PROAKTIV

Romslig enebolig på stor tomt



Sentral beliggenhet og gangavstand til det meste.

DALEVEGEN 78



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



SLØGSTADMARKA

Innholdsrik enebolig med garasje på romslig tomt med gode solforhold.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Dalevegen 78, 6200 STRANDA

Gnr./Bnr.: Gnr. 52, bnr. 1, i Stranda kommune

Prisantydning: 1.700.000,-

Omkostninger: 62.490,-

Totalpris: 1.762.490,-

Kommunale avgifter: 16.228,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1964

BRA: 281 m²

BRA-i: 220 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering gjøres i garasje og på biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomt: 1369.1 m²

Energimerke: Energiklasse: E.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
4 Leder/megler
5 Kontorets side
6 Nærområdet
10 Informasjon om boligen
22 Boligen i bilder
38 Plantegninger
42 Kjerneinformasjon
47 Vedlegg
110 Budskjema

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner:
Julianne Sørheim



Julianne Sørheim
Eiendomsmegler / Partner
Mobil: 988 70 691
E-post: julianne@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon:
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Julianne Sørheim er opprinnelig fra Stranda, men har bodd og jobbet i Ålesund siden 2012. Hun har en bachelorgrad i økonomi og administrasjon og en bachelorgrad i eiendomsmegling og har jobbet i bransjen siden 2011. Julianne har verdifull erfaring fra alle typer eiendommer og livssituasjoner som danner grunnlaget for en trygg prosess hvor hun ivaretar alle parters interesser.

Velkommen til et godt samarbeid!

Innholdsrik enebolig med garasje på romslig tomt med gode solforhold.

Velkommen til Dalevegen 78 - en innholdsrik enebolig med garasje.

Eiendommen har sentral beliggenhet med kort vei til Stranda sentrum, samt barnehager og skoler. Det er gangvei langs Dalevegen som gjør det trygt og godt å bevege seg til og fra eiendommen.

Eneboligen er innholdsrik og er påbygget i flere omganger. Det er fine uteplasser med romslig tomt, fine verandaer.

Eneboligen strekker seg over tre etasjer og har fin størrelse på de fleste rom. Noe oppussing må påregnes - men størrelse og potensiale er godt.

Velkommen til visning - husk påmelding!

Julianne Sørheim

Eiendomsmegler / Partner **Julianne Sørheim**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet
Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Omkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg.
Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

Proaktiv Ålesund
Kongens gate 2, 6002 Ålesund
Tlf.:
E-post:

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presenteredin bolig på best mulig måte.

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røsok valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv. Ønsket om å ha et rent fokus på den kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lykkes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtesalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennom førte prospekter.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene.
Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler med solid faglig kompetanse og svært god lokalkunnskap.



DALEVEGEN

Kommune: *Stranda /* ***Område:*** *Ringstad*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Velkommen til Dalevegen 78 - En romslig enebolig med sentral beliggenhet!

Boligen har en lun og fin beliggenhet i Dalevegen - i et sentralt, men i usjenert område. Tomten er romslig og er opparbeidet med plen og hage, samt en del naturtomt. Her er gode solforhold og flott utsikt mot Strandadalen, Framhus og Dregetua. På eiendommen er det også oppført garasje.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000 eller Kiwi som ligger ca. 2 km unna. Eller ved Spar Svingen Handel som er døgnåpen 6 dager i uka er ca. 1,7 km fra eiendommen. Det er ca. 2 km til Stranda sentrum som kan friste med butikker, flere spisesteder, frisør, vinmonopol, kulturhus og kino. Dersom du ønsker deg variasjon i handelen, så tar det ca. 30 min å kjøre til Sykkylven - hvor du også har et godt servicetilbud.



OFFENTLIG TRANSPORT

Stranda vgs. Linje 110, 250, 271	9 min 0.7 km	
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 2 min	

DAGLIGVARE

Spar Svingen	19 min
Rema 1000 Stranda Post i butikk, PostNord	3 min 2 km

VARER/TJENESTER

Vitusapotek Stranda	3 min
Stranda Vinmonopol	3 min

SPORT

Strandahallen Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min 0.6 km	
Vestborg ballbane Ballspill, sandvolleyball	10 min 0.8 km	
Stranda Treningssenter	22 min	

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det er mange flotte turmuligheter på Stranda, både på sommer- og vinterstid. Roaldshornet, Ødegårdsnakken og Skurdahornet er eksempler på både korte og lengre turer. Stranda har også et svært populært skianlegg, med flere skiheiser, mindre skitrekk og gondol. For den aktive finnes det gode muligheter for fritidsaktiviteter i nærområdet, med blant annet idrettsanlegg, treningsmuligheter og flotte turterreng. Stranda er kjent for sitt vakre fjord- og

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

fjellandskap, og byr på gode naturopplevelser gjennom hele året.

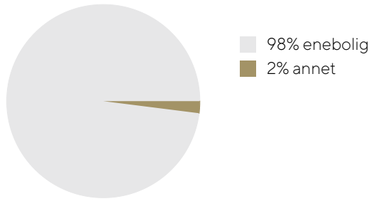
Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid
Det er gangavstand til Ringstad Barnehage som ligger like ved eiendommen. Det er også kort vei til Stranda Ungdomsskole, Stranda Videregående Skule. Til Ringstad

BOLIGMASSE





Barneskule er det ca. 1,5 km.

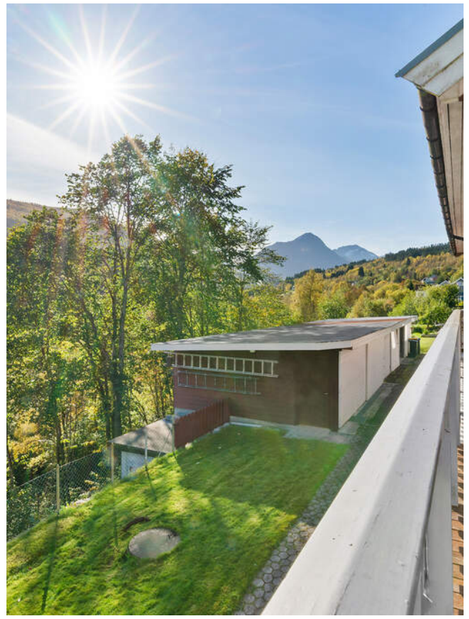
Offentlig Kommunikasjon
Det er kort vei til busstopp.

