

& AURSNE
PARTNERS

SØRESTRANDVEGEN 148



04

Velkommen til Sørestrandvegen 148

06

Nøkkelinformasjon/Megler

30

Beliggenhet

32

Eiendommen

39

Tekniske dokumenter



SØRESTRANDVEGEN 148

Velkommen til Sørestrandvegen 148 - en enebolig over to plan med flott beliggenhet på Riksheim i Straumgjerde. Boligen fremstår godt vedlikeholdt og fra eiendommen kan man nyte nydelig utsikt over Sykkylvsfjorden og deler av de mektige Sunnmørsalpane.

Boligen inneholder følgende:

Kjelleretasje: Vindfang, hall med trapp, kjellerstue, gang, to soverom, bad og vaskerom.

Hovedetasje: Gang, bad, to soverom, stue og kjøkken.

Eiendommen har parkering i enten garasje eller på asfaltert område like utenfor. Stor terrasse mot sør med nydelig utsikt. Tomten er meget pent opparbeidet med store grøntarealer som strekker seg rundt boligen. Her er det store plenarealer og svært mye beplantning.

Velkommen på visning - husk påmelding!

SØRESTRANDVEGEN

148

Prisantydning	2 500 000
Omkostninger	76 320
Totalpris	2 576 320
P-rom	148 m2
Bruksareal	158 m2
Soverom	4
Bad	2
Eierform	Selveier
Byggeår	1981
Eiet tomt	1500 m2



Espen Garli

Daglig leder, Partner, Eiendomsmegler MNEF
45 22 48 64 / garli@aurssnespartners.no



Skulegata 9 6230 Sykkylven



STANDARD

Boligen ble bygget i 1981, går over to plan og er godt vedlikeholdt gjennom årene. Bygget har garasje under terrasse mot sør. Det er innlagt strøm i garasjen.

Boligens kjelleretasje inneholder blant annet vindfang og hall med belegg på gulv og tilhørende varmekabler, kjellerstue med vedovn fra 2021, to soverom, bad med flis på gulv og tapet/flis på vegger, separat vaskerom med varmekabler i gulv, utgang til utvendig bod og hage, samt flere bodarealer.

Hovedetasjen har en romslig stue med parkett på gulv og tapet på vegger. Rommet er romslig og har oppvarming fra nyere vedovn. Fra stue er det utgang til sørvendt terrasse med epoxymaling på gulv og flott utsikt mot fjord og fjell. Kjøkkenet i boligen er fra byggeår og har hvite, slette fronter. Videre inneholder innredningen laminat benkeplate med flis mot overskap, ventilator, komfyr og opplegg for vaskemaskin.

Badet i etasjen ble oppusset på 90-tallet. Rommet har flislagt gulv med tilhørende varmekabler og er utstyrt med badekar, nyere toalett(2022) og baderomsinnredning med servant.

Videre inneholder etasjen to soverom, begge med tilhørende garderobeskap. Hovedsoverommet har utgang til balkong.

Diverse:

Taktekke fra 2005.

Rørøpplegg som rør-i-rør.

Hems over overbygg på terrasse.

Varmtvannsbereider fra 2010.

Bod mot nord med tilkomst til vaskerom.





Koselig kjellerstue med vedovn fra 2021.



Boligen har to soverom i kjelleretasjen. Rommet har medfølgende garderobeskap.



Soverom 2.



Badet i kjellertasjen har flis på gulv og tapet/flis på vegger.



Separat vaskerom med utgang til bod/hage. Rommet har varmekabler i gulv.





Stue.







Badet i etasjen ble oppusset på 90-tallet.









BELIGGENHET

Boligen har en flott beliggenhet på Riksheim med utsikt mot blant annet Sykkylvsfjorden og fjellene rundt. Kort vei til Bunnpris, Sørestranda barneskole og Velledalen Naturbarnehage ligger innen en kjøreavstand på cirka 5 minutter. Elven Straumen er en populær lakseelv som ivrige laksefiskere strømmer til når sesongen starter. I det samme området har det de senere år blitt tillaget lekeapparater og sandvolleyballbane - perfekt for barnefamilien. Lillesanden ved Fetvatnet har blitt et populært tumål for hele Sykkylvens befolkning, her finnes det både gapahuk, utedo, brygge og badestrand. Slettegjerdet med ett av Sykkylvens flotteste garderobeanlegg er vertskap for diverse fotballarrangementer og her samles også krinsen til jonsokfeiring.

Sykkylven sentrum ligger innen en kjøreavstand på cirka 10 minutter og her finner man de fleste servicetilbud/fasiliteter, samt ungdomsskole og videregående skole. Busstopp like nede i veien. For de ski- og turglade er det kort avstand til Fjellsetra og Strandafjellet.

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

2 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
62 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 500 000,-))
12 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

76 320,- (Omkostninger totalt)

2 576 320,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Løpende kostnader

Kommunale avgifter: kr. 10 936,- per år (2022).
Inkluderer slam, renovasjon og feiing. Beløpet er opplyst fra Sykkylven kommune og ble opplyst når eiendommen inneholdt to bolighus før fradeling. Det kan derfor antas et noe lavere beløp etter fradeling.
Eiendomsskatt: kr. 5 734,- per år (2022).

Forsikring

Gjensidige Forsikring

Boligens areal

Primærrom: 148 kvm, Bruksareal: 158 kvm

Kjelleretasje:
Bruksareal: 73 m².
Primærrom: 63 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Vindfang, hall med trapp, gang, kjellerstue, to soverom, bad og vaskerom.
Sekundærrom: 10 m². Følgende rom er oppgitt som sekundærrom: To boder.

Hovedetasje:
Bruksareal: 85 m².
Primærrom: 85 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, bad, to soverom stue og kjøkken.

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.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aursnes & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Areal: 1 500 kvm, Eierform: Eiet tomt

Eiet tomt på cirka 1500 kvm som er under fradeling i Sykkylven kommune. Tomten er pent opparbeidet med asfaltert biloppstillingsplass og store grøntarealer rundt boligen med mye plen, hekker og beplantning.

Tomten er under fradeling og endelig tomteareal kan avvike noe ved endelig oppmåling.

Garasje / parkering

Boligen har integrert garasje under terrasse mot sør. Garasjen har betongplate og plate i betong over garasjerommet som danner terrassen. Leddport i tre og opplegg for strøm i garasjen.

Ferdigattest / brukstillatelse

Foreligger ikke i kommunens arkiver.

Adgang til utleie

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

Oppvarming

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Tilsattet nyere vedovner i hovedetasjens stue og kjellerstue. Varmekabler i vindfang, hall, vaskerom og begge bad. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Kommunale avgifter

Kr. 10 936 pr. år
Slam, renovasjon og feiing.

Formuesverdi

Formuesverdi er rekvirert, men ikke mottatt.

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 ihht. kommunedelplan for Straumgjerde avsatt til LNFR-formål. Eiendommen ligger ihht. kommunedelplan innenfor området H310_1 "Ras- og skredfare". Kommunedelplan følger som vedlegg til salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

Ingen kjente.

Konsesjon / odel

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

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

1916/800380-1/58 Elektriske kraftlinjer, 23.02.1916

1930/800325-1/58 Elektriske kraftlinjer, 30.04.1930

1930/800326-1/58 Skjønn, 03.11.1930

1930/800327-1/58 Skjønn, 15.12.1930

1930/800328-1/58 Erklæring/avtale, 15.12.1930
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv.

1939/100109-1/58 Erklæring/avtale, 28.01.1939
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv.
Gjelder denne registerenheten med flere

1949/102253-2/58 Bestemmelse om vannledning, 14.10.1949
Rettighetshaver:Knr:1528 Gnr:35 Bnr:4

1962/102631-1/58 Best. om adkomstrett, 25.06.1962
Vegvesenets betingelser vedtatt

1963/103963-2/58 Bestemmelse om vannrett, 05.09.1963
Rettighetshaver:Knr:1528 Gnr:35 Bnr:6

1980/108388-3/58 Forkjøpsrett, 03.11.1980
Rettighetshaver: Riksheim, Arthus og Anna
Gjelder førstegangsoverdragelse

1980/108388-4/58 Boret, 03.11.1980
Rettighetshaver: Riksheim Anna f. 14.02.20

2003/9847-2/58 Rettighet, 22.07.2003
Rettighetshaver: Sykkylven Energi AS
Org.nr: 979918224
Leieavtale
Gjelder erverv av retter som er fastsatt ved Nordre Sunnmøre sorenskriverembete ekspropriasjonsskjønn av 27. aug. 1915

Mellom anna: Erverv av vandfald til Riksheimfossen og vassdraget ovenfor.
Bestemmelse om veg, rørgate, uttak av sten , sand og grus. Rett til rørgate.
Rett for grunneieren til leie av el.kraft.
Erverv av rett til dam- og reguleringsbasin ved Gammelsæteren. Rett til regulering av Trollvandet, Storevatnet og Andrevatnet.
Rett til pantsettelse.Forkjøpsrett for grunneierene ved ev.

salg av rettighetene.
Gjelder denne registerenheten med flere

2003/9853-1/58 Erklæring/avtale, 22.07.2003
Bestemmelse om rett til utskilt tomt
Avtalen gjelder området fra Skareelva til Stordepelen jfr. vedlagte kart.
Bestemmelse om veg. Bestemmelse om kabeltrase, rørgate, rydding av skog og uttak av masse.
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver : Sykkylven Energi AS, org.nr. 979 918 224
Gjelder denne registerenheten med flere

2003/9857-1/58 Erklæring/avtale, 22.07.2003
Rett til trase for rørgate jfr. vedlagte kart
Bestemmelse om veg. Rett til å ta ut masse i rørgatetraseen. Rett for grunneierne til lån av hytta ved Storevatnet.
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver : Sykkylven Energi AS, org.nr. 979 918 224
Gjelder denne registerenheten med flere

Servituttene/rettighetene følger hovedbruket som denne eiendommen nå blir fradelt, og servituttene/rettighetene har derfor ingen betydning for denne eiendommen.

Det skal tinglyses en bruksrett på vei og brønn til fordel for Sørestrandvegen 148. Dokumentet følger som

vedlegg til salgsoppgaven. Veiretten blir tinglyst så snart Sørestrandvegen 148 får tildelt nytt bruksnummer.

Vei/vann/avløp

Eiendommen har tilkomst fra offentlig vei. Vantilførsel fra privat brønn, med nytt anlegg i 2000. Avløp til septiktank med kommunal tømming.

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: hvitevarer på kjøkken.

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. Selters 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: 45

22 48 64 . 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.

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

Eiendommen er under fradeling hvor bolig nr. 2 (Sørestrandvegen 152) på gården skal fradeles hovedbruket. Fradelingen er godkjent i Sykkylven kommune og oppmålingsforretning er det eneste som gjenstår i fradelingsprosessen. Situasjonsplan som viser fradelt areal følger som vedlegg til salgsoppgaven.

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 hvis 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

Adresse og matrikkel

Sørestrandvegen 148, 6220, Straumgjerde, Gnr. 35 bnr. 3 i Sykkylven kommune. Etter fradeling vil eiendommen få tildelt nytt bruksnummer.

