygggrunn - Fundament på fjell.

Terrangforhold - TG2 - Eiendommen ligg i trereng som har fall mot øst, nord-øst. Det er større totalfall mellom øverste og nederste nivå. Tidligere vært tidvis større avrenning fra ovenforliggende terreng, som nå er avskåret med grøft. Det går grøft for overvann i grensen mot nabo i nord. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område ihht. kommunedelplan.

Andre tomtforhold - TG1 - Felles, privat tilkomstvei fra offentlig vei. Grusbelagt vei.

Drenering - TG1 - Drenering fra byggeår. Ført til offentlig avløp.

Grunnmur og fundamenter - TG1 - Grunnmur med bakmur i betong, og sidevegger av lecablokker.

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG1 - Gulv mot grunn av betong. Etasjeskille av trebjelkelag.

Veggkonstruksjon - TG1 - Bindingsverk med utvendig, liggende panel, isolasjon og innvendige plater.

Vinduer - TG1 - 2-lags isolerglass i treammer.

Ytterdører - TG1

Takkonstruksjon/Loft - TG1 - Konstruksjon av tre med sperrer. Sperrer med knevegger.

Taktekking - TG1 - Steinbelagte stålplater. Noe antydning til mose på en del områder.

Nedløp og beslag - TG1 - Takrenner og nedløp av metall, ikke observert synlige skader.
Balkonger, terrasser og rom under balkong - TG1 - Balkong og terrasse mot sør og øst. Utført i betong med rekkverk. Mot sør som tak over garasje på ca. 40kvm. Delvis med takoverbygg på 19kvm. Veranda i front med betongdekke, og rekkverk av rustfritt stål.

Utvendige trapper - TG3 - Utvendig trapp i naturstein og betong. Ikke montert rekkverk.

Innvendige vannledninger - TG1 - Rør-i-rør.

Varmtvannsbereder - TG1 - Plassert i bod i underetasje.

Avløpsrør - TG1 - Av plast.

Utvendige vann- og avløpsledninger - TG1 - Tilknytt offentlig anlegg. Vann- og avløpsledninger av plast.

Elektrisk anlegg - TG1 - Normalt, lukket anlegg fra byggeår. Utført av fagfolk.

Ventilasjon - TG1 - Mekanisk avtrekk med aggregat plassert på vaskerom i 1.etg.

Pipe og ildsted - TG2 - Elementpipe med montert vedovn på stue. Mangler ubrennbar plate under sotluke.

Andre installasjoner - TG1 - Sentralstøvsuger med beholder i garasje. Varmepumpe (luft/luft).

Branntekniske forhold - TG0

Radon - TG2 - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

Overflater, generelt - TG1

Innvendige trapper - TG2 - Mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendige dører - TG1 - Malte fyllingsdører i trekarm

Bad, U.etg: Overflater gulv - TG1 - Flis
Bad, U.etg: Overflater vegger og himling - TG1 - Flis på vegger. Malte himlingsplater i himling.
Bad, U.etg: Sluk, membran og tettesjikt - TG1
Bad, U.etg: Sanitærutstyr og innredning - TG1 - Innredning med dobbelvask. Dusjhjørne med 2 glassdører. Vegghengt wc.
Bad, U.etg: Ventilasjon - TG1 - Mekanisk avtrekk. Naturlig ventilasjon gjennom spalter.
Bad, U.etg: Tilliggende konstruksjoner våtrom - TG1 - Åpen vegg mellom bad og bod, derav målt uten hulltaking.

Bad, H.etg: Overflater gulv - TG2 - Flis. Påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm. Ved bruk av dusj renner vann ned på utsiden av gulvmontert list. Da sluk ligg på innside av list, vil vann bli stående på gulv.
Bad, H.etg: Sluk, membran og tettesjikt - TG1.
Bad, H.etg: Sanitærutstyr og innredning - TG1 - Dusjnise med glassdører. Vegghengd toalett og vask med innredning.
Bad, H.etg: Ventilasjon - TG1 - Mekanisk avtrekk med naturlig tilluft.
Bad, H.etg: Tilliggende konstruksjoner - TG1 - Hulltaking på vaskerom som ligg vegg-i-vegg med bad.

Vaskerom: Overflate gulv - TG2 - Vinyl. Uten sluk i rommet.

Vaskerom: Sluk, membran og tettesjikt: Ikke sluk.
Vaskerom: Sanitærutstyr og innredning - TG1 - Opplegg for vaskemaskin. Arbeidsbenk med nedfelt vask.
Ventilasjonsanlegg.
Vaskerom: Ventilasjon - TG1 - Mekanisk avtrekk med naturlig tilluft
Vaskerom: Tilliggende konstruksjoner - TG IU - Ikke foretatt, rørsystem i yttervegg.

Bad, 2.etg: Overflater gulv -TG2 - Flis. Fall mot sluk er beregnet fra dørterskel til kant av hjørnebadekar. Påvist høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm.
Bad, 2.etg: Sluk, membran og tettesjikt -TG2 - Ukjent membran eller tettesjikt.
Bad, 2.etg: Overflater vegger og himling - TG1 - Delvis skråtak med malte himlingsplater. Vegger med delvis malte plater og flis bak hjørnebadekar.
Bad, 2.etg: Sanitærutstyr og innredning - TG1 - Hjørnebadekar, vegghengt wc, vask m/ innredning og sjakt til vaskerom.
Bad, 2.etg: Ventilasjon - TG1 - Mekanisk avtrekk med naturlig tilluft.
Bad, 2.etg: Tilliggende konstruksjoner - TG IU - Vannledning delvis mot uttervegg og delvis mot soverom med vanskelig tilgang.

Kjøkken: Overflater og innredning - TG1
Kjøkken: Avtrekk - TG1 - Ventilator montert. Frittstående, vegghengt.

Beskrivelsen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, som i sin helhet bør leses.

Ferdigattest / brukstillatelse

Ferdigattest, datert 30.01.2005.

Adgang til utleie

Boligen har ingen separat utleiedel, men kan i sin helhet fritt leies ut.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming via panelovner og via varmekabler på samtlige bad, samt entrè.
Varmepumpe (luft/luft) montert i hall.
Vedovn montert på stue.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter C

Megler har på vegne av selger energimerket boligen. Megler har ikke byggeteknisk kompetanse, og har kun brukt tilstandsrapporten som grunnlag for å utarbeide en enkel energiattest. Feil kan derfor forekomme, og hverken megler eller selger tar ansvar for informasjon som følger av energiattesten. Attesten ligger vedlagt.

Energiforbruk

Energiforbruket er ikke opplyst av selger. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter

Kr. 22 536 pr. år
(inkluderer vann, avløp, renovasjon, feiing og eiendomsskatt)

Eiendomsskatt

Det er i Stranda kommune vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør 4 promille av beregningsgrunnlaget. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 921 229 pr. 2021.
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 3 316 425 pr. 2021.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål ifl. Reguleringsplan for Helsem I - II - III, datert 19.12.70. Tilhørende føresegner, datert 31.03.71.

Hjørnet av tomten mot sør er liggende innenfor aktsomhetsområde for "Skred snø stein", og halve boligen ligger innenfor "Potensielt Jord-Flomskredfare" iflg. NVE. Deler av tomten/boligen ligger også innenfor NVE sin faresone for "Skredsone 1000år" og "Skredsone 5000år".