SKOLER

Ringstad skule (1-7 kl.) 233 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Stranda ungdomsskule (8-10 kl.) 115 elever, 9 klasser	8 min 0.7 km
Stranda vidaregåande skule 230 elever	10 min 0.8 km
Vestborg vidaregåande skule 120 elever, 4 klasser	10 min 0.9 km

BARNEHAGER

Ringstad barnehage (1-5 år) 37 barn	7 min 0.6 km
Trollhaugen barnehage Stranda (1-5 år) 9 barn	10 min 0.9 km
Tusenfryd barnehage Stranda (1-5 år) 48 barn	19 min 1.5 km



VELKOMMEN TIL DALEVEGEN 78

Vi starter utendørs – boligen har en romslig tomt som er pent opparbeidet med plen og beplantning.

Parkering
Parkering gjøres i garasje og på biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomtestørrelse
1 369,10 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten ligger i en sørhelling. Pent opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel. Romslig hage med plen og beplantning. Det er pantet fine prydbusker i hagen. Det er satt opp en levegg for skjerming fra veien. Det er plass til parkering både på oversiden, på siden og på nedsiden av huset. Ved garasjen er det en stige ned til resten av naturtomten.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Boligen er fra 1967 og går over tre etasjer.

Taket er tekket med skifertakstein fra byggeåret. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, med kombinert kaldt loft og skråhimling. Ytterveggene er utført som bindingverkskonstruksjon fra byggeåret, med liggende bordkledning og pussede murfasader. Vinduer er malte og har tolags glass. Boligen har vinduer fra ulike perioder: byggeåret, 1986, 1990, 1998 og 2015. Ytterdørene bestyr av hovedytterkør i teak fra 1978, hev/senk-dør i tre fra 1982, malt balkongdør i tre fra 1980 og kjellerdør i tre. Det er to verandaer: én med utgang fra stuen og én med utgang fra soverom i loftsetasjen. Verandaen i loftsetasjen står på understøttede konstruksjon og er overtrukket med belegg. Verandaen ved stuen er utført i trevirke og malt betong. Det er platting på terreng av betong inntil boligen. Det er en utvendig tretrapp fra verandaen og en betongtrapp opp til inngangspartiet. Det er bygget garasje inntil boligen mot nord.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 7 stk. TG3, 25 stk. TG2 og 2 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
- Tekniske installasjoner, innvendige avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør og støpejernsrør fra før 1990. Det er



TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.

påvist utettheter på avløpsrør. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Støpejernsrør fra før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Utettheter kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjon. Avløpsrør må skiftes for å sikre tett og funksjonell løsning. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon. Kostnadsestimat: Under 20 000 kr.

- Tomteforhold, forstøtningsmurer: Forstøtningsmuren er av betong. Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer. Det er viktig å få utført en fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige sikringstiltak eller utbedringer for å stabilisere muren. Manglende utbedring/tiltak kan føre til utglidning. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000 kr.
- Tomteforhold, Terrengforhold: Tomten ligger i en sørhelling. Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som gir ugunstige forhold med vann inn mot grunnmuren. Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000 kr.
- Bad (1.etasje), generell: Badet er innredet med gulvmontert toalett, badekar og to servantskap med nedfelt vask. Gulvet har belegg, og veggene har våtromstapet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er hull i belegget rundt sluket og utettheter mellom sluk og belegg, feil utførte rørgjennomføringer, manglende oppbrett av gulvbelegget, ufagmessig skjøt i belegg, misfarging på tapet, skader på innredning, kun naturlig ventilasjon og manglende tilluft. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000 kr.
- Vaskerom (kjeller), generell: Vaskerommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Gulvet er av betong med epoksy, og det er plastsluk. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende membran på gulvet, utilstrekkelig membran bak utslagsvasken, manglende ventilasjon og tilluft. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000 kr.
- Bad (kjeller), generell: Rommet er innredet med servant med nedfelt vask, gulvmontert toalett og dusjhjørne. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Løse fliser i dusjsonen, veggen buler ut og svikter, registrert svertesopp, fuget med silikon over flisfugen, ikke synlig membran i sluket, ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000 kr.

- Kjøkken (kjeller), avtrekk: Det mangler avtrekk. Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette innebærer installasjon av ny ventilator. Kostnadsestimat: Under 20 000 kr.

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig:
- Taktekking: Taket er tekket med skifertakstein fra byggeåret. Taket er besiktiget fra stigetrinn ved pipen. Det anbefales at det utføres en komplett undersøkelse av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er påvist mose. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Taktekkingen og undertaket har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er registrert skiferstein som er ute av posisjon, og enkelte knekte steiner.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er takrenner og nedløp av metall, og vindskier er i treverk. Vindskiene er værslitte mot nord. Det er påvist rust på mønebeslag og lakkslipp på vindskibeslag. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det av sikkerhetshensyn foreligger krav til snøfangere.
- Takkonstruksjon/Loft: Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, med kombinert kaldt loft og skråhimling. Deler av takkonstruksjonen er ikke mulig å besiktige, da skråhimlingen er platekledd. Kaldloftet er tilgjengelig for besiktigelse, men ikke besiktiget på grunn av manglende stige. Loftet er kun besiktiget fra loftsluken og knekottet. Det ble målt 15,2 vektprosent fuktighet i trevirket. Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. Deler av loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med liggende bordkledning og pussede murfasader. Det er påvist sprekker i murte fasader. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er registrert at kjellervinduet til kjøkkenet er bygd igjen, men oppbyggingen er ukjent.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduene er malte og har tolags glass. Boligen har vinduer fra ulike perioder: byggeåret, 1986, 1990, 1998 og 2015. Enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Vinduet i inngangspartiet har værslitte sprosser. Det er registrert knust rute på takvindu. Vinduet på garasjetilbygget er i dårlig stand.
- Ytterdører: Ytterdørene består av hovedytterdør i teak fra 1978, hev/skyv-dør i tre fra 1982, malt balkongdør i tre fra 1980 og kjellerdør i tre. Dørbladet på inngangsdøren subber mot karmen ved åpning/lukking. Kjellerdøren er værslitt utvendig og har utilstrekkelig tetting, noe som har ført til fuktinntrenging. Vinduet i døren har isolerglassruter som er eldre enn 35 år.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: To verandaer: én med utgang fra stuen og én med utgang fra soverom i loftsetasjen. Verandaen i loftsetasjen står på understøttende konstruksjon og er overtrukket med belegg. Verandaen ved stuen er utført i trevirke og malt betong. Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er registrert riss i betongverandaen. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Terrasser og plattinger på terreng: Platting på terreng av betong som ligger inntil boligen. Det er registrert oppsmuldring av betongen ved inngangspartiet.
- Utvendige trapper: Utvendig tretrapp fra verandaen og en betongtrapp opp til inngangspartiet. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp av tre. Trappen til inngangspartiet mangler rekkverk på begge sider.
- Andre utvendige forhold: Garasje inntil boligen mot øst. Det er registrert sprekker og riss i betonggulvet og på veggene.