Eier

Karsten A Riksheim

Oppdragsnummer

21-23-0042

Meglervederlag

Markedspakke (Kr.28 900)
Megleropplysninger Statens Kartverk (Kr.2 500)
Megleropplysninger Sykkylven Kommune (Kr.3 500)
Meglerprovisjon (forutsatt salgssum: 2 500 000,-) (Kr.45 000)
Oppgjør (Kr.5 800)
Visninger pr. stk. (Kr.1 875)
Tilrettelegging (Kr.9 900)
Totalt kr. (Kr.97 475)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, 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 vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER

Norsk takst

Tilstandsrapport

Sørestrandvegen 148, 6220 STRAUMGJERDE
SYKKYLVEN kommune
gnr. 35, bnr. 3

Markedsverdi

2 500 000

Areal (BRA): Enebolig 148 158 m², Garasje 29 m², Bod 5 m²



Befaringsdato: 26.09.2022 Rapportdato: 19.05.2023 Oppdragsnr.: 18978-1289 Referansenummer: XL1532

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



Gyldig rapport
19.05.2023
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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

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

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

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsatt Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister. Alle takstmenn tilsatt Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsatt Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringsseiendommer på Sunnmøre.



Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør
halvard@moretakst.no

473 06 811



Oppdragsnr.: 18978-1289

Befaringsdato: 26.09.2022

Side: 2 av 28



Sørestrandvegen 148, 6220 STRAUMGJERDE
Gnr 35 - Bnr 3
1528 SYKKYLVEN

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE 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 bruksendringer, brannceller og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdspått for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Oppdragsnr.: 18978-1289

Befaringsdato: 26.09.2022

Side: 3 av 28

Sørestrandvegen 148, 6220 STRAUMGJERDE
Gnr 35 - Bnr 3
1528 SYKKYLVEN

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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 Rapportsammendrag 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.

TG 3

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.

TG IU

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 tjenestetyster.

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

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

Oppdragsnr.: 18978-1289

Befaringsdato: 26.09.2022

Side: 4 av 28

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med integrert garasje som ligger i Riksheimgerde, nordvest for Straumgjerde i Sykkylven kommune.

Boligen er bygget i 1981 og har innredet underetasje og med innredet hovedetasje. Boligen har normalt godt vedlikehold og det er foretatt en del oppgraderinger og fornyinger ved boligen siden byggeår.
Det vises til de enkelte bygningsdeler for utfyllende informasjon.

Enebolig 148 - Byggeår: 1981

UTVENDIG

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takfot. Eier opplyser at taket ble omteknet i 2005

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fassade/kledning har stående bordkledning i trykkimpregnet utførelse.

Det er W-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er med taktro av sponplater. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i underetasjen og malte trevinduer med 3-lags glass i hovedetasjen.

Ytterdøren er en teakdør med glassfelt. Balkongdør som treddør med glassfelt. Ytterdøren fra vaskekjelleren er en malt treddør med glass.

Det er utkraget luftbalkong i trekonstruksjon med adkomst fra soverommet. Dette er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord og med rekkverk i trekonstruksjon.

Stor veranda over garasjerommet. Dette med plate av betong. Rekkverk i trekonstruksjon. Det er delvis takoverbygget veranda, levegg i front med glass. Opplegg for terrassevarmer. Det er montert markise over verandaen.

Det er påbygg over altanen i ca 2005. utført av Lidvar Aure. Pappshingelen er lagd av Stein Dalseth.

Ny epoksy / maling på altan i 2022.
Nytt toppbord i 2010.

INNVEDIG

Overflater på gulv med parketter, belegg og laminater, tepper og fliser på badet. Det er malte flater, tapeter og brystningspaneler på veggene. Vegger med paneler i underetasjen. Himlinger i underetasjen er med gipsplater i hele etasjen. Det er hvite himlingsplater på ett soverom. Det er undermontert paneler i kjellerstuen. Parketten er lagt for ca 20 år siden.
I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.

Det er i hovedetasjen målt ca 14 mm høydeforskjell på gulv i stuen og ca 6 mm over en lengde på ca 2 m.
Det er i kjellerstuen målt ca 12 mm høydeforskjell gjennom heler rommet og ca 7mm i en lengde på 2 meter.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Utfra geo kart er det ingen kjente forekomster av Radon i området.
Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. I hovedetasjen er pipe og brannmur forblendet med dekorstein. Det er tilsatt nyere peisovner i stuen og i kjellerstuen. Ovnene er skiftet i ca 2000. Ovnen i kjellerstuen er skiftet 2021. Det er en glassplate på gulvet under ovnen i kjellerstuen. Arbeidene i kjellerstuen er utført og godkjent. Utført av B.S. Aure AS Brannmuren er bygget i forbindelse med oppgraderingen i 2021.

I underetasjen er det betongplate, yttervegger er innforede og plate/ panelkledde , himlinger med panel. Hultaking er foretatt i bakvegg i boden på baksiden av kjellerstuen. Det ble ikke påvist avvik i konstruksjonen eller forhøyet fuktnivå hvor hultakingen ble foretatt.

Det er lakkert tretrapp i boligen fra byggeår. Rekkverk i malt utførelse og det er belegg i trinnene.
Innvendig har boligen finerdører, en del av dørene er med malte overflater.
Det er montert hvite garderobeskap på soverommene.

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad
Bad/ wc er fra byggeår, men er oppusset på 1990 tallet. Rommet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene bak badekaret. Det er varme i gulvet på rommet. Det er stråleovn på vegg. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, badekaret og med wc. Det er naturlig avtrekk fra rommet. Det er ikke benyttet membran på rommet. Toalettet er skiftet i 2022. Det er målt fall mot sluken.

Bad
Bad/ wc er fra byggeår med oppgraderinger i 2000/ 2005 Rommet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene inne i dusjen. Det opplyses å være Terraflex og det er malte vannfaste sponplater. Det er montert gipsplater i i ca 2000 og 2005, det er da lagt membran og montert fliser. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og med wc. Det er naturlig avtrekk fra rommet.

Vaskerom
Vaskerom med fliser på gulvet og med malt paneler og med med noe fliser og malte flater på veggene. Det er Terraflex under flisene. Flisene blei lagde i ca 2000. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyklekar på vegg på rommet. Det er varmekabler i gulvet og stråleovn på vegg for oppvarming.
Hultaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite fronter. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Det er takhøyre overskap på innredningen. Innredningen er utstyrt med komfyr, det er opplegg for oppvaskmaskin og det er ventilator over komfyren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørøpplaget i boligen er skiftet i 2011 etter skade på opprinnelig rørøpplagg. Dette var en forsikringssak og anlegget er fornyet av Sykkylven vegghengt i vaskerommet.
Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Rørøpplaget er fra byggeår. På loftet er det observert durgoventil på luftingen.
Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.
Boligen er normalventilert for byggeår, men tilfredsstiller ikke dagens krav for luftutskiftninger.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er fra 2010

Skjult lagt el-opplegg med sikringsskap med skrusikringer. Det elektriske anlegget i boden er i hovedsak fra byggeår med noe oppgraderinger. Det er montert ladeboks for elbil. Dette er opplyst utført av El 24. Det opplyses at det er foretatt kontroll av anlegget i 2022 og at anlegget er uten avvik. Bekrefteelse må fremskaffes.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser og stein som morene el.

Eier opplyser at det er lagt to sett med drenerør rundt boligen, dette hvor taknedløp er koblet på egne rør. I denne kommen vil en kunne utføre spyling av drenskum. Det er sluk i gulvet i tilbygget, det er her muligheter for spyling om det skulle være behov. Det er videre etablert fuktsikring med gudrong og med utvendig isolasjon langs grunnmuren.
Grunnmur i Lettklinkerblokk som Leca el. I fronten i underetasjen er det yttervegger i bindingsverk. Grunnmuren er med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde med paneler/ plater.
Fundamenter betong under grunnmur.
På baksiden av boligen er det opparbeidet plen. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft. Bygningen har privat brønn.
Det er i 2000 foretatt oppgradering av vannanlegget. 2 store kummer, i tillegg til 2 kummer til nabo. Disse rett i oppkomme og er med lokk. lagt nye rør og slanger fra brønnen
Septiktanken er av betong fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering
Totalt Bruksareal 192 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel 158 m²
Totalpris 2 500 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig 148				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
Etasje	85	85	0	
Kjeller	73	63	10	
Sum	158	148	10	
Garasje				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
Underetasje	29	0	29	
Sum	29	0	29	
Bod				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
Underetasje	5	0	5	
Sum	5	0	5	

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig 148

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Noe endret planløsning på faktisk bruk i underetasjen i forhold til tegninger.

Garasje

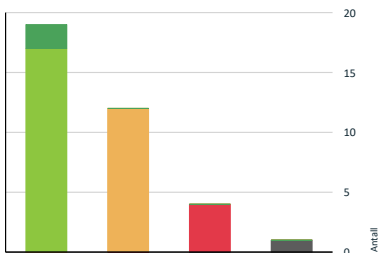
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

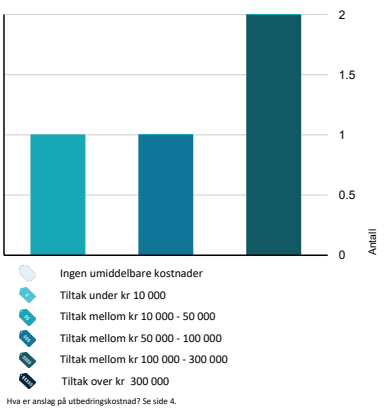
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:
Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig 148

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Generell > Bad
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (lett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Generell > Bad
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (lett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. For eventuelt videre bruk vil monteringen av tett dusjkabinett være en løsning som gjør det mulig å benytte rommet lenger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Generell > Vaskerom
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke registrert skade på rommet under befaringen, men med bakgrunn i standard og forskriftens strenge vurdering av våtrom kommer rommet ut med TG 3. Videre bruk med forsiktighet.

Rommet fungerer til sitt formål med avvikene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Terrengforhold
Terreng faller inn mot bygning.

Sammendrag av boligens tilstand

Boligen ligger på en skrående tom og det er med bakgrunn i dette naturlig helling av terrenget mot boligen. Det er single og steinsatt langs boligen og utfra observasjoner virker drenering og fuktskiring. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000	
KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Vaskerom	Gå til side
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	Gå til side
Utvendig > Taktekking Det er avvik: Noe mose på taktekket.	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Det er avvik: Det ble registrert at isolasjon er ført ut til undertaket stedvis og at det ikke er etablert tilstrekkelig lufting mellom undertak og isolasjonen. Dette øker faren for kondensering, det vises til noe skjolder og merker i undertaket og sperrer stedvis. Noe merker i taktro, trolig etter eldre lekkasje fra før taket ble omtekket, ikke registrert fukt her under befaringen.	Gå til side
Utvendig > Vinduer Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.	Gå til side
Utvendig > Dører Det er avvik: Det anmerkes forhøyet slitasje i nedkant på trefyllingen på balkongdøren.	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.	Gå til side
Innvendig > Radon Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG 148



Byggeår
1981

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse

Bolig

Standard

Normalt god standard.

Vedlikehold

Normalt godt vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takfot. Eier opplyser at taket ble omtekket i 2005

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Noe mose på taktekket.

Tiltak

- Tiltak:
Rengjøring og normalt videre vedlikehold.

Nedløp og beslag

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning i trykkimpignert utførelse.

Takkonstruksjon/Loft

Det er W-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er med taktro av sponplater. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det ble registrert at isolasjon er ført ut til undertaket stedvis og at det ikke er etablert tilstrekkelig lufting mellom undertak og isolasjonen. Dette øker faren for kondensering, det vises til noe skjolder og merker i undertaket og sperrer stedvis.

Noe merker i taktro, trolig etter eldre lekkasje fra før taket ble omtekket, ikke registrert fukt her under befaringen.

Tiltak

- Tiltak:
Bedre luftingen anbefales.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i underetasjene og malte trevinduer med 3-lags glass i hovedetasjen.



Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

Ytterdøren er en teakdør med glassfelt. Balkongdør som treder med glassfelt. Ytterdøren fra vaskekjelleren er en malt tredør med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det anmerkes forhøyet slitasje i nedkant på trefyllingen på balkongdøren.