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

06.11.2002 14779-1/58 Registrering av grunn
Denne matrikkelenhets opprettet fra:Knr:1525 Gnr:18
Bnr:33

Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet vann og avløp i henhold til informasjon fra Stranda kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett. Privat, felles innkjørsel med naboeeiendommen. Forutsettes gjensidig, ikke-tinglyst veirett.

Tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 90 18 63 94 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens

utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som

fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente, eksempelvis er disponible rom i underetasjen innredet til soverom.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Feier opplyser at det sist var utført feiing den 06.05.2021, og siste tilsyn var 17.02.2020. Det ble ikke avdekt avvik, med unntak av at det manglet røykvarsler i 2.etg.

Tindra Nett opplyser at det sist ble utført tilsyn på elanlegget 05.02.2010, og har status som godkjent.

Det er opplyst av selger at det tidligere har vært tidvis større avrenning fra ovenforliggende terreng. Dette er nå avskåret med en grøft, og overvann er ledet til bekk som går i nabogrensen mot nord. Etter dette har det ikke vært registrert som et problem.

Det nevnes også at dette gjelder flere steder i Helsemvika, og at det er en pågående sak om mye overflatevann, bevegelse i grunn og rasfare i Sjøvegen/Helsemvika. Det er i den forbindelse et i den forbindelse er utarbeidet en rapport "Vurdering av grunntilhøve og spesielt fare for kvikkleireskred" den 12.12.2022. Området som er angitt i rapporten er noe

nordvest for denne eiendommen (Sjøvegen). Konklusjonen i rapporten er at det blant annet "Vurdert område ovanfor bustadfeltet Helsemvika viser at det stadvis er mykje vatn i grunnen. Massene i grunnen er marine sediment av grus, sand, silt og leire over ein kupert berggrunn. Finkornige masser av silt og leire er tette og gir naturleg dårlig drenering." og "Utført kartleggjing i området har ikkje påvist kvikkleire elle andre typer sprøbruddmaterialer, men det er ikkje utført graving/boring eller analyser av masser i grunnen." Et forslag til utbedring i rapporten er "Avbøtande tiltak som kan betre stabiliteten av massene i umiddelbar nærleik til bustadfeltet kan vere å legge ei ny drensløys langs byggjeggrensa som skissert på figur 24. Dette vil dessutan gi betre oversikt over kva typer masser som er i grunnen i nærområdet til bustadene." Det er eksempelvis observert endringer i terrenget, skader i vei, bevegelse på murer og skader i betongvegger i byggefeltet mot nordvest. Kommunen sin vurdering er at "Eventuelle vidare tiltak synest vere grunneigarane siitt ansvar. Stranda kommune vil eventuelt kunne gi hjelp med søknad til NVE." Det presiseres at dette kun er et mindre utdrag fra rapporten, og rapporten kan i sin helhet oversendes på forespørsel. Rapporten og annen korrespondanse er også å finne i kommunen sin postliste med ArkivsakID 22/965. Saken har pt. status som "under behandling", og kan endres.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og

selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

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 og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om egedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

- a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
- b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
- c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Meglere vederlag

Markedspakke (Kr.21 900)

Megleropplysninger Statens Kartverk (Kr.3 315)

Megleropplysninger Stranda Kommune (Kr.2 525)

Meglerprovisjon (Kr.50 000)

Oppgjør (Kr.4 800)

Tilrettelegging (Kr.8 900)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklærings skjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte

dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Aursnes & Partners Sykkylven sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

TEKNISKE DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Kvernhusvegen 9, 6200 STRANDA
STRANDA kommune
gnr. 18, bnr. 109

Markedsverdi

3 800 000
Areal (BRA): Enebolig 271 m²



Befaringsdato: 27.01.2023 Rapportdato: 01.02.2023 Oppdragsnr.: 15031-1081 Referansenummer: XK1306

Autorisert foretak: Steinar Belsby



Gyldig rapport 01.02.2023
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 taktrappertene 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 et 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 takeringsfaget 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.

Steinar Belsby

Steinar Belsby

01.02.2023 | STRANDA

Steinar Belsby
Framhusvegen 150
485 03 988

Rapportansvarlig
Steinar Belsby

steinarbelsby2@gmail.com
485 03 988



Oppdragsnr.: 15031-1081

Befaringsdato: 27.01.2023

Side: 2 av 26

Kvernhusvegen 9, 6200 STRANDA
Gnr 18 - Bnr 109
1525 STRANDA

Steinar Belsby
Framhusvegen 150
6200 STRANDA
Norsk takst

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 bygningsakkyndigundersøkelse. 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 fuktøk.

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

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 grunn • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsere slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra brukendringer, brannreoler og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligene har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Oppdragsnr.: 15031-1081

Befaringsdato: 27.01.2023

Side: 3 av 26

Kvernhusvegen 9, 6200 STRANDA
Gnr 18 - Bnr 109
1525 STRANDA

Steinar Belsby
Framhusvegen 150
6200 STRANDA
Norsk takst

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 (TGO) 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 tilstandsrapport og omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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.



Oppdragsnr.: 15031-1081

Befaringsdato: 27.01.2023

Side: 4 av 26

Beskrivelse av eiendommen

Bygning oppført i 2005 over tre plan.
Grunnmur av betong og lecastein.
Bindingsverk med utvendig liggende panel, isolasjon og innvendige plater.

Takkonstruksjon med sperrer av tre og taktekkning med steinbelagde stålplater.

Enebolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

Bygning med grunnmur av betong og lecastein, hovedetasje og 2. etg av isolert bindingsverk med utvendig liggende panel.
Takkonstruksjon med saltak med ark og taktekkning med steinbelagde stålplater.
Isoleringsglass i teramme.
Vindu av isolerglass i tre ramme.
Kledning på pipe over tak.

INNVENDIG

Himling:
Bygning har himling med malte takplater.

Vegger:

Bygning har i hovedsak tapet som overflate på vegger.

Gulv:

Bygning har belegg og laminat som overflate på gulv.
Parkett på stue. Bad har flis.

VÅTROM

Alle bad har flis på gulv.
Varmekabel i gulv.

Bad med dusj på vegg med dører, vask m/innredning, samt vegghengd wc.
Bad på loft har hjørnebadekar.

Vaskerom.

Opplegg for v.maskin.
Benk med nedfelt vask.

KJØKKEN

Kjøkken fra byggeår med glatte fronter av type Kvalsvik

Malte/lakka fronter, svart
Over- og underskap.
Laminert benkeplate.

Kjøkken med mikrobølgeovn, steikeovn, platetopp (80 cm) ventilator og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Varmtvannsbereider på 300 l fra 2005
Mekanisk avtrekksvifte plassert på vaskerom
Sentralstøvsuger
Vedovn på stue.