Innvendig:
- Overflater - gulv: Gulvene er lagt med klikkvinyl, furugulv og belegg. Enkelte gulv har slitasje utover det som kan forventes.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskillere av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Det er målt total høydeforskjell på over 30 mm i hovedsoverommet på loftet.
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Gulvene har overflater av laminat, betong og belegg. Veggene består av innvendig utforede vegger på grunnmur og betong/mur. Hulltaking er foretatt. Gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Overflateskader i form av sprekker i innvendig skillevegg i verkstedet i kjelleren.
- Innvendige trapper: Trappen er en malt tretrapp med tette opptrinn. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyden er under dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk på den innvendige trappen på siste del opp mot loftet. Trappen har dårlig funksjonalitet. Trappen ned til kjelleren har lav frihøyde.
Innvendige dører Innvendige dører er utført som finerdører. Monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Enkelte foldedører har defekt låsemekanisme.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Observert museavføring på knekott og kaldloft under befaringen. Registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.
- Bad (1. etasje), generell: Badet er innredet med gulvmontert toalett, badekar og to servantskap med nedfelt vask. Gulvet har belegg, og veggene har våtromstapet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Flere avvik: hull i belegget rundt sluket, utettheter mellom sluk og belegg, feil utførte rørgjennomføringer, manglende oppbrett av gulvbelegget, ufagmessig skjøt i belegg, misfarging på tapet, skader på innredning, kun naturlig ventilasjon og manglende tilluft.
- Vaskerom (kjeller), generell: Vaskerommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Gulvet er av betong med epoksy, og det er plastsluk. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende membran på gulvet, utilstrekkelig membran bak utslagsvasken, manglende ventilasjon og tilluft.





- Bad (kjeller), generell: Rommet er innredet med servant med nedfelt vask, gulvmontert toalett og dusjhjørne. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Løse fliser i dusjsonen, veggen buler ut og svikter, registrert svertesopp, fuget med silikon over flisfugen, ikke synlig membran i sluket, ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
- Kjøkken (1.etasje), overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Enkelte benkeplater er løse, og det er skade på innredningen.
- Kjøkken (1. etasje), avtrekk: Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Viften lager ulyd når den skrus av.
- Kjøkken (kjeller), avtrekk: Det mangler avtrekk. Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås.

Tekniske installasjoner:
-Innvendige vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter, samt glødde kobberrør. Kobberrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør og støpejernsrør fra før 1990. Påvist utettheter på avløpsrør. Ikke tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Støpejernsrør fra før 1990 er eldre enn 33 år og har usikker fremtidig funksjon.
- Varmesentral: Luft-til-luft varmepumpe fra ca. 2006. Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall. Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.
- Varmtvannsbereder/tank: Installert ca. 200 liters varmtvannsbereder, samt en ca. 30 liters benkebereder fra 2018 på kjøkkenet i kjelleren. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold:
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikringen er av ukjent type og er fra byggeåret. Det er ikke synlig drenering langs grunnmuren. Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon. Påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder kan indikere fukt i konstruksjonen.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren er av betong. Fundamenttypen er ukjent. Registrert horisontalriss, som er symptom på jordtrykk.
- Utendørs vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp

fra drenering: Avløpsledningene er av støpejernsrør fra før 1990 og er fra byggeåret. Vannledningen er av ukjent type, og det er opplyst at den ble byttet for over 30 år siden. Vannledningstypen er ukjent, og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon. Avløpsledninger av støpejernsrør fra før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Septiktank: Septiktanken er av betong og er fra byggeåret. Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av septiktanken, noe som medfører usikkerhet om tilstand og funksjon. Det er ukjent om det foreligger utslippstillatelse.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Bad (1. etasje), tilleggende konstruksjoner våtrom: Det er foretatt hulltaking fra kjøkkenet, men ikke bak bruksvannsgonen, som er det mest fuktutsatt området i våtrommet. Kjøkkenet ligger ikke mot våtsonen, og hulltakingen gir derfor ikke tilstrekkelig grunnlag for å vurdere fuktforholdene i tilleggende konstruksjoner. Det ble målt 12 vektprosent (akseptabel) fuktighet i trevirket.
- Vaskerom (kjeller), tilleggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført, da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det av sikkerhetshensyn foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til 89 cm på loftet og 91 cm ved stuen.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp av tre.
- Trappen til inngangspartiet mangler rekkverk på begge sider.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan
medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyden er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Rekkverket er målt til 77 cm.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, dvs. listen eller stangen langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned. Håndløper
mangler i trappen ned til kjelleren.
- Det er ikke montert rekkverk på den innvendige trappen på siste del opp mot loftet.
- Trappen har dårlig funksjonalitet. Trappen ned til kjelleren har lav frihøyde, målt til 134 cm.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det mangler samsvarserklæring.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Garasje i rekke:
Garasjen er plassert på sørsiden av boligen og er en dobbelgarasje med støpt plate mot grunn med oppkant. Veggene er oppført i mur, og taket har sperrer tekket med takplater av stål. Garasjen har to manuelle skyveporter, og det er innlagt strøm. Garasjen står i rekke og er sammenbygd med naboens del. Under garasjen, mot sør, er det en bod oppført i betong. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger av kobberrør
- Innvendige avløpsrør av PP-plastrør og støpejernsrør
- Naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk ventilasjon
- Varmepumpe fra 2006
- Varmtvannstank på ca. 200 liter
- Varmtvannstank på ca. 30 liter fra 2018 i kjøkken i kjeller
- Automatsikringer
- Brannslukker og røykvarsler