Tiltak

- Tiltak:
Vedlikehold må påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er utkraget luftbalkong i trekonstruksjon med adkomst fra soverommet. Dette er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord og med rekkverk i trekonstruksjon.

Stor veranda over garasjerommet. Dette med plate av betong. Rekkverk i trekonstruksjon. Det er delvis takoverbygget veranda, levegg i front med glass. Opplegg for terrassevarmer. Det er montert markise over verandaen.
Det er påbygg over altanen i ca 2005. utført av Lidvar Aure. Pappshingelen er lagd av Stein Dalseth.
Ny epoksy / maling på altan i 2022.
Nytt toppbord i 2010.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper

Det er bygget trapp fra verandaen og ned til plen på baksiden av boligen.

Andre utvendige forhold

Det er påbygg over altanen i ca 2005. utført av Lidvar Aure. Pappshingelen er lagd av Stein Dalseth.
Ny epoksy / maling på altan i 2022.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

INNSENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

Overflater på gulv med parketter, belegg og laminater, teppe og fliser på badet. Det er malte flater, tapeter og brystningspaneler på veggene. Vegger med paneler i underetasjen. Himlinger i underetasjen er med gipsplater i hele etasjen. Det er hvite himlingsplater på ett soverom. Det er undermontert paneler i kjellerstuen. Parketten er lagt for ca 20 år siden.

Etasjeskille/gulv mot grunn

I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.

Det er i hovedetasjen målt ca 14 mm høydeforskjell på gulv i stuen og ca 6 mm over en lengde på ca 2 m.
Det er i kjellerstuen målt ca 12 mm høydeforskjell gjennom heler rommet og ca 7mm i en lengde på 2 meter.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

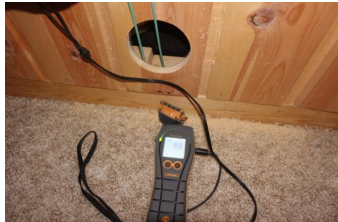
Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. I hovedetasjen er pipe og brannmur forblendet med dekorstein. Det er tilsatt nyere pelsovner i stuen og i kjellerstuen. Ovnene er skiftet i ca 2000. Ovnen i kjellerstuen er skiftet 2021. Det er en glassplate på gulvet under ovnen i kjellerstuen. Arbeidene i kjellerstuen er utført og godkjent. Utført av B.S. Aure AS Brannmuren er bygget i forbindelse med oppgraderingen i 2021.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

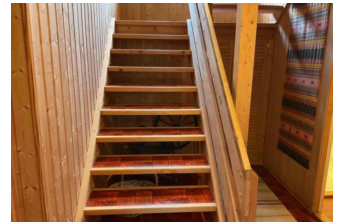
Rom Under Terreng

I underetasjen er det betongplate, yttervegger er innforede og plate/ panelekledde, himlinger med panel. Hultaking er foretatt i bakvegg i boden på baksiden av kjellerstuen. Det ble ikke påvist avvik i konstruksjonen eller forhøyet fuktnivå hvor hultakingen ble foretatt.



Innvendige trapper

Det er lakkert tretrapp i boligen fra byggeår. Rekkverk i malt utførelse og det er belegg i trinnene.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendige dører

Innvendig har boligen finérdører, en del av dørene er med malte overflater.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

1 TG 1

Det er montert hvite garderobeskap på soverommene.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

1 TG 3

Bad/ wc er fra byggeår, men er oppusset på 1990 tallet. Rommet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene bak badekaret. Det er varme i gulvet på rommet. Det er stråleovn på veggen. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, badekaret og med wc. Det er naturlig avtrekk fra rommet. Det er ikke benyttet membran på rommet. Toalettet er skiftet i 2022. Det er målt fall mot sluken.

Våtrommet er fra byggeår, og er bygget iht. byggeforskrifter fra før 1997. Således får dette rommet utifra alder tilstandsgrad TG3.



Årstall: 1990 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Fukt i tilleggende konstruksjoner

1 TG 1

Hulttaking er foretatt i gangen på utsiden av badekaret, uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > BAD

Generell

1 TG 3

Bad/ wc er fra byggeår med oppgraderinger i 2000/ 2005. Rommet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene inne i dusjen. Det opplyses å være Terraflex og det er malte vannfaste sponplater. Det er montert gipsplater i i ca 2000 og 2005, det er da lagt membran og montert fliser. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og med wc. Det er naturlig avtrekk fra rommet.

Det er registrert riss i fuger inne i dusjen, dette gjelder både for gulv og for vegger.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

For eventuelt videre bruk vil montering av tett dusjkabinett være en løsning som gjøre det mulig å benytte rommet lenger.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Fukt i tilleggende konstruksjoner

1 TG 0

Hulttaking er foretatt i boden på baksiden av dusjen, uten å påvise unormale forhold. Det anmerkes at det har er forstøtningsmur av lettklinker blokk og at dette begrenser mulighet for kontroll.



KJELLER > VASKEROM

Generell

1 TG 3

Vaskerom med fliser på gulvet og med malt paneler og med med noe fliser og malte flater på veggene. Det er Terraflex under flisene. Flisene blei lagde i ca 2000. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghegt skylekar på veggen på rommet. Det er varmekabler i gulvet og stråleovn på vegg for oppvarming.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke registrert skade på rommet under befaringen, men med bakgrunn i standard og forskriftens strenge vurdering av våtrom kommer rommet ut med TG 3. Videre bruk med forsiktighet.

Rommet fungerer til sitt formål med avvikene.

Tiltak

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Fukt i tilleggende konstruksjoner

1 TG 0

Hulttaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TG 2

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite fronter. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Det er takhøye overskap på innredningen. Innredningen er utstyrt med komfyr, det er opplegg for oppvaskmaskin og det er ventilator over komfyren.



Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport

Avtrekk

1 TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

1 TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Røropplegget i boligen er skiftet i 2011 etter skade på opprinnelig røropplegg. Dette var en forsikringsak og anlegget er fornyet av Sykkylven rør etter skaden. Røroppleggets stammer er vegghegt i vaskerommet.



Årstall: 2011 Kilde: Eier

Avløpsrør

1 TG 2

Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår. På loftet er det observert dusgoventil på luftingen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser og stein som morene el.

Drenering

Eier opplyser at det er lagt to sett med drensrør rundt boligen, dette hvor taknedløp er koblet på egne rør. I denne kummen vil en kunne utføre spyling av drenskum. Det er sluk i gulvet i tilbygget, det er her muligheter for spyling om det skulle være behov. Det er videre etablert fuktsikring med gudrong og med utvendig isolasjon langs grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Levetid: drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
- Utfra observasjoner og hulltaking i bakvegg med fuktmåling er det ikke avdekket unormale forhold.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i Lettklinkerblokk som Leca el. I fronten i underetasjen er det yttervegger i bindingsverk. Grunnmuren er med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde med paneler/ plater. Fundamenter betong under grunnmur.

Terrengforhold

På baksiden av boligen er det opparbeidet plen.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.
- Boligen ligger på en skrående tom og det er med bakgrunn i dette naturlig helling av terrenget mot boligen. Det er single og steinsatt langs boligen og utfra observasjoner virker drenering og fuktsikring.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft. Bygningen har privat brønn. Det er i 2000 foretatt oppgradering av vannanlegget. 2 store kummer, i tillegg til 2 kummer til nabo. Disse rett i oppkome og er med lokk. lagt nye rør og slanger fra brønnen

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det opplyses at vannet holder god kvalitet og det er ikke vannavgift for eiendommen.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Septiktank

Septiktanken er av betong fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1981

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Kommentar
Ambita.no

Beskrivelse

Garasjerom, bygget sammen med boligen. Det er betongplate i garasjen. Yttervegger i lettklinkerblokk som Leca el. Det er plate i betong over garasjerommet, denne danner veranda. Det er leddport i garasjen. Garasjedør i tre. Det er opplegg med lys og strøm i garasjerommet. Det er bygget hyller og reoler i garasjen.

Det er registrert horisontalriss/ sprekker i grunnmuren på garasjen. Noe av dette er tett med fugemasse.

Det anmerkes videre at det er benyttet plater av eps / isopor i taket innvendig i garasjen. Dette ligger som utildekket isolasjon. Det er krav til at denne type plater ikke kan være utildekket.

Vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.



Bod



Anvendelse

Byggeår

Standard

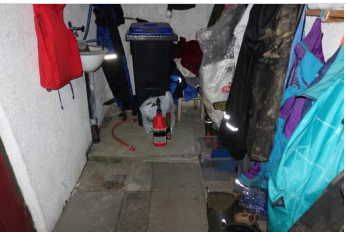
Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Det er bygget bod på utsiden av boligen ved utgangen fra vaskerommet. Denne er bygget sammen med boligen og har konstruksjon med mur og treverk med stående og liggende trepanel. Inngangsdøren til boden er en hvit dør med glass. Det er betongheller på gulvet inne i boden. Sperrer av tre og med pappshingel som taktekke. Det er opplegg med lys og strømuttak i boden. Det er opplegg med vannkran / uttak for vann/ hageslange inne i boden. Tett hvit dør som inngangsdør til boden.

Det anmerkes at gavlbleslaget ikke går helt ut på raften og at det er forhøyet slitasje på vindski med bakgrunn i dette. Videre vedlikehold og oppgraderinger vil være påregnelig.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM
158 m²/148 m²

Enebolig 148: 2 Gang, 2 Bad, 4 Soverom, Kjøkken, Stue, Vindfang, Hall m/trapp, Kjellerstue, Vaskerom, 2 Bod

Andre bygg: Garasje, Bod
Bruksareal andre bygg: 34 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markeds kunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markeds situasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sykkylvsvegen 969 ,6220 STRAUMGJERDE 110 m² 1959 4 sov	07-07-2021	1 900 000	2 300 000	0	2 300 000	20 909
2 Gylsvegen 5 ,6220 STRAUMGJERDE 148 m² 1984 3 sov	31-08-2022	2 700 000	2 800 000	0	2 800 000	18 919
3 Einane 41 ,6220 STRAUMGJERDE 150 m² 2001 3 sov	11-10-2021	2 650 000	2 600 000	0	2 600 000	17 333
4 Sørestrandvegen 341 ,6220 STRAUMGJERDE 211 m² 1984 4 sov	05-06-2019	2 990 000	2 700 000	0	2 700 000	12 796
5 Gylsvegen 10 ,6220 STRAUMGJERDE 225 m² 1998 6 sov	08-01-2019	2 750 000	2 650 000	0	2 650 000	11 778

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig 148		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig 148	Kr.	2 700 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	410 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	290 000
Bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	50 000
Sum teknisk verdi bygninger		
	Kr.	3 040 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomen slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekstnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekstnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomen samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpassing for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
Kommentar		
I den totale tomteverdi er vurderinger av landbrukstakst tatt inn.		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 650 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆROM) + S-ROM (SEKUNDÆROM)
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 bjeller 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den 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 advette 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 148					
Etasje	Bruksareal BRA m²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Etasje	85	85	0	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Kjøkken , Stue	
Kjeller	73	63	10	Vindfang , Hall m/trapp , Kjellerstue , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Vaskerom	Bod , Bod 2
Sum	158	148	10		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Noe endret planløsning på faktisk bruk i underetasjen i forhold til tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje					
Etasje	Bruksareal BRA m²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Underetasje	29	0	29		Garasje
Sum	29	0	29		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod					
Etasje	Bruksareal BRA m²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Underetasje	5	0	5		Bod
Sum	5	0	5		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato 26.9.2022	Til stede Halvard Godø Karsten Arthursen Riksheim Elisabeth Riksheim- Aure	Rolle Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	35	3		0	1500 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Sørestrandvegen 148							
Hjemmelshaver							
Riksheim Karsten Arthursøn							
Kommentar							
Eiendommen er godkjent fradelst fra hovedbruket. Vil få endelig/ nytt bruksnummer når dette er gjennomført. Ligger fortsatt på Bnr. 3. Det vises til vedlagte situasjonskart og delingssak.							
Eiendomsopplysninger							
Beliggenhet							
Enebolig beliggende i Riksheimgjerde, nordvest for Straumgjerde i Sykkylven kommune. Eiendommen er beliggende fri og fin utsikt utover Sykkylvsfjorden.							
Adkomstvei							
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.							
Tilknytning vann							
Eiendommen har vannforsyning fra brønn.							
Tilknytning avløp							
Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.							
Regulering							
Ikke regulert, ligger som LNF i kommunedelplanen.							
Om tomten							
Boligen ligger ved Sørestrandvegen, har adkomst med gruset dekke, asfaltert parkering og betongheller ved inngangen til boligen. Det er hage med trær og nyttevekster, plen og beplantet med hekk og div bedd med prydbusker.							
Tinglyste/andre forhold							
Eiendommen er under fradeling fra hovedbruket. Det vises til situasjonskart og til vedtak.							