TOMTEFORHOLD

Tomt er på 1563,07 m².
Tomt er delvis opparbeidd.
Gruslagd inntøyning fra off. veg.
Tidligere vore ein del vatn frå ovanforliggende terreng.
Bekk kjem ned i byte mot nabo, kum med vidareføring i rør i byte mot nabo.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal 271 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel 0 m²
Totalpris 3 800 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig	ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2.Etasje	69	66	3	
Etasje	91	91	0	
Kjeller	111	75	36	
Sum	271	232	39	

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 150 000

Forutsetninger og vedlegg

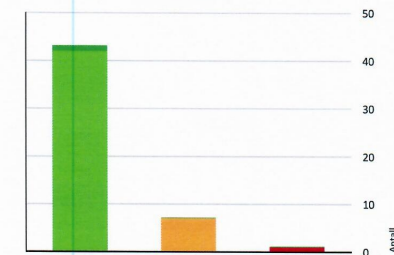
Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

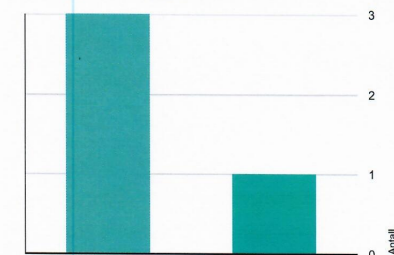
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takst er basert på synfaring, samt opplysninger som er gjevne ved synfaring eller ved andre anledninger.
Det berekna areal vil ikkje nødvendigvis tilfredsstille krava i plan - og bygningslova.
Ein føresett ellers, at tiltak på eigedomen og bygningar er undersøkt og godkjend av bygningsmyndigheter, og at det føreligg ferdigstelt eller bruksløyve.
Synfaring er gjort frå bakkenivå.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

10.3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 1 Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
Det er ikke montert rekkverk.
- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

10.2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Kostnadsestimat: Under 10 000**

- 1 Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Kostnadsestimat: Under 10 000**

- 1 Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist andre avvik:
- Kostnadsestimat: Under 10 000**

- 1 Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- 1 Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- 1 Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- 1 Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2005

Standard

Bygningen har normal standard fra byggeår.

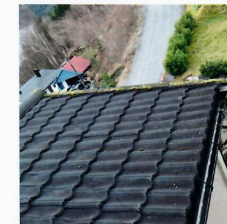
Vedlikehold

Godt vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Taktekking med steinbelagde stålplater.
Antydning til noko mose på ein del områder.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall.
Ikke synlige skader på disse.

Veggkonstruksjon

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon av tre med sperrer.
Sperrer med kne-vegg.

Vinduer

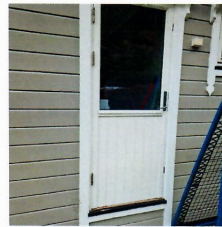
Tilstandsrapport

Dører

1 TO 1



Verandadør fra stue med "dør" for katt.



Dør fra vaskerom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

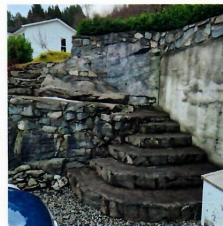
1 TO 1

Balkong, terrasse mot sør og aust. Utført i betong med rekkverk. Mot sør som tak over garasje på ca 40 m². Delvis med takoverbygg på ca 19 m². Takoverbygg har trekkje på betong. Hagestue med vindu mot aust og dør til veranda mot nord. I sør opning. Veranda i front med betongdekke. Rekkverk av rustfritt stål.

Utvendige trapper

1 TO 2

Utvendig trapp i naturstein, betong. Trapp til terreng i hovedetasje.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trapp i terreng til nivå med hovedetasje.

Trapp lagd i terreng med naturstein.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

1 TO 1

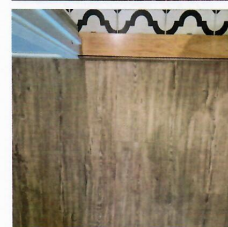
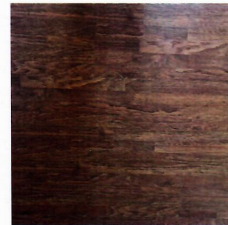
Himling. Det er malte himlingsplater i alle etasjer.

Vegger.

Vegger har i hovedsak tapet som overflate. Bad har flis. Bad har baderomsplater. Vaskerom har våtromstapet.

Gulv.

Gulv i hovedsak med laminat som overflate. Nytt gulv på stue. Bad har flis. Ein del gulv med tepper.



Etasjeskille/gulv mot grunn

1 TO 1

Gulv mot grunn av betong. Etasjeskille av trebjelkelag.

Radon

1 TO 1

Etter det som er opplyst, er der ikkje målt radom i bygningen.

Pipe og ildsted

1 TO 2

Det er elementpipe i bygningen. Vedovn er montert i stue. Det mangler ubrennbar plate under sotluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

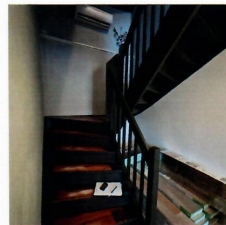
Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper

1 TO 2



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

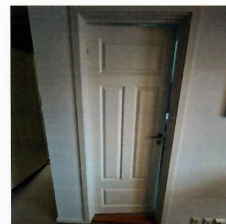
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

1 TO 1

Bygning har malte fyllingsdører i trekarm.



VÅTROM

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

Generell

Bad med flis på gulv og vegg. Varme i gulv. Dusj på vegg med glassdører. Dobbel vask med innredning. Downlights. Vegghengt wc.



Overflater Gulv

1 TO 1



Sluk, membran og tettesjikt

1 TO 1



Overflater vegger og himling

1 TO 1

Flis på vegger. Malte himlingsplater i himling.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

1 TO 1

Innredning med dobbel vask. Dusjhjørne med 2 glassdører. Vegghengt wc.



Ventilasjon

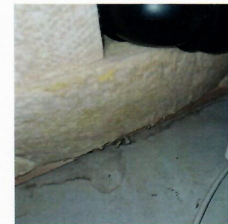
1 TO 1

Mekanisk avtrekk. Naturlig tilluft gjennom spalter.

Tilleggende konstruksjoner våtrom

1 TO 1

Det er open vegg mellom bad og bod. Ein kan såleis måle direkte utan å ta hol.



ETASJE > BAD

Generell

Bad med flis på gulv og vegg. Varme i gulv. Dusj på vegg med glassdører. Dobbel vask med innredning. Vegghengt toalett



Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

Flis på vegg.
Himling med malte himlingsplater.

Overflater Gulv



Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist andre avvik:

Tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

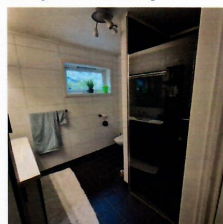
Ved bruk av dusj, renner vatn ned på utside av gulvmontert list.
Då sluk ligg på innside av list, vil vatn bli stående på gulv.
Ein kan ta bort fotlist på dør, vatn vil då kunne gå ut på gulv og ein må fysisk lede vatn til sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

Sanitærutstyr og innredning

Pent bad.
Dusjinisje med glassdør.
Vegghengt toalett og vask med innredning.



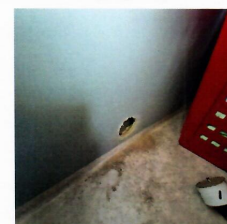
Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med naturleg tilluft.

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking på vaskerom som ligg vegg i vegg med bad.



Hulltaking på bad i 1. etg



Lokk på hull

ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Vaskerom frå byggeår.
Malte plater på vegg.
Malte takplater i himling.

Overflater Gulv

Vaskerom utan sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

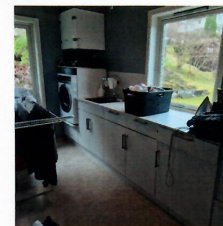
Tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

Belegg på gulv utan sluk.

Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin.
Arbeidsbenk med nedfelt vask m/garnityr.
Ventilasjonsanlegg



Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med naturleg tilluft.

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikkje foretatt, då rørsystem ligg i yttervegg.

2.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Tak med delvis skråtak med malte himlingsplater.
Vegger med delvis malte plater og flis bak hjørnebadekar.



Tilstandsrapport

Overflater Gulv

Fall mot sluk er regna frå dørterskel til kant av hjørnebadekar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

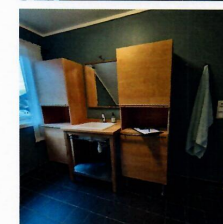
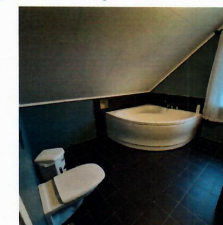
Ukjend membran eller tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Sluk ligger under hjørnebadekar. Ikke tilgjengelig og ikke kontrollert.

Sanitærutstyr og innredning

Bad i 2. etg med delvis skråtak.
Innredning med flis på gulv m/varme
Hjørnebadekar, vegghengt wc og vask m/innredning.
Sjukt i vegg til vaskerom i 1. etg.



Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i tak.
Naturleg tilluft.

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Vannledning ligg delvis mot yttervegg og delvis mot soverom med vanskeleg tilgang.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken av type Kvalsvik
Kjøkken med glatte svarte fronter med avrunda kanter
Over- og underskap.
Laminert benkeplate med oppvaskum.
Kjøkken med mikrobølgeovn, steikeovn, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator



Avtrekk

Ventilator montert i innredning over platetopp.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Opplegg med rør av plast i rør-i-rør opplegg.



Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med aggregat plassert på vaskerom i 1. etg.



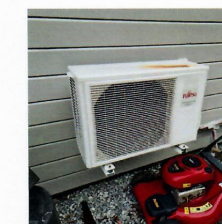
Varmtvannstank

Varmtvannstank plassert i bod i underetasje.



Andre installasjoner

Sentralvåsvuger med beholder i garasje
Varmepumpe



Elektrisk anlegg

Normalt lukka anlegg frå byggeår.
Utført av fagfolk.

- 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
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2005 Installert i 2005.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Arbeid utført av EL.24.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1997? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale



Tilstandsrapport

Eitilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er det synlige defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. 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?

Nei

Anlegg framstår som godt utført av fagfolk og det er ikkje teikn til defekter på anlegget.



Branntekniske forhold

Opplegg med røykvarslere i alle etasjer, samt pulver apparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundament på fjell.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Drenering

Drenering frå byggeår.

Ført til off. avløp

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur med bakmur i betong.

Sidevegger av lecablokker.



Tilstandsrapport

Terrengforhold

Eigedomen ligg i terreng som har fall mot aust, nord-aust.

Det er større totalfall mellom øverste og nederste nivå.

Det har tidlegare vore tåvis større avrenning frå ovanforliggende terreng, som no er avskore med grøft.

Det går grøft for overvatn i byte mot nabo i nord.



Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

Tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Slik terreng er utforma, er der ikkje behov for utbetringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eigedom med tilknyta offentlege anlegg.

Vann- og avløpsledning av plast.

Andre tomteforhold

Felles privat tilkomst til eigedomen med naboiegedom frå off. veg.

Gruslagd veg.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

0 m²/0 m²

Andre bygg: Enebolig

Bruksareal andre bygg: 271 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tillegg 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 7 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 800 000

Konklusjon markedsverdi

3 800 000

Markedsvurdering

Eigedom med adresse Kvernhusvegen 9 på Stranda.

Bygning oppført i 2005 overt tre plan.

Bygning med 3 (4) soverom, 3 bad, kjøkken, vaskerom, stue, kontor og garasje.

Pen eigedom med god utsikt.

Ligg fritt til.



Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	8 176
Eigedomsskatt	Kr.	4 992
Feling/Kontroll	Kr.	570
Vassavgift	Kr.	5 765
Avløpsavgift	Kr.	6 070
Renovasjonsavgift	Kr.	5 115
Vedlikehold	Kr.	6 500

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 37 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 900 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 6 900 000

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 markedsstipasjon for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 250 000

Beregnet tomteverdi Kr. 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 7 150 000



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevhet 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 bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige 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?](#)



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)
2.Etasje	69	66	3	Soverom , Soverom 2, Bad , Kontor
Etasje	91	91	0	Trapperom , Stue , Kjøkken , Bad , Vaskerom
Kjeller	111	75	36	Entré , Soverom , Bad , Kjellerstue
Sum	271	232	39	Bod , Garasje

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnstilling utifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2023	Steinar Belsby	Takstingenør
	Rita Løseth	Kunde



Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1525 STRANDA	18	109		0	1562.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kvernhusvegen 9

Hjemmelshaver

Løseth Rita, Svorikås Sindre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedomen ligg med adresse Kvernhusvegen 9 på Stranda i Stranda kommune. Eigedomen ligg i regulert bustadområde i Helsevika på Stranda. Denne ligg ca 2,7 km frå Stranda sentrum i sørlig retning. Det er her omlag 3,2 km til SFO-ordning og barneskule. Vidare omlag 4,7 km til v.g.skule og u.skule. For å nå bank, post, off.kontor m.m. må ein til sentrum.

Adkomstvei

Offentleg veg til eigedomen, samt noko privat felles veg til bygning.

Tilknytning vann

Eigedomen er tilknytta offentlig vassverk.

Tilknytning avløp

Eigedomen er tilknytta offentlig avløpsnett.

Regulering

Eigedomen ligg i område som er regulert.

Om tomten

Tomt er på 1562,1 m².
Tomt grensar i nordleg- og sørlig retning til bebygde naboeigedomar. I austleg retning mot off. vegareal. I vestleg retning mot LNF-område. Tomt er relativt bratt med fall mot aust, nord-aust med ei total helling innafor tomtgrenser på ca 12 - 13 m. Tomt er delvis opparbeidd med plen og beplantning, noko naturtomt og noko skråningsareal mot off. veg. Tomt har oppstillingsplass for bilar. Gruslag innkøyring til eigedomen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
15 000	2002

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	88842301	Fullverdi	6 675 412	8 167

Kommentar



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.01.2023		Ingen	0	Nei
Eier	27.01.2023		Ingen	0	Nei
Kvitt. off. avgifter			Ingen	0	Nei
Kjøpekontrakt	21.10.2002		Ingen	0	Nei
Tegninger	10.01.2003		Ingen	0	Nei
Situasjonskart	27.01.2023		Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no	27.01.2023		Ingen	0	Nei
Målebrev	06.11.2002		Ingen	0	Nei
Tidligere takst	18.11.2022		Ingen	0	Nei
Skjøte	06.11.2002		Ingen	0	Nei
Forsikringsavtale			Ingen	0	Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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.
- Tilbakholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndigens 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 vanlig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktillat ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på vanlig 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 Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten fall 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 TGUI:** Ikke undersøkte 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/utbedringerfeil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyer.

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 røkkverksheider/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltakning i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeleitasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiens aksept. Hulltakning 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 byggheldte 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 finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 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 sne 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.

• Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktak: Overflateak med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktak (hulltakning): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutatte 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM eller S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndigens eget skjønn. 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.

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

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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULLIG 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-norsktakst/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/ZK1306>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndigens arbeid eller oppretten ved taksering av bolig eller fritidsbus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæringssskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aurnes & Partners Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	21220103
Adresse	Kvernhusvegen 9		
Postnr.	6200	sted	Stranda
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Audades navn	
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Rita Laseeth
Når kjøpte du boligen?	2005	Hvor lenge har du bodd i boligen?	18 år
I hvilket selskap har du (evt. sameie/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjenstående	Polise/avtalenr.	88842301
Selger 1 Fornavn	Rita	Ettarmavn	Laseeth
Selger 2 Fornavn	Sindre	Ettarmavn	Svorkås

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?**
 Nei Ja Vet ikke
Kommentar: Gulvet på badet i hovedetasje er ikke rett vatra. Det renn litt vatn mot døra fra dusjen. Kan montere dusjkabinett og då er det ikke eit problem. No er det dusjder og det er litt vatn som trenger ut når det vert dusja.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn: Røys Våservice (hovedetasje) og Bjernes Bygg (kjeller)
Redegjør for hva som ble gjort av hvem: Badet i hovedetasjen vart flislagt og det vart sett inn ny innredning for eit par år og når:
2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Vet ikke
Firmanavn: Røys Våservice/Bjernes Bygg
Redegjør for hva som ble gjort av hvem: Tony Røyr , same runde som flislegging., Kåre Andre Bjernes utførte alt arbeid på bad i kjeller.
2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
 Nei Ja Vet ikke
Kommentar:
2.3 Er arbeidet byggemøkt?
 Nei Ja Vet ikke
Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke
Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja Vet ikke
Kommentar:

Dette dokumentet er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) av bly/E-vibe.no. Dette alene dokumentet og data vedlegg med endringer eller signering.

Verifisert av
SIGNCAT
30.01.2023

- Kjenner du til om det er/har vært problemer med lldsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke
Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke
Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke
Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke
Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke
Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært uttetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke
Kommentar:
- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn: Røys Våservice
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Bygde uteslove til oss for om lag ti år sidan.
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. ojetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Vet ikke
Kommentar:
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. ojetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke
Kommentar:
- Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke
Kommentar:
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke
Kommentar:
- Kjenner du til om det er nedgravd ojetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja Vet ikke
Kommentar:
- Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde ojetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde ojetanken tømnes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Vet ikke
Kommentar:
- Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Vet ikke
Kommentar:
- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke
Kommentar:
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Dette dokumentet er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) av bly/E-vibe.no. Dette alene dokumentet og data vedlegg med endringer eller signering.

Verifisert av
SIGNCAT
30.01.2023

Nei Ja Vet ikke Kommenter

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Vet ikke Kommenter

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommenter

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommenter

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommenter

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommenter

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Vet ikke Kommenter

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Vet ikke Kommenter

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Vet ikke Kommenter

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommenter

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Vet ikke Kommenter

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vikår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikrings tilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- 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 næringsvirksomheter en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <https://buysure.no/Anticimex/vikaar> Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmeieren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 24/01/2023 16:11:18 (EES-versjon: 2)



Adresse Kvernhusvegen 9

Postnr 6200

Sted STRANDA

Andels-/Leilighetsnr. /

Gnr. 18

Bnr. 109

Seksjonsnr. 0

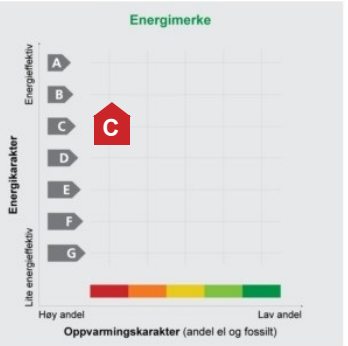
Festernr. 0

Bygn. nr. 20868899

Bolignr. H0101

Merke nr. 7b5f46a-5ca5-4ec7-b57a-8c8e44220c03

Dato. 15.03.2023



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 ei, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel ei, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Howdan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryster på motorvarmer

- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til god inneklime og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

- Vask med fule maskiner

- Redusér innnetemperaturen



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	206
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kvernhusvegen 9
Postnr/Sted: 6200 STRANDA
Bolignr: H0101
Dato: 15.03.2023 14:55:40
Energimerkenr: 7fb5f46a-5ca5-4ec7-b57a-8c8e44220c03

Gårdsnr: 18
Bruksnr: 109
Seksjonsnr: 0
Festelnr: 0
Bygningsnr: 20868899

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder, jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til spareusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til spareusj eller allerede har spareusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte: nye spareusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

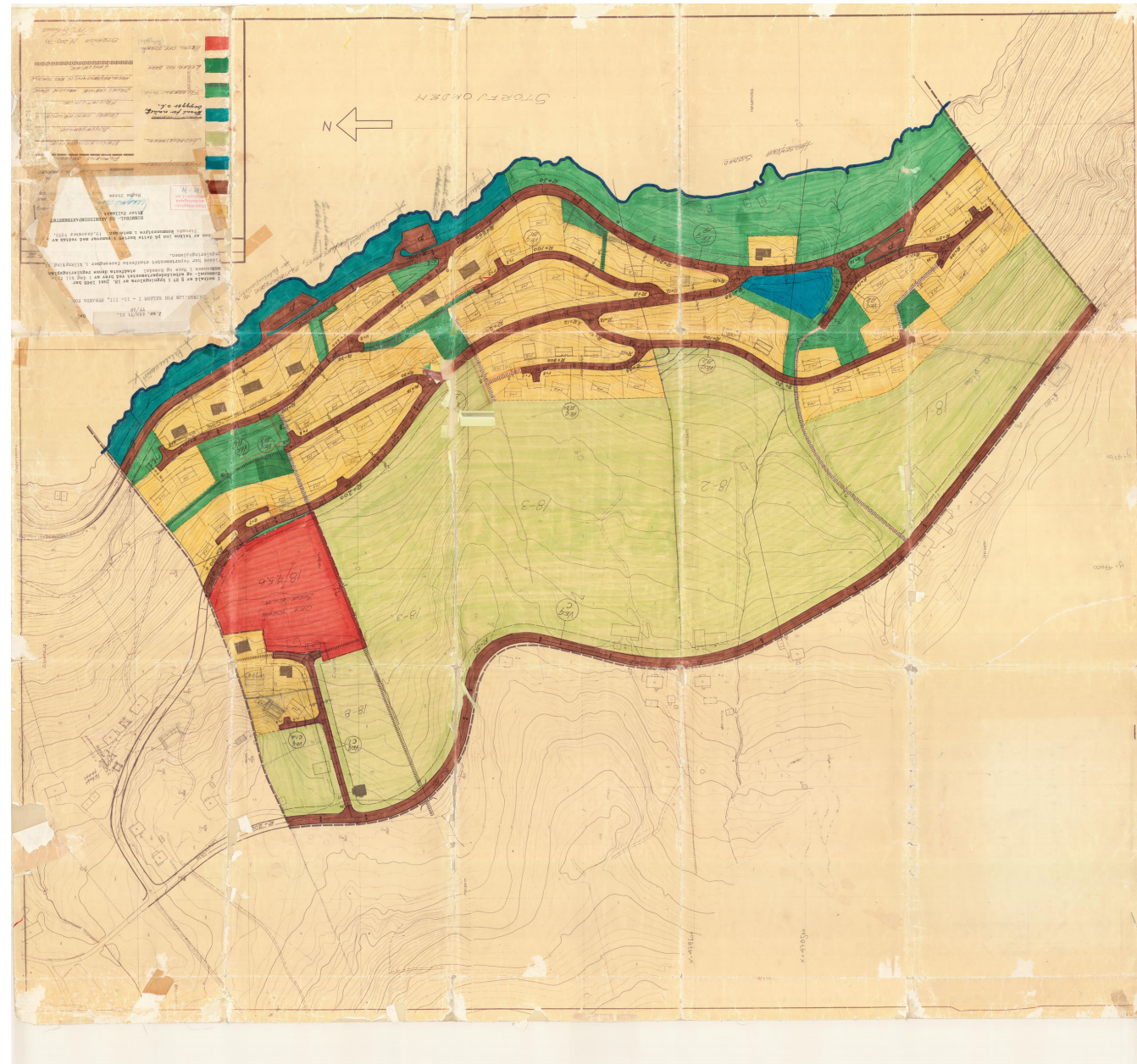
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