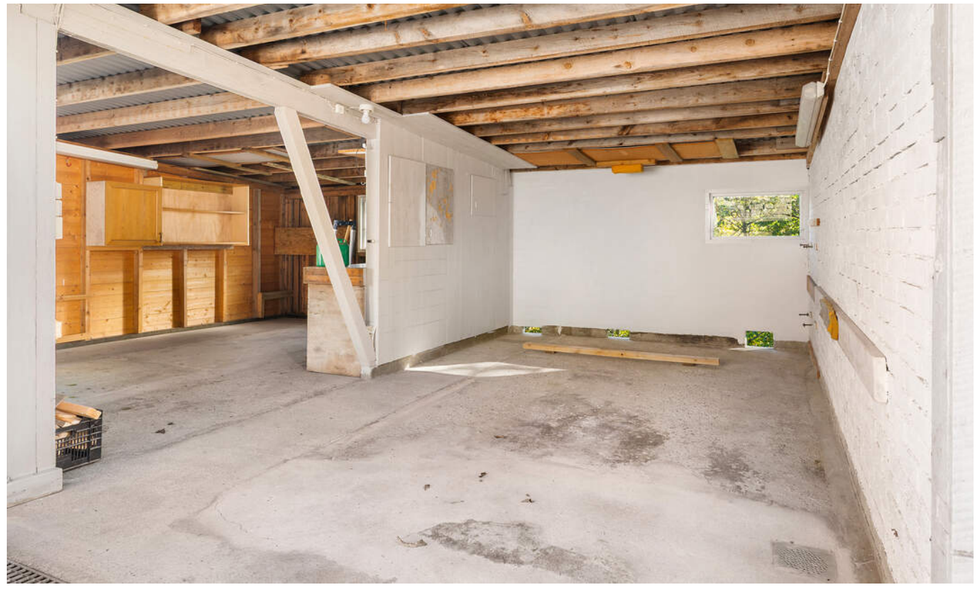
Bygningssakskyndig
Ole Andreas Ottestad Gaupseth (befaringsdato: Onsdag, 4. november 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Fullmektig opplyser om at han har kjennskap til eiendommen og svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. nytt arbeid for 30+ år siden utført av ufaglært: Bad i kjeller. Flis. Belegg gjort av fagfolk (ukjent hvem). Rør osv. av fagfolk. I tillegg ble det utført nytt arbeid for 30+ år siden av fagfolk (ukjent): Bad hovedetasje. Utvidet ca. 1980. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja, nytt arbeid for 30+ år siden utført av fagfolk (ukjent): Skifte





av vindu. Påbygg inngangsparti. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ja. Kalkutslag på bakkjeller.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, nytt arbeid i 2010 utført av faglært (Elservice. Terje Solheim): Usikker på tidspunkt. Skifta til automatsikringer. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja, nytt arbeid for 30+ år siden utført av faglært (ukjent): Ny vassledning inn. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja. Ny vedovn 2005.

24. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
Ja, nytt arbeid for 30+ år siden utført av faglært (ukjent): Åpnet vegg for stue. Eller er det rom på orginaltegning som ikke stemmer med bruk siste 30 år. Loft ikke innredet fra start. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
Enebolig med garasje:
Loft: Gang, tre soverom og fire knekott.
1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, spisestue, to stuer, bad og garderobe.
Kjeller: Vindfang, gang, kjellerstue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom, bod/verksted og tre boder. I tillegg til garasjen.

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal
Enebolig med garasje

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 79 kvm
BRA-e: 19 kvm
Total BRA: 98 kvm

1. etasje
BRA-i: 97 kvm
Total BRA: 97 kvm

2. etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 56 kvm

2. etasje: 7 kvm

Garasje i rekke

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 6 kvm

1. etasje
BRA-e: 36 kvm
Total BRA: 36 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer
På loftet er det ca. 32 kvm med ikke måleverdig areal, og over der er det et kaldloft.

Standard
Velkommen til Dalvegen 78. En kommer inn til eiendommen dirkete fra Dalevegen. Det er god plass til parkering i den asfalterte innkjørselen, eller i garasjen i nedkant av eiendommen. Inngangspartiet er flislagt og det er trapp opp til entréen.

Entréen er romslig og har god plass til av- og påkledning, samt å henge fra seg yttertøyet. Videre er det en romslig stue, her er det enstavs laminat på gulvet og Biritapet (eller lignende) på













veggene. Her er både peisovn med glassdør og varmepumpe. Det er store vindusflater på stue og god plass til møblering med både en romslig sofagruppe og annet møblement. Det er innredet et eget rom i stuen - dette kan også benyttes som soverom om ønskelig. Inn til dette rommet så er det foldedør. Dert er også foldedør inn til spisestuen som ligger ved siden av kjøkkenet. Her er det god plass til en romslig spisestue. Rommet er lyst og trivelig. Det er utgang til verandaen fra spisestuen. Denne er romslig og er overbygget med gjennomsiktig plater. Her kan man sitte i le om det skulle dryppe en dråpe eller to fra himmelen. Det er god plass til møblering på verandaen med flere sittegrupper eller solsenger osv.

Kjøkkenet er av eldre dato og har innredning på tre vegger. Her er godt med skap- og benkeplass. Det er gulvbelegg på gulvet og malte tak- og veggflater. Det er komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap på kjøkkenet. Hvitevarene på kjøkken kan medfølge i handelen.

Badet i første etasje har toalett, badekar og innredning med servant. Her er det belegg på gulvet og våtromstapet på veggene. Vegg i vegg med badet ligger et eget rom med romslig baderomsinnredning.

Fra stuen er det trapp opp til loftet. Det er ikke søkt om innredning av loftet, så for lovlig bruk så må det søkes om bruksendring. Her er det innredet med det som har vært benyttet som tre soverom, gang og bad i tillegg til flere romslige raftekott. Det ene soverommet har utgang til overbygget veranda. Det er fin størrelse på alle rommene og godt med naturlig lys. Her er det gode solforhold og fin utsikt mot blant annet Storehornet. Det er lagring i kott på begge sider av verandaen.

I underetasjen er det diverse rom, bruken avviker fra det som er godkjent i kommunene. Se punkt ferdigattest. En kommer ned til en gang som fører videre til bad, vaskerom og flere boder. Den fører også videre til det som tidligere har vært benyttet som en hybelleilighet. Her er det stue, soverom, kjøkken, gang og entré. Disse rommene er pusset opp på 90-tallet. Det er svært godt potensiale i både underetasje og loft i forhold til praktisk romløsning.

Oppvarming
Det er varmepumpe i stue i første etasje, vedovn, og ellers elektrisk oppvarming.



Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

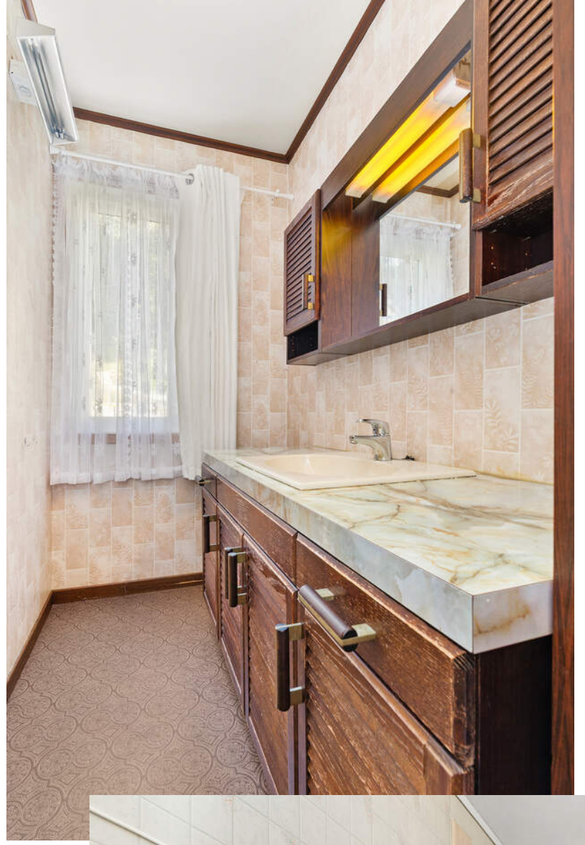
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