Siste hjemmelsovergang		
Kjøpesum	År	
0	1980	
Forsikring		
Selskap	Avtalenr	Type
Gjensidige forsikring		
Forsikringssum		
Årlig premie		
Kommentar		

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kvitt. off. avgifter			Innhentet	0	Nei
Egenerklæring		Egenerklæringen er mottatt og gjennomgått. Ingen ytterligere kommentarer til egenerklæringen.	Innhentet	0	Nei
Situasjonskart			Innhentet	0	Nei
Bruktillat./ferdigatt.			Innhentet	0	Nei
Infoland.no			Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet	0	Nei
Tegninger			Innhentet	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. • Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene. • Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik: i) Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse. ii) Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik. Normal siltasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse. iii) Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk siltasje 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. Krafteige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag. v) Tilstandsgrad TGIU: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse. • Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal siltasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av 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/balkenivå. 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	PERSONVERN
• Tilstand: Byggverket eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt. • Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik. • Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råt, sopp og skadedyr. • Fuktak: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner. • Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger). • Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførde kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv. • Normal siltasjegrad: Forventet nedsling 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)	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 MULIG RESERVASJON Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistiskformål, 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://saamykke.vendu.no/XL1532 KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og 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 bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i stid 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 antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

148

~~148~~ 148

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	ABO Eiendomsingling AS		Oppdragsnr.	21220083
Adresse	Sørst. un 148			
Postnr.	6120	Sted	Strømsjøen	
Er det dødbø? ☒ Nei ☐ Ja				
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja				
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja				
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig				
Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen? 41 år				
Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja				
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Gjensidige				
Polise/avtalenr.				
Selger 1 Fornavn KARSTEN ARTHURSON				
Etternavn RIKSHEIM				
Selger 2 Fornavn				
Etternavn				

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Lekkasje i kopervor tak nede på dusjrom
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse:
- Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse: Nytt rør i rør oppbygg 2011
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse: Sukky/ven Rør
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: alt snøkerarbeid utført av egeninnsats
- Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilkaleslag av avlappsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
- Kjenner du til om det er feil ved utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avlapp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

Initialer selger:

KAR

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

3

- Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/sjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med låstett/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: noen sprekker i garasje
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
- Kjenner du til om det er/har vært skjeffe i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært uttetter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Ny skingel lagt ca 2005
- Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja, beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Ny skingel lagt ca 2005
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse: Snøker Stein Dalseth
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegg/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralry, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: montert EL bil lader i garasje
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse: EL 24
- Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralry, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: alt godkjent i 2022
- 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 Beskrivelse:
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Ladeboks
- Kjenner du til forsikring eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

Initialer selger:

KAR

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

2

- Kjenner du til om det foreligger påbud/nehelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
- Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Hus nr. 2
- Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
- Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Godkjent Siste målte radonverdi:
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
- Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse:
- Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggjøtt?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
- Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: skaderapport etter vannlekkasje Gjensidige
- Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORRETSLAG/BOLIGAKSIESELSKAP:

- Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
- Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
- Kjenner du til om det er/har vært skjeffe i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke nei eller delvis regres for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er også klar over at premiebudet først kan påberopes når boligen er solgt (budskjøp). Premiebudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 - seks - måneder fra oppgjørsgjeldelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premiebudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringssdato som legges til grunn.

Initialer selger:

KAR

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom etstetler eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsiendomm
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)
Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppgjør 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, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ 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 budskjøp mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppgjør 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 næringsiendomm, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendommegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 14.09.2022 Sted Sukky/ven

Signatur selger 1:

Karsten Arthurson Riksheim

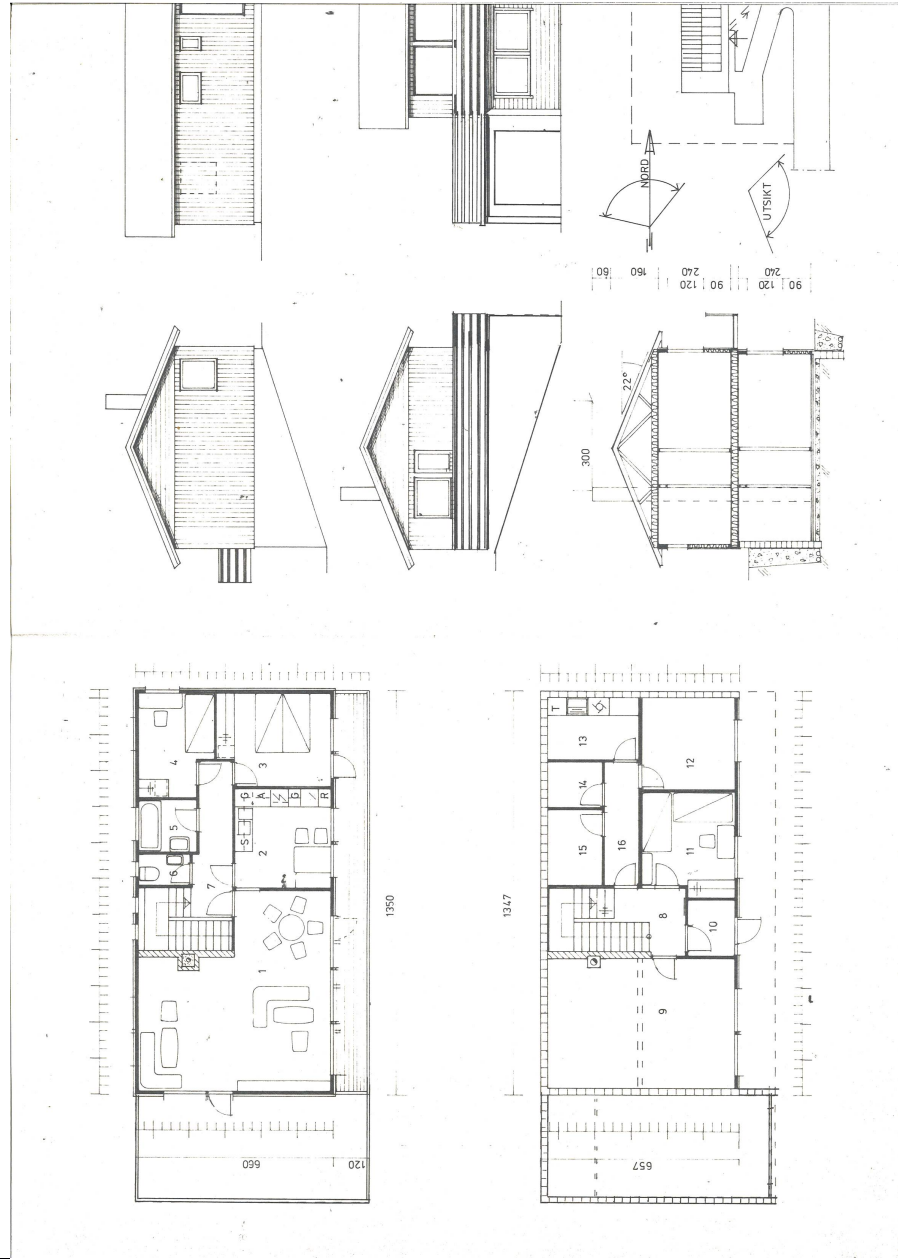
Signatur selger 2:

Initialer selger:

KAR

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

4



STAVEHUS 85.15.01

Frittliggende familiehus for skrått terreng, m/hovedgang og stue. Huset er bygget i tre og har en liten hushvold, kan den brukes i ganske bratt terreng med tilkomst-veg på framsida av huset. Ved a bygge huset i et annet område, kan det bygget saman til rekkehus. Disponibelt rom i 1. etg. kan brukes som stue, kjøkken, soverom og kjøkken er plassert i utsikt- fasaden. Soverom og bad er samla i 2. etg. i en langgang som kan avdelast til oppholdsrom.

LEIENHVAL: 1. etg. 84,3 m2
2. etg. 14,7 m2

KOMPENDIUM:

1. Stove 35,7 m2
2. Soveom 11,2 m2
3. Soverom 8,1 m2
4. Bad 3,2 m2
5. Bad 3,2 m2
6. Hall 6,1 m2
7. Gang 4,4 m2
8. Hall (garasje) 26,9 m2
9. Utvaskerom 10,2 m2
10. Soverom 9,4 m2
11. Hobbyrom 9,4 m2
12. Soverom 2,6 m2
13. Kjøkken 4,4 m2
14. Kjøkken 4,4 m2
15. Kjøkken 4,4 m2
16. Gang 4,7 m2

PLAN, SNITT, PASADEN, SITUASJONS-

PLAN, MÅL: 1:100 - 1:1500

HB., REG.NR.

BYGGESAK: 1. Kjøkken, 2. Soveom, 3. Soverom, 4. Bad, 5. Bad, 6. Hall, 7. Gang, 8. Hall (garasje), 9. Utvaskerom, 10. Soverom, 11. Hobbyrom, 12. Soverom, 13. Kjøkken, 14. Kjøkken, 15. Kjøkken, 16. Gang

BYGGESAK: 1. Kjøkken, 2. Soveom, 3. Soverom, 4. Bad, 5. Bad, 6. Hall, 7. Gang, 8. Hall (garasje), 9. Utvaskerom, 10. Soverom, 11. Hobbyrom, 12. Soverom, 13. Kjøkken, 14. Kjøkken, 15. Kjøkken, 16. Gang