REGULERINGSFØRESEGNER
I TILKNYTING TIL REGULERINGSPLAN FOR HELSEM I - II - III
STRANDA KOMMUNE.

§ 1.
Det regulerte område er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2.
Bygningane skal vera frittliggande småhus i 1 etasje med sokkal-
etasje eller avtrappa etasje, slik planen viser.

§ 3.
Bygningsrådet kan bestemme at ein eller fleire tomter eller
større eller mindre bustadfelt på planen vert bebyggt med rekkehus
i 1 etasje med sokkaletasje eller avtrappa etasje.
Bygningsrådet kan også gjere mindre endringar i plasseringa av
husa innanfor byggegrensene.

§ 4.
Bygningsrådet kan bestemme at to eller fleire tomter skal ha
felles avkjørsle.

§ 5.
Utnyttelsesgraden på byggetomtene vert sett til 0.1 for fritt-
liggande einbustader og 0.2 for rekkehus.

§ 6.
Husa skal utferast med saltak. Moneretninga er vist på planen.
Takvinkelen skal ikkje vere over 35 grader og skal godkjennast
av bygningsrådet.
Arker eller nedskjering i takflata vert ikkje tillate for fritt-
liggande einbustader.
På tomter som ikkje har bebyggelse bak seg, kan husa i visse
høve utferast med flatt tak.

§ 7.
Husa skal utferast slik at dei etter bygningsrådet sitt skjon
harmonerer med terrenget.
Utvendige fargar skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 8.
Det skal sendast inn for godkjenning i bygningsrådet:
Situasjonskart som viser korleis tomta er planlagt med hus,
garasje, vegar, murar, gjerde, tørkestativ, bresspann m.v.
Planen skal vere utforma slik at bygningsrådet kan godkjenne han.

- 2 -

§ 9.
Det skal på kvar tomt vere plass til parkering av minst ein bil
utanfor gate.

§ 10.
Det skal planleggast garasje for kvar tomt. Garasjen skal plan-
leggast i huset eller som samanhengande tilbygg til huset. Berre
i dei tilfelle dette ikkje let seg gjere, skal garasje tillast
oppsett separat.

Med vinkelrett innkjøring frå gate skal frittliggande garasje stå
minst 5.0 m frå gate.
Ved innkjøring parallellt med gate skal garasje plasserast minst
2.0 m frå gate, i full regulert breidde (fortau medrekna).
Det skal innsendast eiga byggemelding for frittliggande garasje.
Bygningsrådet skal leggja vekt på at garasjen får ei god utforming
som passer til hus og tomt for øvrig.

§ 11.
Oppføring av frittliggande uthus vert ikkje tillate. I særlege
høve kan bygningsrådet tillate at uthus kan oppferast dersom det
vert kombinert med garasje.

§ 12.
Bygningsrådet skal sjå til at gjerde mot gate vert einsarta langs
sane gatestrekning. Gjerdetypa, gjerdetype og farge skal godkjen-
nast av bygningsrådet.

§ 13.
På tomene skal ikkje plantast tre eller vekster som etter bygnings-
rådet sitt skjon vil genere grannane eller skape ulumpe for ferdsel.
Eksisterande verdifulle tre skal så langt råd er vernast.

§ 14.
Husa skal berre innreiast til bustader med dei anlegg som er naud-
synte for bustaden.

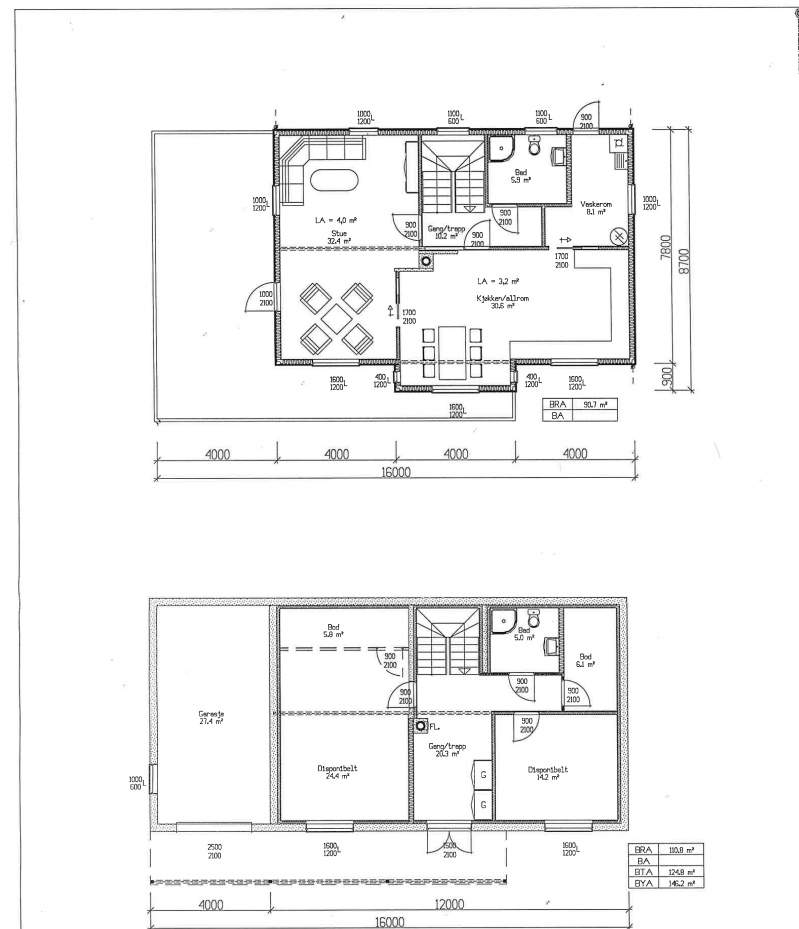
§ 15.
Innreiing til butikk kan berre i reint særskilde tilfelle tillastast
av bygningsrådet, utanfor det viste forretningsarealet.

§ 16.
Forutan desse reguleringsføresegner gjeld bygningslova og bygnings-
vedtektene for Stranda kommune.