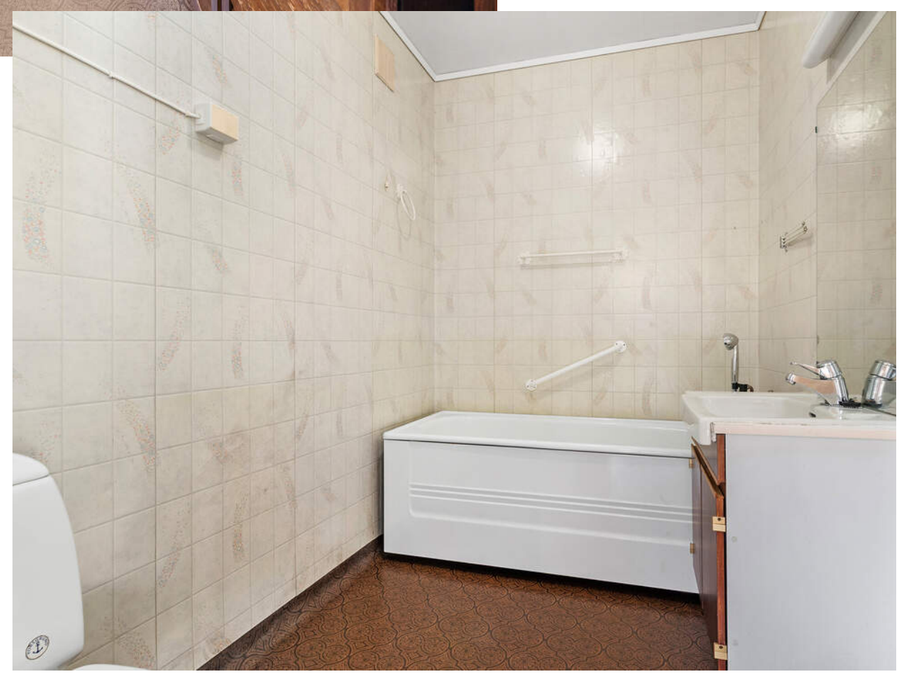
Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.









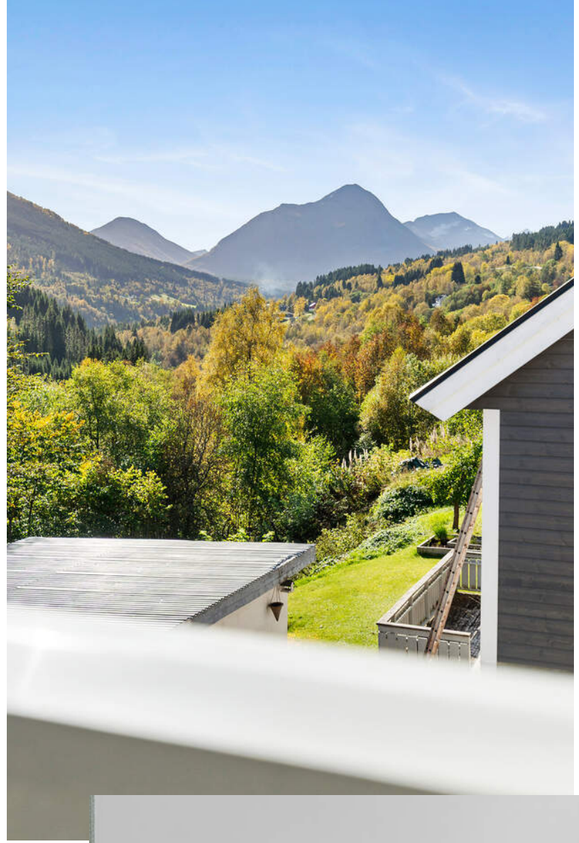
BAD OG ROM MED INNREDNING

Badet har belegg på gulv og våtromstapet på veggene. Her er badekar, innredning med servant og toalett. Vegg i vegg med badet er et rom med en romslig baderomsinnredning.