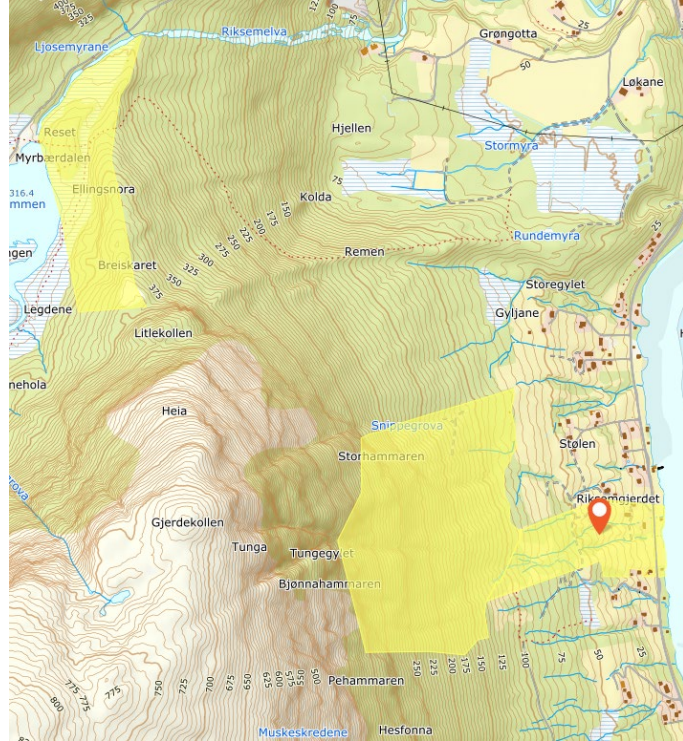
TILPASSA: 21. 2. 80

NETTA: 14.02.79 - ANS

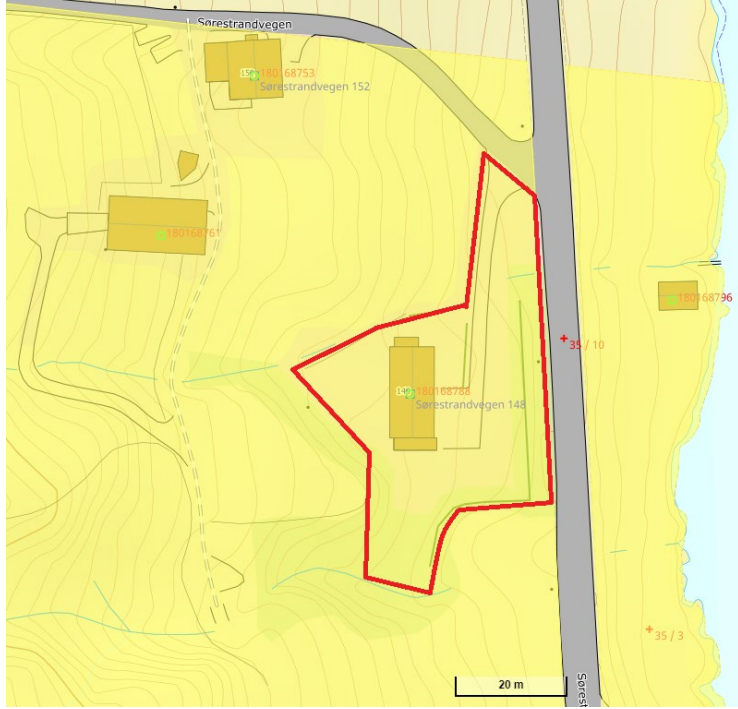
PROJEKT: STAVE BYGG A/S

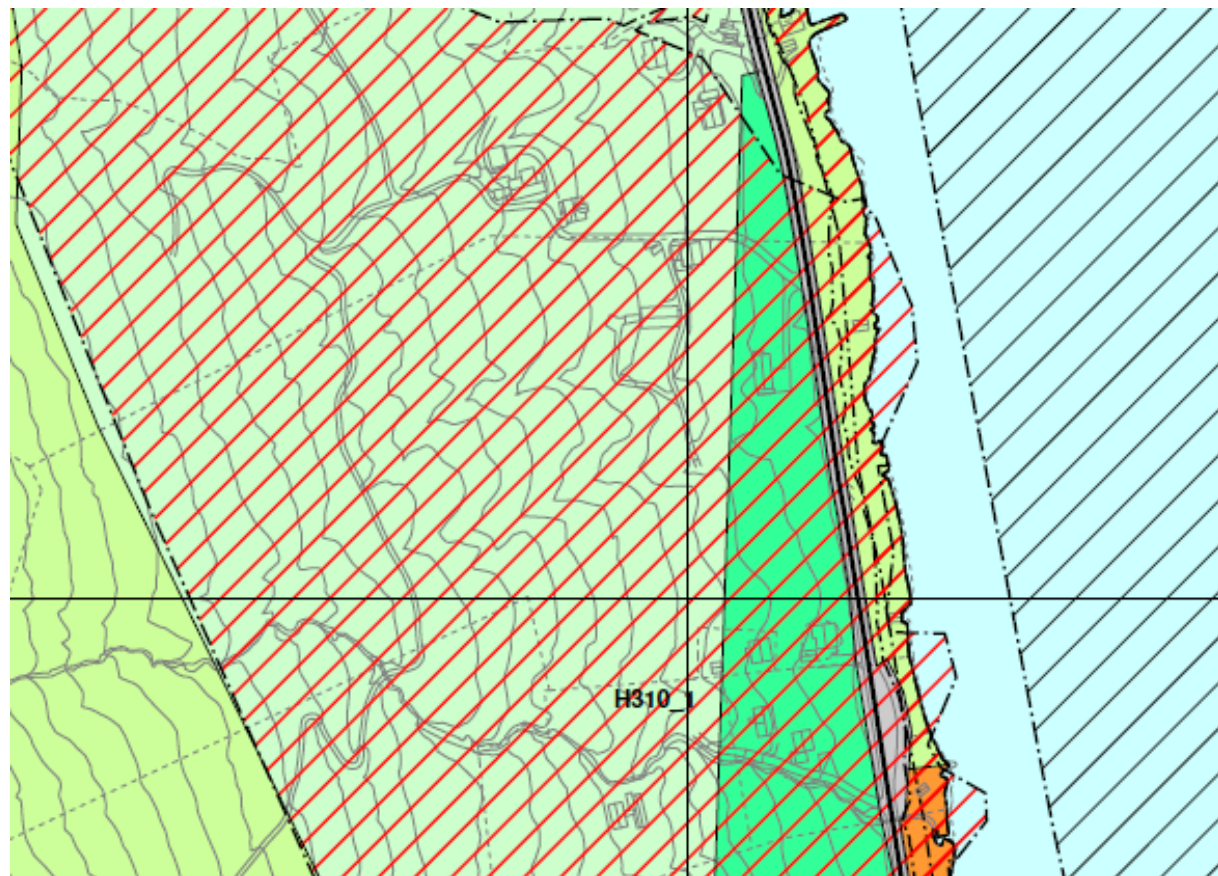
6222 INNGJES

Areal hele eiendommen:



Areal som ønskes fradelt:





SYKKYLVEN KOMMUNE
KOMMUNEDPLAN FOR
STRAUMGJERDE
2017-2028
PID15282016006
03.09.2017

Føresegner



1. GENERELT	5
2. BYGGEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr. 1)	5
2.1. Fellesføresegner	5
2.1.1. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr.1)	5
2.1.2. Risiko og sårbarheit (§ 4-3)	5
2.1.3. Krav om utforming og lokalisering av bygg og anlegg (pbl § 11-9 nr.5)	6
2.1.4. Krav om rekkefølge (pbl § 11-9 nr.4)	6
2.1.5. Utbyggingsavtalar (pbl § 11-9 nr.2)	6
2.1.6. Tiltak langs sjø og vassdrag (§ 1-8 og §11-9 nr.5)	6
2.1.7. Krav til uteareal (pbl § 11-9 nr.5)	7
2.2. Bustadområde	8
2.3. Sentrumsføremål	8
2.4. Fritidsbygg (pbl § 11-9)	9
Råstoffutvinning	9
2.5. Område for råstoffutvinning	9
2.6. Næringsområde	10
3. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (pbl § 11-7 nr.2)	10
4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (pbl § 11-7 nr.5)	10
5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7 nr.6)	11
6. OMSYNSSONER (PBL § 11-8)	11
H110 Nedslagsfelt for drikkevatt (§ 11-8 pkt. a)	11
7. DISPENSASJONAR	12
8. Reguleringsplanar som framleis skal gjelde (PBL § 11-8 pkt f)	13
9. Planar som vert oppheva.	13

1. GENERELT	5
2. BYGGEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr. 1)	5
2.1. Fellesføresegner	5
2.1.1. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr.1)	5
2.1.2. Risiko og sårbarheit (§ 4-3)	5
2.1.3. Krav om utforming og lokalisering av bygg og anlegg (pbl § 11-9 nr.5)	6
2.1.4. Krav om rekkefølge (pbl § 11-9 nr.4)	6
2.1.5. Utbyggingsavtalar (pbl § 11-9 nr.2)	6
2.1.6. Tiltak langs sjø og vassdrag (§ 1-8 og §11-9 nr.5)	6
2.1.7. Krav til uteareal (pbl § 11-9 nr.5)	7
2.2. Bustadområde	8
2.3. Sentrumsføremål	8
2.4. Fritidsbygg (pbl § 11-9)	9
Råstoffutvinning	9
2.5. Område for råstoffutvinning	9
2.6. Næringsområde	10
3. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (pbl § 11-7 nr.2)	10
4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (pbl § 11-7 nr.5)	10
5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7 nr.6)	11
6. OMSYNSSONER (PBL § 11-8)	11
H110 Nedslagsfelt for drikkevatt (§ 11-8 pkt. a)	11
7. DISPENSASJONAR	12
8. Reguleringsplanar som framleis skal gjelde (PBL § 11-8 pkt f)	13
9. Planar som vert oppheva.	13

1. GENERELT

Kommunedelplan for Straumgjerde er juridisk bindande, og skal leggst til grunn ved all planlegging og sakshandsaming av enkeltsaker innan planområde.

Planen med føresegner er utarbeidd i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) av 27.06.08

Juridisk bindande føresegnene står i ramme med grå bakgrunn.

Anna tekst er retningslinjer til planen er ikkje juridisk bindande, men av rådgjevande og informativ karakter.

2. BYGGEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr. 1)

2.1. Fellesføresegner

Frist for iverksetting av utbygging av godkjent byggeareal vert sett til 10 år. Ved rulling av plan vil byggeareal som ikkje er regulerte eller teke i bruk i samsvar med plan bli tatt opp til ny vurdering.

2.1.1. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr.1)

I område avsett til byggeformål kan tiltak nemnd i pbl § 20-1 (tiltak som krev søknad og løyve), samt frådeling til slike føremål, ikkje finne stad før området inngår i godkjent reguleringsplan.

2.1.2. Risiko og sårbarheit (§ 4-3)

Samfunnstryggleik og beredskap skal ivaretakast i arealplanlegginga.

Vurdering av risiko skal inngå i reguleringsplanar og i byggesakshandsaming. Utgreiing skal vere avgrensa til relevante problemstillingar. Behov for avbotande tiltak skal avklarast.

Fare for flodbølge som følge av skred på Åkneset

I planområdet til gjeldande reguleringsplanar som ligg i faresona for flodbølge kan utbygging ikkje finne stad før det kan dokumenterast at desse planane stetter vilkåra i ny byggteknisk forskrift (FOR 2010-03-26 nr. 489) kapittel 7.

Krav om ny reguleringsplan med tilhøyrande konsekvensutgreiing må vurderast i kvart enkelt tilfelle.

Relevant og oppdatert kunnskap skal leggst til grunn for vurdering av risiko.

NVE la i 2015 fram ny rapport om skredfarekartlegging for planområdet.

ROS-analyse for Sykkylven kommune (2017) peikar på andre risikotilhøve som også skal leggst til grunn ved avgrensing av relevante problemstillingar.

For bygg i tryggleiksklasse 1 er det krav om minste kotehøgde 2.4 moh (NN 2000) av omsyn til risiko ved stormflo.

For bygg i tryggleiksklasse 2 er det krav om minste kotehøgde 3.0 moh (NN 2000) av omsyn til risiko ved stormflo.

For bygg i tryggleiksklasse 3 er det krav om minste kotehøgde 3.0 moh (NN 2000) av omsyn til risiko ved stormflo.

2.1.3. Krav om utforming og lokalisering av bygg og anlegg (pbl § 11-9 nr.5)

Estetikk

Ved utbygging skal det leggst vekt på estetisk utforming, tilpassing til landskap og terreng. Nye bygningar skal utformast i samsvar med eksisterande stadtypiske bygningar.