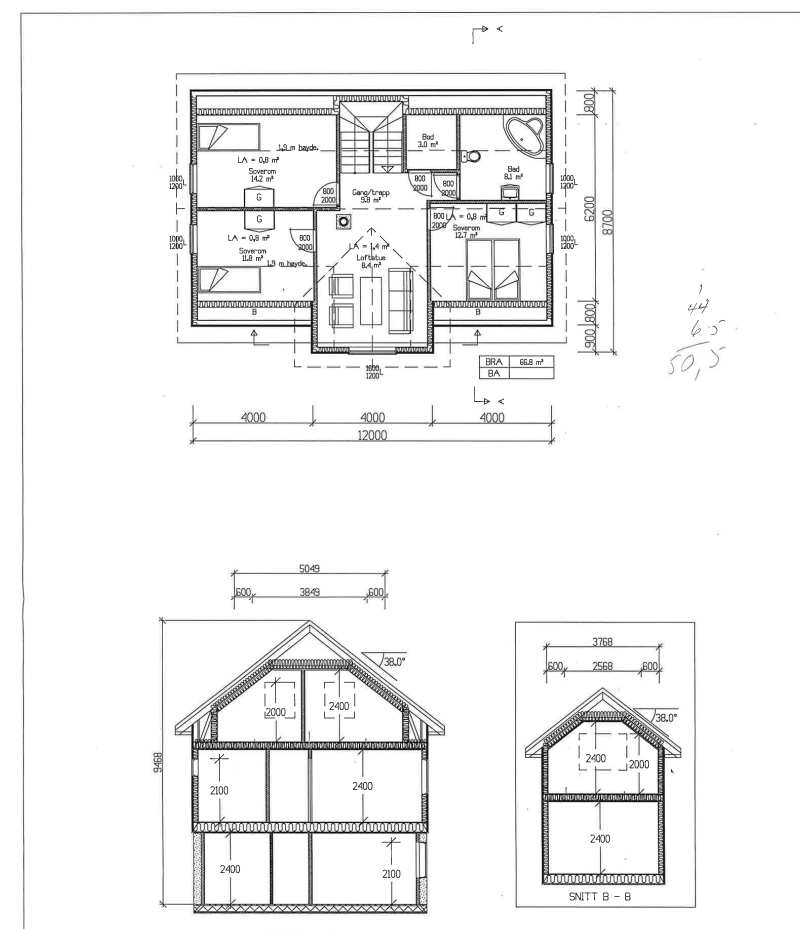
§ 17.
Det er ikkje lovleg med private skrivituttar å skape tilhøve som kjem
i strid med desse reguleringsføresegner.

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 31. mars 1971



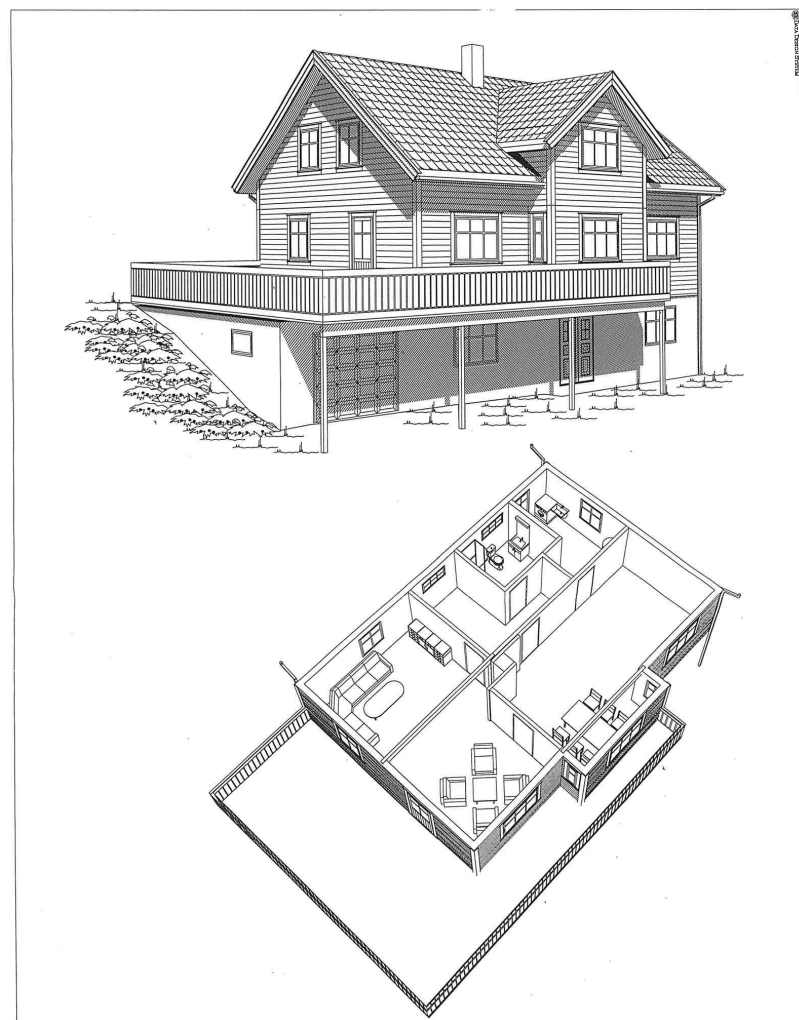
ANMELDINGSTEGNING HOVEDPLAN OG KJELLER/GRUNN		BYGGMANN	
TEKNOLOGI Rita Leseff og Sindre Svoråas 6200 Stranda	TEKNOLOGI ENERGILØS-2003 Kvernhusvegen 6200 Stranda	SCALE 1:100	PROJECT NO. 1283-02
OWNER Ous & Emdal Bygg AS Ødegårdsvegen 125 6200 Stranda	ARCHITECT BYGGMANN GRUPPEN AS	DATE 10.01.03	ISSUE NO. AKB
TEKNIKKEN PÅ BÅN SKYTES ELLER BRUKTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET. UTEN FORBEHOLD FRA BYGGMANN GRUPPEN AS.		WWW.BYGGMANN.NO	503



ANMELDINGSTEGNING LOFT/ TAKPLAN OG SNITT		BYGGMANN	
TEKNOLOGI Rita Leseff og Sindre Svoråas 6200 Stranda	TEKNOLOGI ENERGILØS-2003 Kvernhusvegen 6200 Stranda	SCALE 1:100	PROJECT NO. 1283-02
OWNER Ous & Emdal Bygg AS Ødegårdsvegen 125 6200 Stranda	ARCHITECT BYGGMANN GRUPPEN AS	DATE 10.01.03	ISSUE NO. AKB
TEKNIKKEN PÅ BÅN SKYTES ELLER BRUKTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET. UTEN FORBEHOLD FRA BYGGMANN GRUPPEN AS.		WWW.BYGGMANN.NO	505



ANMELDINGSTEGNING PERSPEKTIVER		BYGGMANN	
TEKNOLOGI Rita Leseff og Sindre Svoråas 6200 Stranda	TEKNOLOGI ENERGILØS-2003 Kvernhusvegen 6200 Stranda	SCALE 1:100	PROJECT NO. 1283-02
OWNER Ous & Emdal Bygg AS Ødegårdsvegen 125 6200 Stranda	ARCHITECT BYGGMANN GRUPPEN AS	DATE 10.01.03	ISSUE NO. AKB
TEKNIKKEN PÅ BÅN SKYTES ELLER BRUKTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET. UTEN FORBEHOLD FRA BYGGMANN GRUPPEN AS.		WWW.BYGGMANN.NO	507