LOFT

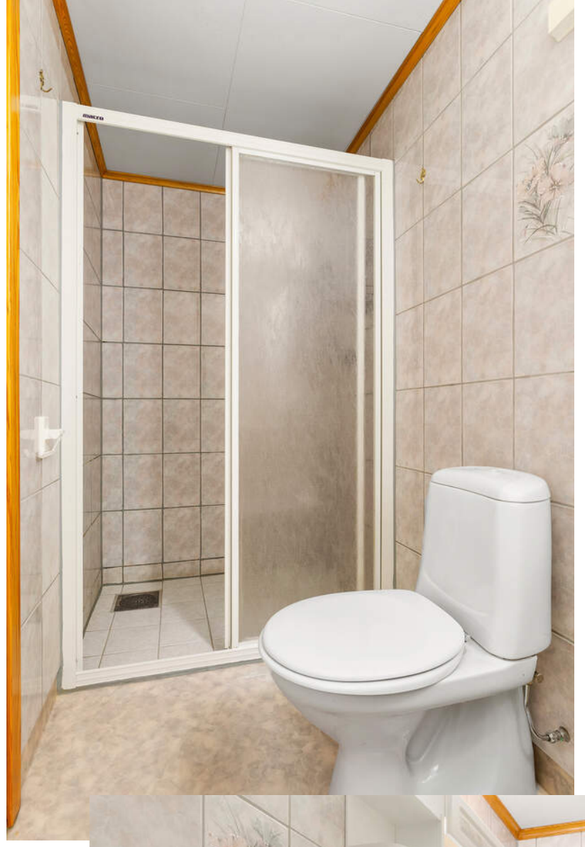














BAD

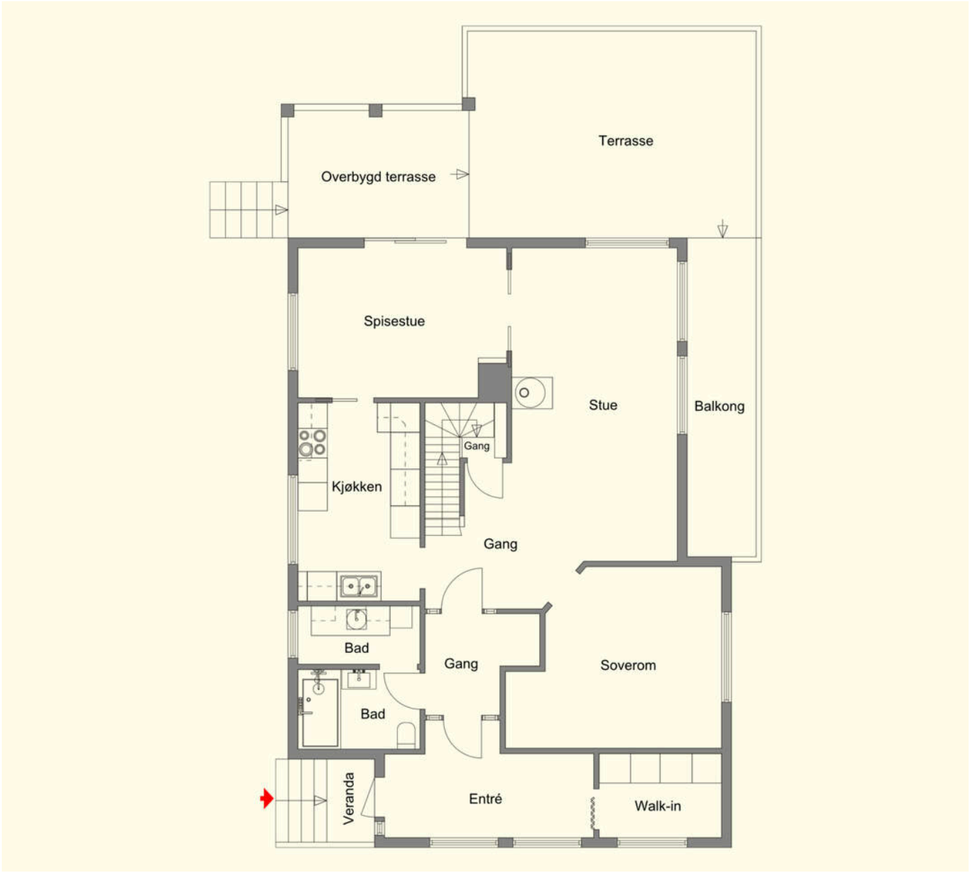
Bedet har belegg på gulvet og fliser på veggene. Her er dusj, innredning med servant og toalett.



PLANTEGNINGER

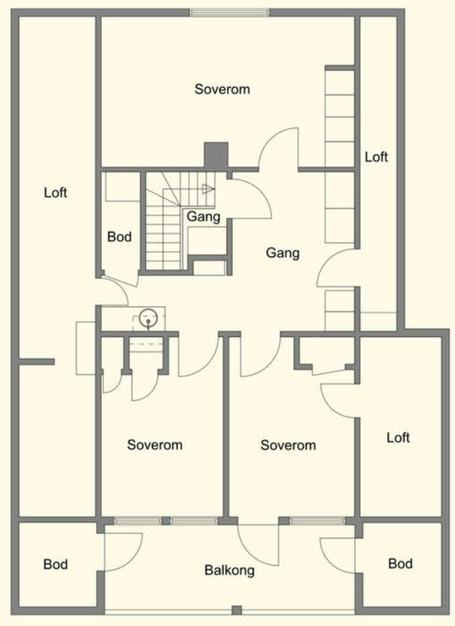
PLANTEGNING

Hovedetasje



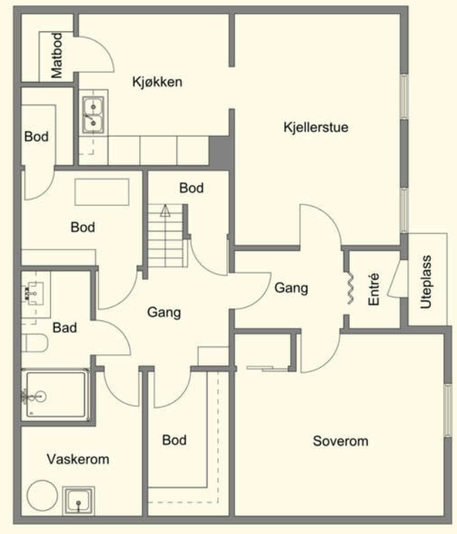
PLANTEGNING

Loft



PLANTEGNING

Underetasje



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 369,10 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten ligger i en sørhelling. Pent opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel. Romslig hage med plen og beplantning. Det er pantet fine prydbusker i hagen. Det er satt opp en levegg for skjerming fra veien. Det er plass til parkering både på oversiden, på siden og på nedsiden av huset. Ved garasjen er det en stige ned til resten av naturtomten.

Årlig festeavgift
972,-

Festekontrakt datert
Fredag, 30. september 1960

Regulering av festeavgift
2035

Festetid
Festkontrakten utløper år. 2080.

Bortfesters transportgebyr
486,-

Innløsningsvilkår festekontrakt
Kan vurderes.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
593.840,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.375.361,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, slamtømming (annethvert år), renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
16.228,- for 2026

Eiendomsskatt
709,- for 2026

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse
Selger har selv ikke bebodd eiendommen i senere tid, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Enebolig:
Stranda kommune opplyser at det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen. Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger tegninger fra byggeår som er godkjent fra kommunen, men disse er ikke datert.
Det foreligger tegninger fra tilbygg mot vest datert 3.7.1979.
Disse er godkjent av Stranda bygningsråd.
Det foreligger også en situasjonsplan hos kommunen om tilbygget mot øst, men ikke fasade eller plantegning.

De tegningene som er mottatt fra kommunen har følgende avvik fra dagens bruk:
Kjeller:
- Boden mot øst i kjelleren er delt opp og det er etablert kjøkken her. Gangen mot vest er gjort om fra gang til verksted. Toalettrommet og bod er slått sammen til et bad. Det er også endret på vegger og innvendige dører mot tegningene.
1. etasje:
- Det er etablert en vegg i stuen, for etablering av rom mot vest, fjernet vegg mellom entré og stue, og tatt arealet til garderobe inn i badet.
Loft:
- Det foreligger ikke tegninger av innredet loft.