Universell utforming

Prinsippa om universell utforming skal leggst til grunn ved alle plansaker, ved planlegging og utbygging av publikumsretta bygg, alle kommunale bygg og offentlege eller felles private anlegg og uterom.

Det skal greiast ut korleis desse omsyna er ivaretatt.

Energi

Bygg skal plasserast og utformast med omsyn til lokale klimatiske tilhøve for å redusere samla energibruk.

Støy

I samband med utarbeiding av reguleringsplanar og søknadspliktige tiltak som grensar mot industriområde med støyande verksemder, fylkesveg, riksveg, og andre støykjelder skal støyforhold vurderast. Støyforhold skal oppfylle Miljøverndepartementet si retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Avbøtande tiltak skal omtalast i regulerings- og byggesakene, samt innarbeidast i føresegnene til reguleringsplan.

Universell utforming

For vurdering av universell utforming vert det vist til kriteria for tilgjenge nedfelt i teknisk forskrift, nasjonale retningslinjer og nasjonale føringar.

2.1.4. Krav om rekkefølge (pbl § 11-9 nr.4)

I område som er sett av til byggeformål kan utbygging ikkje skje før godkjente tekniske anlegg (køyreveg, gang- og sykkelveg, avløp, kraft- og vassforsyning) er etablert og samfunnstenester (barnehage og skule) er dekt.

2.1.5. Utbyggingsavtalar (pbl § 11-9 nr.2)

Det kan i alle større plan- og byggesaker utarbeidast utbyggingsavtaler mellom kommunen og utbyggjar for utbygging av teknisk infrastruktur (veg, parkering, vatn og avløp, energi) og grøn infrastruktur (uteareal, gang- og turveg).

2.1.6. Tiltak langs sjø og vassdrag (§ 1-8 og §11-9 nr.5)

I byggeområde er det ikkje tillate å gjennomføre tiltak etter pbl § 1-6 inntil 20 meter frå strandlinja, dersom ikkje anna er bestemt i reguleringsplan.

Tiltak i byggeområder for naust kan plasserast nærare på føresetnad om at det stettar krav til tryggleik, jf. vilkåra i byggteknisk forskrift (FOR 2010-03-26 nr. 489) kapittel 7. Dette gjeld også for plassering av naust i områder for spreidd naustbygging.

Langs bredda av vassdrag med årsikker vassføring skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte, jf. vassressurslova § 11. Breidde på vegetasjonssona skal vurderast i samband med reguleringsplan.

Vilkår for nyetablering og utviding av havner:

Båthavner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal vere utstyrt med oljeskillar. Dette vil redusere forureining frå land til sjø. Det skal leggst til rette for kjeldesortering av avfall i småbåthavner, og miljøfarleg avfall skal takast hand om på ein forsvarleg måte. Bryggeanlegg og bølgebrytarar bør utformast og plasserast med tanke på å oppretthalde tilstrekkeleg vassgjennomstrøyming for å oppretthalde god vasskvalitet.

2.1.7. Krav til uteareal (pbl § 11-9 nr.5)

Leikeplassar bør plasserast i tilknytning til, og i samband med, vegetasjonsberande areal og med andre område som ikkje er utbygd. Ved alle plan- og byggesaker skal det gjerast greie for plassering av felles uteareal. Det skal dokumenterast om behov for eksisterande og ny utbygging er dekt. Eksisterande idrettsanlegg og skuleplassar kan stette behov for fellesleikeplass, når desse oppfyller krav til uteareal. Om behovet er dekt må vurderast i kvart enkelt tilfelle og skal også dokumenterast.

Ved ny planlegging av bustadfelt skal det for kvar buening settast av min. 50 m2 til leikeplass og andre friområde. Uteoppfallsareal for den enkelte buening skal etablerast i tillegg til leike- og friområde.

Leikeplassar og uteoppfallsareal skal ha tilfredsstillande støyforhold (maks. 55 dbA). Leikeplassane skal ha solrik plassering, vere skjerma mot forureining, trafikkfare og sterke elektromagnetiske felt. Areal brattare en 1:3 og areal for kvartalsleikeplassar og fellesleikeplassar smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med.

Leikeplassar skal gi eit allsidig leiketilbod med følgjande oppdeling:

Nærleikeplass
Alle bueningar skal innan gangavstand på 50 meter ha ein nærleikeplass med storleik på minst. 200 m2. Maks. 20 bueningar kan være felles om leikeplassen som min. skal ha sandkasse, benk og noko fast dekke.

Kvartalsleikeplass
Alle bueningar skal innan gangavstand på 250 meter ha ein kvartalsleikeplass med storleik på minst. 1500 m2. Maks. 50 bueningar kan være felles om leikeplassen som skal leggst til rette for varierte aktivitetar som til dømes balleik, aking, sykling og liknande.

Fellesleikeplassar
Ved ein samla utbygging over 150 bueningar skal det i tillegg etablerast eller leggst til rette for ein fellesleikeplass. Plassen med storleik på min. 3000 m2 skal ligge i ein gangavstand på maks. 500 meter frå bustaden. Fellesleikeplassen skal leggjast til rette for balleik og andre aktivitetar som er plasskrevjande.

Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve blir gitt, skal nærleikeplassen som buening tilhøyrr vere opparbeidd.

Ved omdisponering av areal som i plan er avsett til felles areal og friområde skal det skaffast fullverdig erstatning.

Nærleikeplassar skal settast av i alle område der det vert etablert 5 eller fleire bueningar. Kvartalsleikeplassar skal settast av i alle område der det vert etablert 20 eller fleire bueningar.

Parkering
Det er stilt følgjande krav til parkering:

Bustader:
1 plass br bustad opp til 80 m2
1,5 plass pr bustad mellom 80 og 120 m2
2 plassar pr bustad over 120 m2
I tillegg skal set settast av 1 sykkelparkeringsplass pr buening.

Forretning/Kontor/ tenesteyting: 1 plass pr 50 m2 bruksareal
I tillegg skal settast av 1 sykkelparkeringsplass 200 m2 bruksareal.

2.2. Bustadområde

Grad av utnytting (pbl § 11-9 nr.5)
For bustadområde skal utnyttingsgrad %BYA (inkl. biloppstillingsplass og garasje) og utbyggingshøgde fastsettast i reguleringsplan.
Bustadområde for einbustad og tomannsbustad skal %BYA vere maks. 25 %, for konsentrert småhusutbygging (kjede-, rekkehus) maks. 30 %, for lavblokker og blokker maks. 40 %.
Utnyttingsgraden gjeld konkret for tiltak som ikkje krev reguleringsplan i ikkje regulerte områder og for utbygging i LNF-områder med spreidd bustadbygging.

Ved utrekning av utnytta areal skal Miljøverndepartementet sin rettleiar for grad av utnytting leggst til grunn. Det vert oppfordra til å vektlegge variert tomtestorleik, gode fellesareal og grøntområde utover minstekrava for å skape særprega og attraktive bustadområde.

2.3. Sentrumsføremål

Areal avsett til sentrumsføremål (SE1-SE6) kan nyttast til forretning, kontor, tenesteyting, reiseliv og bustad, med tilhøyrande funksjonar. Parkering og grøntareal kan etablerast innanfor føremålet.

Gjennom detaljregulering kan det opnast for høgare utnyttingsgrad enn for bustadområde.

Innanfor område avsett til sentrumsføremål kan det ikkje etablerast handelsverksemdar som kvar for seg eller samla utgjør eit bruksareal til detaljhandel på meir enn 3 000m2, jamfør Forskrift om rikspolitiske bestemmelsar for kjøpesenter og Regional delplan for attraktive byar og tettstader (2015).

2.4. Fritidsbvgg (pbl § 11-9)

Rorbu
Rorbu vert definert som naust der 1.etasjen er utforma som eit tradisjonelt naust for oppbevaring av båt, fiskereiskap, båtutstyr, o.a., og der andre etasjen er innreidd for overnatting og opphald.

Bygging av rorbuer føreset utarbeiding av reguleringsplan. Maksimal storleik er 50 m2 BRA.

Ved bygging av rorbuer legg ein vekt på at det framleis skal vere tilgjenge for ålmenta langs fjøra.

Utbygging skal vere tett og skape heilskapelege havnemiljø mest mogleg i tråd med lokal byggeskikk og tradisjon.

For rorbuer skal det leggst til rette for avfallsøysingar i samsvar med det til ei kvar tid gjeldande regelverk.

Plassering av rorbuer skal ta omsyn til evt. turvegar, grøntområde, barnetrakkregistrering mm. Det er ikkje tillate med gjerde, levegg, platting eller andre stengsler som hindrar/privatiserer for ålmenta sin tilgang til strandsona.

Naust
Naust vert definert som bygg for oppbevaring av mindre båtar, fiskereiskap, båtutstyr og anna utstyr for fritidsbruk. Naust skal ikkje byggjast, isolerast eller innreiast som overnattingsstad. Naustbygga skal vere i tradisjonell stil med trekledning og enkel utforming utan arker, kvister og andre takopplett, balkongar, karnapp eller liknande fasadeelement.

Plassering av naust skal ta omsyn til evt. turvegar, grøntområde, barnetrakkregistrering mm., og må ikkje hindre fri ferdsel i strandsona.

Generell maksimal nauststorleik er 50 m2 BRA og med monehøgde inntil 5 meter mot sjø. Samla vindaugsflate kan maks utgjere 3% av grunnflate.

Ved regulering kan det opnast for naust på inntil 60m2 BRA i utvalde byggeområde basert på ei nærare vurdering.

Naust skal plasserast min. på kote 2.4 (NN 2000) grunna tryggleik mot stormflo, dersom ikkje anna løysing etter byggtknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 kan dokumenterast.

I område for naustbygging kan enkeltnaust med grunnflate inntil 50 m2 godkjennast utan reguleringsplan.

Det kan dispenserast frå arealavgrensinga på naust for mantallsførte fiskarar med registrert fiskerfatøy i Sykkylven kommune.

2.5. Område for råstoffutvinning

Råstoffutvinning
Før nye råstoffområde vert teke i bruk og ved utviding av eksisterande uttak, skal det ligge føre godkjent reguleringsplan. (§ 11-9, pkt.1)

2.6. Næringsområde

For område avsett til næring kan ikkje tiltak settast i verk før godkjent reguleringsplan ligg føre. (§ 11-9, pkt.1). Næringsverksemd med behov for sjøtilgang skal ha moglegheit til kryssing av friområde mot sjø etter nærare vurdering.

3. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (pbl § 11-7 nr.2)

Avkjørsler frå riks- og fylkesvegar skal leggst, brukast og utformast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande vegnormal og rammeplan for avkjørsler, utarbeidd av Statens vegvesen. Nye vegtraséar vist på plankartet er retningsgivande. Detaljert linjeføring for samle-, tilkomst- og gangvegar skal avklarast i reguleringsplan.

4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (pbl § 11-7 nr.5)

Innafor LNF-område skal det ikkje tillatast ny eller vesentleg utviding av bustad-, nærings- eller fritidsutbygging eller frådeling til slike formål. Forbodet gjeld ikkje utbygging som har direkte tilknytning til stadbunden næring.

LNF-område der spreidd utbygging vert tillate (pbl § 11-7 nr.5 b)

Kommunedelplanen gir høve til frådeling av og bygging på til saman inntil 5 bustadtomter i planperioden innanfor LNF-område SB1 avsett til spreidd bustadbygging.