ANMELDINGSTEGNING PERSPEKTIVER		BYGGMANN	
TEKNOLOGI Rita Leseff og Sindre Svoråas 6200 Stranda	TEKNOLOGI ENERGILØS-2003 Kvernhusvegen 6200 Stranda	SCALE 1:100	PROJECT NO. 1283-02
OWNER Ous & Emdal Bygg AS Ødegårdsvegen 125 6200 Stranda	ARCHITECT BYGGMANN GRUPPEN AS	DATE 10.01.03	ISSUE NO. AKB
TEKNIKKEN PÅ BÅN SKYTES ELLER BRUKTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET. UTEN FORBEHOLD FRA BYGGMANN GRUPPEN AS.		WWW.BYGGMANN.NO	507



Bredde Pøbygg: 4 meter
 Dybde Pøbygg: 5 meter

Vindu mot sjø:
 ca 3 m bredde x 1,4 m høgd
 Vindu mot skog:
 ca 2 m bredde x 1,4 m høgd



AURSNES & PARTNERS SYKKYLVEN
 PB 222
 6230 SYKKYLVEN

Bestiller: drift@websystemer.as
 Deres referanse: 21-22-0103 (Lars Hellevik)
 Vår referanse: 3047728/20280269
 Bestilling: C3 2022-12-20 91

Dato
 20.12.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 14779 **Embete:** 58 **Registrert:** 6.11.2002 **Rettsstiftelse:** REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1525 STRANDA	18	33	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

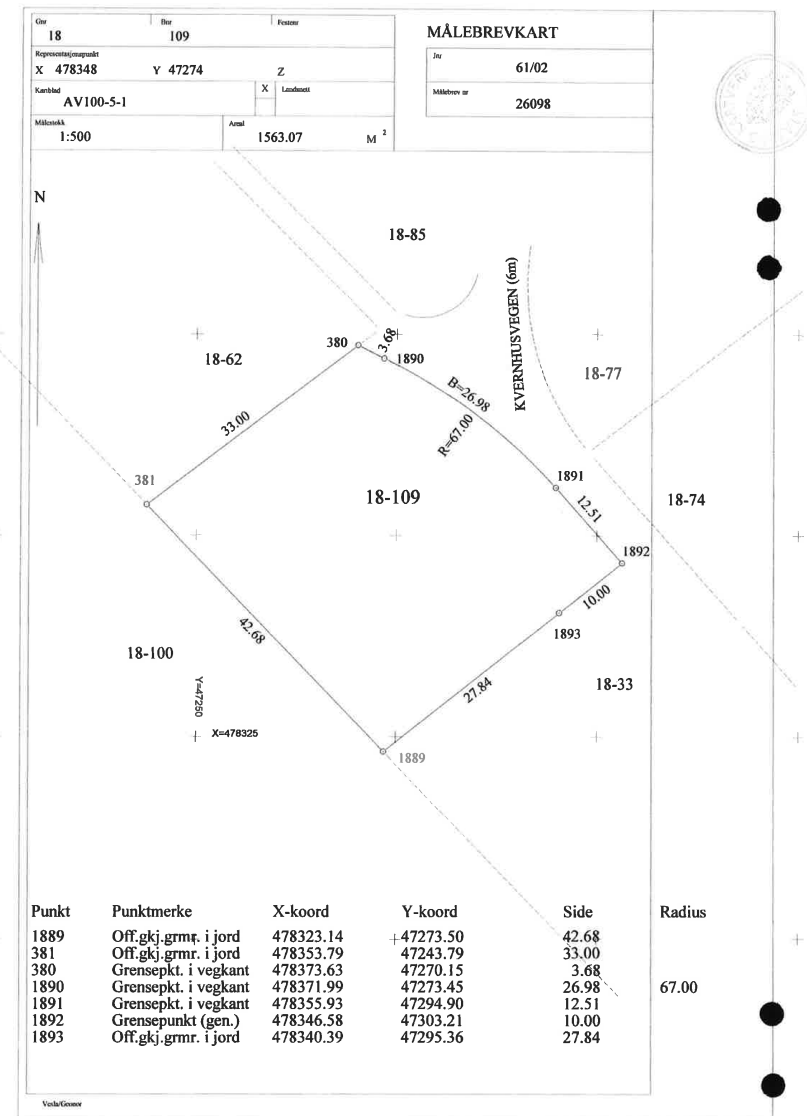
Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
 Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
 Besøksadresse: Kartverkveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
 Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
 E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kommune		TINGLYST		MÅLEBREV	
STRANDA		-6 NOV 2002		J.nr. 61/02	
		SUNNMORE TINGRETT		Målebrev nr. 26098	
		DAGBOKNR. 14779		Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	
Målebrev over					
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festnr.		
	18	109			
Bruksnavn/adresse					
Areal (m ²) 1563.07					
Delingsloven § 4-2 første ledd. Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerheften i grunnboken snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som lodd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.					
I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning					
Dato for forretningen	04.10.2002				
Rekvirent	Stranda kommune				
Bestyrer	Ivar Frøysadal				
Forretning	Kart- og delingsforretning over ein bustadtomt frå gnr 18 bnr 33. Tomten som måler 1563.07 m2, er tildelt bnr 109 under gnr 18.				
Underskrift					
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift		
Stranda	04.10.2002	<i>Ivar Frøysadal</i> Ivar Frøysadal	<i>Anne Berit Laset</i> Anne Berit Laset		
GAB			Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)		
Registreringstempel			Dagbokstempel		
<p>Doknr: 14779 Tinglyst 06.11.2002 Emb. 058 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM</p>					
Plåtegninger (rettelser o.l.)					



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løst eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhenge lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstattet du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og

vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke byggningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken

kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på [boligkjøperforsikring@if.no](mailto:boligkjoperforsikring@if.no), eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglorforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av bрут bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøper. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge selget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



Norsk takst



Norges Eiendomsmeglorforbund



EIENDOM NORGE
Eiendomsmeglorforbundet

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeplers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningsskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- og meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeplerforbund, 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.

For det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsopp-gave 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. For formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgiver 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 for 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 annon-serte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere 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 avvikle 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 oppfordret 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 be-krefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mot-tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en bud-runde 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 AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendommen.
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

Oppdragsnr: 21220103

Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Kvernhusvegen 9, 6200 Stranda

Betegnelse: GNR 18, BNR 109 i Stranda kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

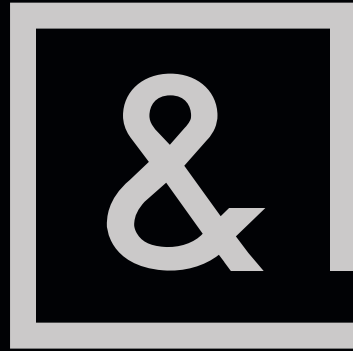
--	--

Aursnes & Partners, Sykkylven Tlf: 461 13 000

Salgsoppgaven er opprettet 16.03.2023 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

AURSNE
& PARTNERS



PARTNERS.NO