Deler av loftet er tatt i bruk som soverom og gang. Bruksendring fra "ikke innredet" til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring i kjelleren fra bod og toalettrom/bod til kjøkken og bad, samt innredning av loft ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Garasje i rekke:
Det foreligger ikke tegninger fra byggeår, men tegninger av fasade fra tilbygg til nabo datert 11.09.1984. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at brukstillatelse/ferdigattest ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av byggeter ulovlig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1525/52/1/6:
01.12.1960 - Dokumentnr: 105063 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 60 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 150
LEIEN KAN REGULERES
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Gjelder denne registerenheten med flere
———
Nye vilkår

———-
Nye vilkår
———-
Nye vilkår

01.12.1960 - Dokumentnr: 105063 - Urådighet
Gjelder feste
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV EIENDOM

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er uregulert, men er i kommunedelplanens arealdel for Stranda kommune datert 23.06.2021 avsatt til eksisterende boligbebyggelse. Eiendommen ligger i et ras- og skredutsatt område. I tillegg er det gul støysone.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett for vann via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt. Boligen er koblet til septiktank med kommunal tømming hvert 2. år.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Fredag, 30. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

1 700 000,00 (Prisantydning)

————————————————
1 700 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
42 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
43 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
62 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
1 743 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
1 762 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterliggere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne

til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.
Eier
Edgar Kåre Vågsæter's dødsbo, ved: Bent Eugen Vågsæter

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
6.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Enebolig m/garasje
Dalevegen 78 , 6200 STRANDA
STRANDA kommune
gnr. 52, bnr. 1, fnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 281 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 04.11.2026 **Rapportdato:** 06.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20923-1488 **Referansenummer:** RD1273

Autorisert foretak: Artikon AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Andreas Ottestad Gaupseth

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

Vi er sertifiserte gjennom Norsk Takst og kombinerer takst, arkitekt og ingeniørkompetanse for å gi helhetlige vurderinger av bygg og boliger.

Vi bruker moderne arbeidsmetoder som 3D skanning, presis arealmåling og egen sidemannskontroll for å sikre kvalitet i hvert oppdrag. Våre rapporter er grundige, tydelige og laget for å tåle spørsmål – enten de kommer fra meglere, kjøpere, selgere eller kommunen.

I tillegg til takst leverer vi tjenester innen arkitektur, byggesøknader, bruksendringer, seksjonering, skade og reklamasjonstakst, uavhengig kontroll m.m.

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

Ole Andreas Ottestad Gaupseth
Uavhengig Takstingeniør
ole@artikon.no
415 93 133

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dalevegen 78 , 6200 STRANDA
Gnr 52 - Bnr 1
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak 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 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1967, og det er registrert flere forhold som krever vedlikehold og utbedring. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er blant annet observert gammel drenering og eldre bad.

Boligen går over tre etasjer og har blitt vedlikeholdt fortløpende. For flere av bygningsdelene er det i rapporten anbefalt ytterligere undersøkelser. Det oppfordres til å gjennomføre slike undersøkelser før kjøp eller salg for å sikre en tryggest mulig handel og gi god oversikt over boligens tilstand. Hele tilstandsrapporten må leses grundig, og innholdet må forstås for å få tilstrekkelig kjennskap til eiendommen.

Dersom kjøper eller selger ikke har nødvendig kompetanse til å vurdere behovet for tiltak eller konsekvensene av de registrerte forholdene, eller er usikker på mulige skjulte avvik, anbefales det å ta kontakt med undertegnede. Vi kan bistå med råd og hjelp til vurdering og planlegging av nødvendige utbedringer. Merk at registrerte forhold er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet, og at de kan få både mindre og større konsekvenser enn det som fremkommer i rapporten.

TG1 innebærer normal slitasje, ikke fravær av slitasje. Det kan være kort vei til TG2 dersom vedlikehold og tilsyn uteblir. Jevnlig tilsyn og vedlikehold er nødvendig for å holde en bygningsdel på TG1.

Enebolig m/garasje - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med skifertakstein fra byggeåret. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskiene er i treverk. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, med kombinert kaldt loft og skråhimling. Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med liggende bordkledning og pussede murfasader. Vinduene er malte og har tolags glass. Boligen har vinduer fra ulike perioder: byggeåret, 1986, 1990, 1998 og 2015. Ytterdørene består av hovedytterdør i teak fra 1978, hev/skyv-dør i tre fra 1982, malt balkongdør i tre fra 1980 og kjellerdør i tre.
Det er to verandaer: én med utgang fra stuen og én med utgang fra soverom i loftsetasjen. Verandaen i loftsetasjen står på understøttende konstruksjon og er overtrukket med belegg. Verandaen ved stuen er utført i trevirke og malt betong. Det er platting på terreng av betong inntil boligen. Det er en utvendig tretrapp fra verandaen og en betongtrapp opp til inngangspartiet. Det er bygget garasje inntil boligen mot nord.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er lagt med klikkvinyl, furugulv og belegg. Veggene har tapet og panelplater. Himlingene har malte, glatte flater av spenntak. Det er etasjeskillere av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Det er mursteinspipe, vedovn fra 2005 og sotluke i kjelleren. Gulvene i kjelleren har overflater av laminat, betong og belegg. Trappen er en malt tretrapp med tette opptrinn. Innvendige dører er utført som finerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Badet er innredet med gulvmontert toalett, badekar og to servantskap med nedfelt vask. Gulvet har belegg, og veggene har våtromstapet.

Vaskerom i kjeller
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Vaskerommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Gulvet er av betong med epoksy, og det er plastsluk.

Bad i kjeller
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Rommet er innredet med servant med nedfelt vask, gulvmontert toalett og dusjhjørne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i 1. etasje
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i kjeller
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av heltre. Det er oppvaskkum av stål.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter, samt glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse). Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør og støpejernsrør fra før 1990.
Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk ventilasjon. Det er luft-til-luft-varmepumpe fra ca. 2006.
Det er installert en ca. 200 liters varmtvannsbereder, samt en ca. 30 liters benkebereder fra 2018 på kjøkkenet i kjelleren.
Det er sikringsskap med automatsikringer, plassert i trappen til kjelleren. Boligen har brannslukker og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Fuktsikringen er av ukjent type og er fra byggeåret. Materialene som er brukt til å opparbeide tomten og fundamentet er ukjent. Det er ikke synlig drenering langs grunnmuren. Grunnmuren er av betong, og fundamenttypen er ukjent. Forstøtningsmuren er av betong. Tomten ligger i en sørhelling. Avløpsledningene er av støpejernsrør fra før 1990 og er fra byggeåret. Avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningen er av ukjent type, og det er opplyst at den ble byttet for over 30 år siden. Vannforsyningen er offentlig via private stikkledninger. Septiktanken er av betong og er fra byggeåret. Det er ikke opplyst om oljetank tilknyttet eiendommen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Dalevegen 78 , 6200 STRANDA
Gnr 52 - Bnr 1
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Enebolig m/garasje

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

- Det er mottatt tegninger fra byggeår som er godkjent fra kommunen, men de er ikke datert.
- Det er mottatt tegninger fra tilbygg not vest, datert 03.07.1979.
- Det foreligger en situasjonsplan hos kommunen om tilbygget mot øst, men ikke fasade eller plantegning.