SB1 i kommunedelplan for Straumgjerde inkluderer område SB10 i kommuneplanen, arealdelen (2013)

Det er ein føresetnad at følgjande vilkår er oppfylte:

1) Frådeling og bygging på areal som er klassifisert som verdifull dyrka jord innanfor Kjerneområde landbruk, skal unngåast.

2) Frådeling og bygging på areal som er klassifisert som verdifullt kulturlandskap innanfor Kjerneområde landbruk skal dokumentere at det vert teke omsyn til landskap og landbruksdrift i området.

3) Lokalisering nær eksisterande busetting, eller samlokalisering av inntil 5 bustadar vert tilrådd.

4) Innanfor kvart område kan inntil 5 bustadar samlokalisert utan plankrav. Krav til nærleikeplass skal stettast.

5) Ved avkøyrring direkte frå fylkesveg skal eksisterande avkøyrslar nyttast. Det skal ligge føre løyve til avkøyrslar frå Statens vegvesen. For kommunal veg skal det ligge føre avkøyrsløype frå kommunal vegmynde. For køyring på privat veg skal det ligge føre skriftleg vegrett frå heimelshavar (-ar) til veggen.

6) Frådeling skal berre skje i samsvar med veglova (§ 29) sine krav til byggegrense til offentleg veg: 50 m til fylkesveg, 15 m til kommuneveg og 15 m til gang- og sykkelveg. Alle avstandar målt frå midtline veg.

- 7) I LNF-område gjeld byggeforbod inntil 50 meter frå strandlinja til vassdrag. Avstanden skal målast i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand.
- 8) Ved frådeling skal det haldist ein minsteavstand til eksisterande eller planlagde turveggar/stiar/skiløyper på 20 m.
- 9) I alle byggesaker skal det innhentast uttale frå fylkesarkeologen.
- 10) Frådeling skal ikkje skje i område som er registrert som viktig for biologisk mangfald (BM), i område med spesielle naturtypar eller som er leveområde for sjeldne planter eller dyr, jfr. BM-kartlegging og viltkartverk.
- 11) Ved frådeling innanfor mogleg risikoutsett areal må ein kunne dokumentere akseptabel tryggleik gjennom detaljkartlegging og evt. avbøtande tiltak.

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7 nr.6)

Sjøareal er avsett til ålmenn bruk. Akvakulturanlegg kan ikkje etablerast innanfor området.

6. OMSYNSSONER (PBL § 11-8)

- H110 Nedslagsfelt for drikkevavn** (§ 11-8 pkt. a)
I nedslagsfelt for drikkevavn vert ikkje tiltak som kan føre til forureining av vassforsyningssystemet tillate (Drikkevassforskrifta § 4).
- H190 Sikringssone for mineralressursar** (§ 11-8 pkt. a)
Innanfor nemnde omsynssone kan det ikkje oppførast bygningar eller andre tekniske installasjonar som hindrar ei mogleg framtidig utnytting av ressursen.
- H210/220 Sikringssone støy** (§ 11-8 pkt. a)
Innanfor sonene kan ikkje byggetiltak gjennomførast før avbøtande tiltak er dokumentert.
Støy
I samband med utarbeiding av reguleringsplanar og søknadspliktige tiltak innanfor støysonene H210 og H220 skal støyforhold vurderast. Støyforhold skal oppfylle Miljøverndepartementet si retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Avbøtande tiltak skal omtalast i regulerings- og byggesakene, samt innarbeidast i føresegnene til reguleringsplan.
- H310_1 Faresone ras- og skredfare** (§ 11-8 pkt. a)
Byggetiltak innanfor kartlagt faresone skal lokaliseraast i samsvar med faresoner jfr. NVE-rapport 34/2015 – *Skredfarekartlegging i Sykkylven kommune*. Tiltak i strid med kartlagt rasfare kan berre gjennomførast ved avbøtande tiltak i samsvar med TEK 17 kapittel 7.
- H310_2 Aktsemdsone under marin grense** (§ 11-8 pkt. a)
Areal med potensiell ustabil grunn/førekomst av kvikkleire. Byggetiltak må dokumentere trygg byggegrunn.
- H320 Flaumfare** (§ 11-8 pkt. a)
Tiltak innanfor aktsemdsone flaumfare må dokumentere nærare vurdering av flaumfare og eventuelle avbøtande tiltak.
- H390 Flodbølgeoppskyllingssone** (§ 11-8 pkt. a)
Eventuelle byggetiltak innanfor faresone for flodbølgeoppskylling etter ras i Åkneset, skal skje i samsvar med krav i teknisk forskrift TEK 17 kapittel 7.

- H530 Friluftsliv** (§ 11-8 pkt. c)
Tiltak innanfor sona skal dokumentere omsyn til friluftssinteresser.
- H560 Naturmiljø** (§ 11-8 pkt. c)
Tiltak innanfor sona skal ikkje utførast på ein slik måte at dei forringar eller øydelegge registrerte verdifulle naturkvalitetar.
- H570 Kulturmiljø** (§ 11-8 pkt. a)
Tiltak innanfor sonene skal ikkje forringe eller øydelegge registrerte verdifulle kulturmiljø.
- H910 Område kor gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde** (§ 11-8 pkt. f)

Oversikt over reguleringsplanar som framleis skal gjelde går fram av pkt 8 i føresegnene og pkt 7.12 i **Planomtalen**.

7. DISPENSASJONAR

Kommunen kan jfr. pbl §19-2, gi varig eller mellombels dispensasjon frå planen, men berre dersom omsynet til formåla i plan og føresegner ikkje vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved dispensasjon vere klart større enn ulempene, og det skal leggjast særleg vekt på helse, miljø, tryggleik, tilgjenge og på statlege og regionale rammer og mål.

Eventuelle dispensasjonssøknadar i område utanfor område kartlagt for skredfare, jfr. NVE-rapport 34/2015 – *Skredfarekartlegging i Sykkylven kommune*, krev eiga skredfarevurdering.

Kommunen sitt høve til å gi dispensasjon er avgrensa. Dispensasjon krev grunngjeven søknad og det må ligge føre ei klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon. Planen representerer ein gjennomtenkt heilskap, og det skal difor ikkje vere kurant å få dispensasjon.

Før eventuell dispensasjon vert gitt, skal kommunen hente inn fråsegn frå regionale og statlege styresmakter som har interesse i området.

8. Reguleringsplanar som framleis skal gjelde (PBL § 11-8 pkt f)

Plan-ID	Plannamn	Vedtaksdato
1528 2002008	Reg plan for Hagarden	16.12.2002
1528 1986004	Reg plan for Einane	10.12.1986
1528 1982004	Reg endring for Nordre del av Straumsreiten	19.07.1982
1528 1977002	Reg plan for Straumgjerde	03.06.1977
1528 1997007	Reg endring for Straumen friområde	13.10.1997
1528 1997005	Reg plan for Leirå	26.05.1997
1528 1995007	Reg plan for Industriområde Straumsheim	04.09.1995
1528 2003005	Reg plan for Industriområde Straumsheim – utviding	08.09.2003
1528 1997002	Bygnadsplan for naust Riksheim	08.04.1997
1528 1996005	Reg endring Straumgjerde Lars Lade	04.11.1996
1528 2007001	Reg plan G/S veg Straumgjerde - Stongarneset	29.10.2007

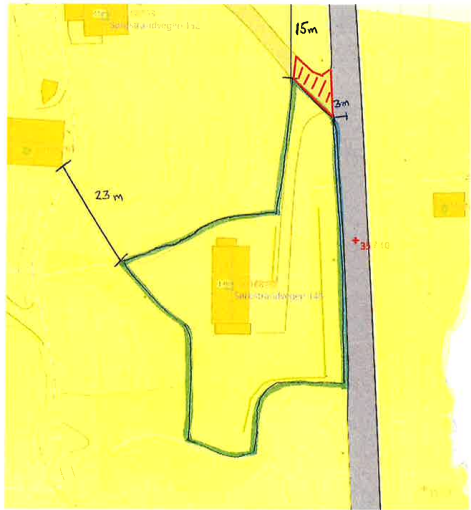
9. Planar som vert oppheva.

Plan-ID	Plannamn	Vedtaksdato
1528 1982002	Reg plan for Purkeneset	18.06.1982
1528 1996001	Reg plan for massetak Straumsheim	05.02.1996
1528 2003007	Kommunedelplan for Straumgjerde 2003 - 2014	27.08.2002

Erklæring om rett til å benytte vei og brønn

Eier av gnr. 35, bnr. 3 i 1528 Sykkylven kommune, Karsten Riksheim, personnummer 140343-42106, gir med dette gnr. , bnr. i 1528 Sykkylven kommune følgende rettigheter:

- 1. Rett til å benytte veiadkomst som vist i rødt på kartutsnitt under. Eiendommene har felles vedlikeholdsplikt på den del av vei som er felles.
- 2. Vannrett til felles brønn plassert på gnr. 35, bnr. 3. Eiendommene har gjensidig vedlikeholdsplikt på brønn.



Sykkylven, den 06.01.2023

Karsten Riksheim
Karsten Riksheim



Sykkylven kommune
Tekniske tenester

Karsten Riksheim
Sørestrandvegen 148
6220 STRAUMGJERDE

Dykkar ref.:
Ref.:1045459-
Skjemanr.:800063

Vår ref.:
23/50 - 7 / MANHAG

Dato:
24.01.2023

26/23	Delegert sak
-------	--------------

35/3 - Svar på søknad om deling av ein landbrukseigedom etter jordlova

Vedtak

Med heimel i jordlova § 12 og delegert mynde gjev Sykkylven kommune løyve til å dele ifrå eit areal på om lag 1,5 daa med påståande hus frå gnr. 35, bnr. 3. Ved avgjerda legg ein vekt på at frådelinga vil styrke busetjinga i området, samt at frådelinga ikkje vil medføre ulemper for resteigedomen eller landbruksnæringa i området. Tiltaket berører ikkje dyrka eller dyrkbar jord.

Kommunen gjer merksam på at ein ikkje kan forvente å få oppført eit nytt hus nr. 2 på gnr. 35, bnr. 3, så fremt driftstilhøva på bruket ikkje endrar seg vesentleg i framtida

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Saksframlegg

Bakgrunn for saka

Karsten Riksheim søker om løyve til å frådele bustadhus nummer 2 frå gnr. 35, bnr. 3. Omsøkt tomt er på om lag 1,5 daa. Nabovarsel er levert. Det har ikkje kome inn merknader frå varsla naboar.

Saksopplysingar

Planstatus:
Omsøkt areal ligg i LNF-område (landbruk, natur og friluftsliv) med moglegheit for spreidd bustadbygging (SB1) i gjeldande kommunedelplan for Straumgjerde. I SB1 har ein høve til å frådele/bygge inntil 5 bustader i planperioden, under visse vilkår. Arealet ligg ikkje i kjerneområde

Postadresse Rådhuset, Kyrkjevegen 62 6230 Sykkylven	Besøksadresse Rådhuset, Kyrkjevegen 62 6230 Sykkylven	Telefon 70 24 65 00	Kontonnr. 4212 23 24839 Org.nr. 964980 365	E-post postmottak@sykkylven.kommune.no Heimeside www.sykkylven.kommune.no
---	---	------------------------	---	--



landbruk.

Arealopplysingar:

Gnr. 35, bnr. 3 har eit totalareal på om lag 76 daa, derav 18 daa fulldyrka jord, 22 daa innmarksbeite, 30 daa produktiv skog og 6 daa anna areal jamfør arealopplysingane i Gardskart. Eigedomen har i tillegg del i eit større uregistrert jordsameige. Garden er delt inn i 2 teigar. Omsøkt tomt berører ikkje dyrka eller dyrkbar jord.

Drift på eigedomen:

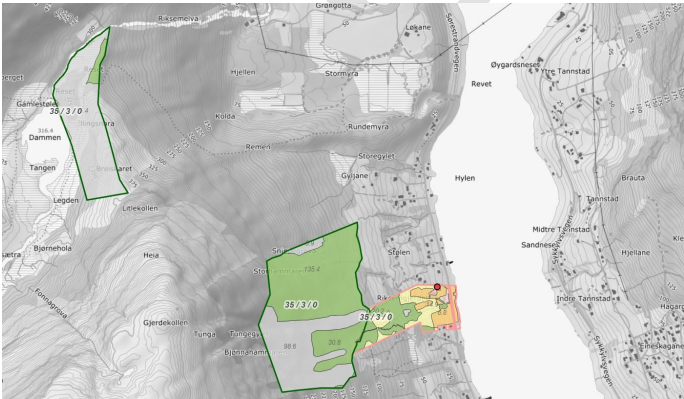
Eigedomen er ikkje i sjølvstendig drift. Produksjonsareala vert leigd bort til eit anna bruk.

Naturmangfald:

Det er gjort funn av nordflaggermus på gnr. 35, bnr. 3. Artsbestanden er vurdert til sårbar (VU) i norsk raudliste. Tiltaket vil ikkje medføre ulemper for arten. Det er ikkje registrert anna verdifull naturmanfald i området.

Kulturminne:

Det er ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminna på omsøkt areal.



Figur 1 Oversiktskart

Lovgrunnlag

Føremålet med jordlova er å sikre ein berekraftig bruk av jord- og skogressursane over heile landet. Arealressursane skal disponerast ut frå behov for framtidige generasjonar og på ein måte som fører til vekst og utvikling i bygdene. For å sikre næringsutvikling og busetjing, må det leggjast til rette for at garden sine samla ressursar, både areal og bygningsmasse, kan utnyttast som heilskap.

§ 12 i jordlova lyder som følgjande:

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av



eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige. Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova...»

Vurdering

Omsynet til vern av arealressursane

Det er eit landbrukspolitisk mål å styrke driftseiningane i landbruket. Jordlova skal hindre at landbrukseigedomar vert stykka opp eller på anna måte får redusert ressursgrunnlaget sitt. Dette for å sikre moglegheita for sysselsetting og næringsutvikling på gardane. Omgrepet «arealressursar» omfattar jord- og skogressursar, samt bygningar og rettar knytt til garden. Ressursar som kan kome til nytte i samband med verksemd som naturleg grensar til landbruk, til dømes turisme eller anna tilleggsnæring, skal også takast omsyn til. I utgangspunktet skal ein ikkje frådele bygningar eller areal på landbrukseigedomar som er naudsynt for drifta på garden. Bruksrasjonaliseringar vert likevel sett på som positive dersom areala vert selde til ein aktiv gardbrukar og delinga resulterer i ei driftsmessig god løysing.

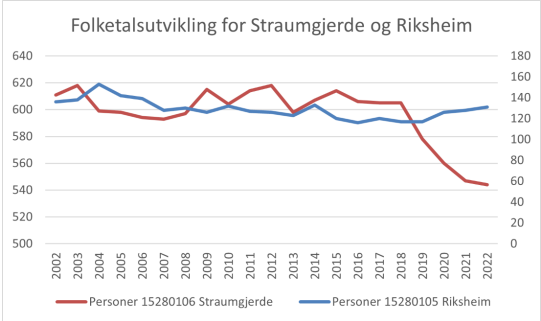
Huset som er ønskt frådelt ligg eit stykke unna tunet og ei frådeling av huset vil såleis ikkje kome i direkte konflikt med drifta av resteigedomen. Saka dreier seg om ein mindre landbrukseigedom med låg avkastingssevne. Det er såleis ikkje nødvendigvis behov for to våningshus på bruket. På ei anna side kan huset utgjere ein tilleggsinntekt til bruket gjennom utleige.

Omsynet til ei driftsmessig god løysing

Administrasjonen kan ikkje sjå at omsøkt frådeling vil medføre negative konsekvensar for resteigedomen eller landbruket i området. Omsøkt tomt ligg ikkje i tunområdet og frådeling vil ikkje berøre dyrka eller dyrkbar jord. Huset ligg i eit område som er lagt ut til spreidd bustadbygging i gjeldande kommunedelplan for Straumgjerde og frådeling vil såleis ikkje skape uheldig presedens. Tiltaket vil ikkje fragmentere jordbruksareal.

Omsynet til busetting

Jamfør jordlova § 12, 4. ledd kan omsynet til busetting overstyre landbruket sine interesser ved søknad om frådeling. I samband med vurderinga må det avklarast i kva grad omsynet til busetting gjer seg gjeldande i det aktuelle området. Folketalsprognosane for Sykkylven viser ein forventa nedgang i folketallet frå 2018 til 2030. I kommunedelplanen for Straumgjerde er området der huset ligg i lagt ut til spreidd bustadbygging, nettopp for å styrke busettinga i denne delen av kommunen. Tal frå SSB viser at folketalsutviklinga i Straumgjerde/Riksheim er nedgåande. Administrasjonen meiner difor at busetjingsomsynet bør tillegkast stor vekt.



Figur 2 Folketalsutvikling for Straumgjerde/Riksheim (2002–2022)

Konklusjon

Etter ei samla vurdering meiner administrasjonen at søknaden kan imøtekomast. Tiltaket vil ikkje medføre nemneverdige konsekvensar for resteigedomen eller landbruket i området. Kommunen har også tidlegare gjeve løyve til frådeling av bustadhus nummer to på mindre bruk, Administrasjonen gjer likevel merksam på at ein ikkje kan forvente å få oppført eit nytt hus nr. 2 på gnr. 35, bnr. 3, så fremt driftsforholda ikkje endrar seg vesentleg i framtida.

Med helsing

Bjarte Hovland
einingsleiar

Mandy Häger
fagleiar jordbruk

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Aursnes & Partners
Eiendomsmegling As
Hans Jakob Overå

Postboks 222

6239

SYKKYLVEN

Andre mottakarar
Karsten Riksheim

Sørestrandvegen 148

6220

STRAUMGJERDE



Sykkylven kommune
Tekniske tenester

Informasjon om klagerett

Rett til å klage

Dette vedtaket er eit enkeltvedtak og kan klagast på av part eller ein med rettsleg klageinteresse, jf. forvaltningslova § 28 første ledd. Den som ikkje er part bør ved ei klage grunngi kvifor denne har rettsleg klageinteresse. Klaga må vere skriftleg, og signerast av klagaren eller klagarens fullmektig. Den må nemne det vedtaket som det blir klaga på og kva for endringar ein ønsker. Klaga bør også innehalde ei grunngiving, jf. forvaltningslova § 32.

Klagefrist

Ei klage må vere sett fram innan 3 – tre – veker frå vedtaket er motteke, jf. forvaltningslova § 29 første ledd. Det held at klaga er postlagt før fristen er ute eller at den er komen fram til kommunens e-postadresse før klagefristen går ut, jf. forvaltningslova § 30 og eforvaltningsforskrifta § 11. Om klaga blir sendt etter klagefristen på 3 – tre – veker, kan kommunen i medhald av forvaltningslova § 31 behandle klaga dersom: Parten eller hans fullmektig ikkje kan lastast for ikkje å ha sendt klaga innan fristen, eller det av særlege grunnar er rimeleg at klaga blir behandla. Vi gjer deg merksam på at dette ikkje gjeld dersom det har gått meir enn eitt år sidan vedtaket vart fatta.

Kven kan det klagast til

Klageinstans for dette vedtaket er Statsforvaltaren i Møre og Romsdal. Ei klage skal stilast til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal, men sendast til Sykkylven kommune, Kyrkjevegen 62, 6230 Sykkylven eller postmottak@sykkylven.kommune.no.

Rett til å krevje grunngiving

Ein part som meiner at vedtaket manglar grunngiving, kan innan 3 – tre – veker, rekna frå den dagen ein har motteke det, krevje at nærare grunngiving for vedtaket blir gitt, jf. Forvaltningslova § 24. Får kommunen slikt krav, vil klagefristen i vedtaket opphøyre og ny

frist ta til å gjelde når grunngivinga er motteken av parten.

Rett til innsyn

Part til dette vedtaket har rett til å gjere seg kjend med saksdokumenta, så lenge anna ikkje følgjer av forvaltningslova §§ 18 til 19, jf. forvaltningslova § 18 første ledd. Spørsmål om innsyn i saksdokument kan rettast til servicetorget i kommunen.

Kostnader ved klaga

Ein kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Ta kontakt med Statsforvaltaren i Møre og Romsdal eller advokat for meir informasjon. Om du får medhald på klaga dl, kan du ved høve få dekt vesentlege kostnader som har vore nødvendige for å endre vedtaket til din fordel, jf. forvaltningslova § 36.

Utsett iverksetting av vedtaket

Kommunen, ein klageinstans eller eit anna overordna organ kan avgjere å utsette iverksettinga til klagefristen er ute eller klaga er avgjort. Ei oppmodning om å utsette iverksettinga skal avgjerast så snart som mogleg. Dersom ei slik avgjerd er teken, får vedtaket først rettsverknad når klagefristen er ute eller klaga er avgjort. Det same gjeld dersom ein part eller ein med rettsleg klageinteresse tek ut søksmål for å få vedtaket prøvd ved domstol, eller sak er brakt inn for Sivilombodsmannen for forvaltninga.

Avslag på oppmoding skal grunngivast, og grunngivinga skal bli gitt samstundes med avslaget. Det er ikkje høve til å klage på ei avgjerd som gjeld utsett iverksetting.

Grunngivinga for å ha ein regel om utsett iverksetting er rettstryggleiken. For klagaren er det avgjerande at vedtaket ikkje blir gjennomført før det er avgjort om klaga fører fram. Dersom vedtaket vart gjennomført, kunne ein risikere at det blir umogleg å få medhald i klaga eller i alle fall at det blir vanskeleg og kostbart å følgje opp



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhendning 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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 erstatningen 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 bygningsforsikring 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, 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 Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig. Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. 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 salget 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



- Hovedpunkter og råd om de nye reglene:**
- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
 - Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
 - Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
 - Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

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!

Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglrs beskrivelse i salgsprospekteten 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.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige 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 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 bygningssakkyndige 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
Forbrukerradet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

[illegible]

A vertical strip of 15 hand-drawn illustrations of various houses and buildings. The drawings are arranged in a column and include a church, a lighthouse, a modern house, and several other styles of dwellings. The drawings are in black and white, with some color accents like yellow and red.

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.

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eien-
dommen, herunder om relevante forbehold.

4. Megler skal lægge til rette for en forsvarelig udvikling af budrunden. I forbrugerforhold (dvs. der opdragsgiver er forbruger) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseftirst enn kl. 12.00 første virkedag efter siste annon- serte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseftirst enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere opdragsgiver, 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 forsvarelig måte som sikrer opdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

- ## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, mer enn budet for 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 «motbuds»), 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: 21230042

Adresse: Søresstrandvegen 148, 6220 Straumgjerde

Betegnelse: GNR 35, BNR 3 i Sykkylven kommune

Bud mottatt: / - kl:

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 budgivningen 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:

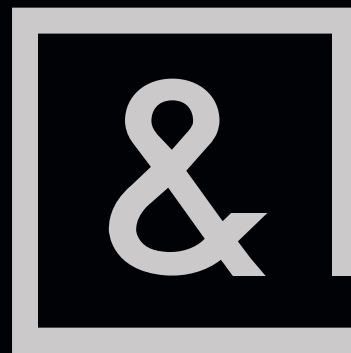
ADR: POSTNR/STED:

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)



PARTNERS.NO