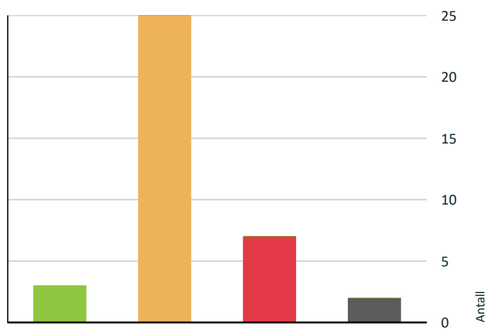
Garasje i rekke

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

- Det er mottatt fasade tegninger fra tilbygg til nabo, datert 11.09.1984.
- Det foreligger ikke tegninger fra byggeår.

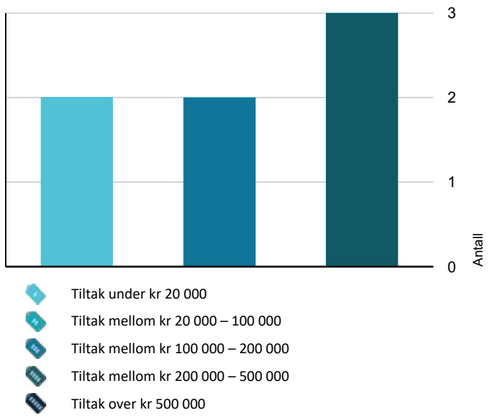
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Opplever potensielle kjøpere at punkt i rapporten er uklare, oppfordres disse til å ta kontakt med undertegnede for å avklare slike, før eventuelt kjøp.

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg"
Informasjon om tomteforhold, bygningers alder, lovlighet, m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvirent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvirent. Det er ikke gitt innsyn i komplett byggesaksmappe.

Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

Bilder er eksempelbilder og betyr ikke nødvendigvis at et avvik kun gjelder en plass.

Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er basert på opplysninger fra eier/ rekvirent. I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.

Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.

Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt. For de rom og bygningsdeler som er listet opp nedenfor, er undersøkelsene utført utover forskriftens minstenivå. For disse er – krav til omfang av undersøkelser og kriteriene for tilstandsgrader – i standarden NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3) benyttet:

Følgende forhold er undersøkt utover minstekravet:
- Utvendige trapper
- Terrasser og plattinger på terreng
- Andre utvendige forhold
- Overflater - Gulv
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendige dører
- Skadedyr
- Avtrekk kjøkken
- Andre VVS-installasjoner
- Utvendige vann- og avløpsledninger
- Septiktank

Objektet er et dødsbo, og det er begrenset med informasjon om boligen.

Dalevegen 78 , 6200 STRANDA
Gnr 52 - Bnr 1
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell — Gå til side
- Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys — Gå til side
- Utvendig > Ytterdører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner — Gå til side
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng — Gå til side
- Utvendig > Andre utvendige forhold — Gå til side
- Innvendig > Overflater - gulv — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner — Gå til side
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen — Gå til side
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Septiktank — Gå til side
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det av sikkerhetshensyn foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til 89 cm på loftet og 91 cm ved stuen.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp av tre.
- Trappen til inngangspartiet mangler rekkverk på begge sider.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyden er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Rekkverket er målt til 77 cm.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, dvs. listen eller stangen langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned. Håndløper mangler i trappen ned til kjelleren.
- Det er ikke montert rekkverk på den innvendige trappen på siste del opp mot loftet.
- Trappen har dårlig funksjonalitet. Trappen ned til kjelleren har lav frihøyde, målt til 134 cm.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det mangler samsvarserklæring.

Dalevegen 78 , 6200 STRANDA
Gnr 52 - Bnr 1
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES
Norsk takst

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1967, bærekonstruksjon i tre, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, vinduer fra 1986, 1990, 1998, 2015, 1 luft-til-luft varmepumpe(r)

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energiattest

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/GARASJE



Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent.

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard ut fra alder og konstruksjon, jf. beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som vedlikeholdt. Det er imidlertid blant annet observert løs takstein og gammel drenering. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med skifertakstein fra byggeåret. Taket er besiktiget fra stigetrinn ved pipen.
Det anbefales at det utføres en komplett undersøkelse av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mose.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Taktekkingen og undertaket har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
• Det er registrert skiferstein som er ute av posisjon, og enkelte knekte steiner.

Konsekvens/tiltak
• Mose bør fjernes for å hindre oppsamling av fuktighet, som kan gi redusert levetid på taksteinen.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Skiferstein som er ute av posisjon eller knekt bør rettes opp eller skiftes ut for å unngå vanninntrenging og ytterligere skader på takkonstruksjonen.



Knekt stein ved møne.



Stein ute av posisjon og mose på taket.

Dalevegen 78 , 6200 STRANDA
Gnr 52 - Bnr 1
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det er takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at vindskiene er værslitte mot nord.
• Det er påvist rust på mønebeslag og lakkslipp på vindskibeslag.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det av sikkerhetshensyn foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Vindskiene bør overflatebehandles for å hindre videre forringelse.
• Rust på mønebeslag og lakkslipp på vindskibeslag bør utbedres for å hindre videre korrosjon og forringelse av materialene.
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.



Værslitte vindskier.



Rust på beslag.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, med kombinert kaldt loft og skråhimling.
Deler av takkonstruksjonen er ikke mulig å besiktige, da skråhimlingen er platekledd. Det kan være skader som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep. Kaldloftet er tilgjengelig for besiktigelse, men er ikke besiktiget på grunn av manglende stige. Loftet er kun besiktiget fra loftsluken og knekottet.
Det ble målt 15,2 vektprosent fuktighet i trevirket.
Vektprosent graderes slik:
- Tørt: Under 11,9 %
- Akseptabelt: 12–15,9 %
- Fuktig: 16–19,5 %
- Meget fuktig: 19,6–27 %
- Vått: Over 27 %

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen.
• Deler av loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene i takkonstruksjonen, da dette kan indikere lekkasjer eller fuktinntrengning som kan føre til råte, soppdannelse og svekkelse av konstruksjonen.
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



Fuktskjolder i kneloft.



Fuktmåling på kneloft.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med liggende bordkledning og pussede murfasader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte fasader.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er registrert at kjellervinduet til kjøkkenet er bygd igjen, men oppbyggingen er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Sprekkene i murte fasader bør utbedres for å hindre videre sprekkdannelse.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Det anbefales å undersøke oppbyggingen av det igjenbygde kjellervinduet nærmere for å avklare om konstruksjonen er utført forskriftsmessig.



Igjenbygd kjellervindu til kjøkkenet.



Sprekker i pussede fasader.



Begrenset lufting i nedkant av kledningen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har tolags glass. Boligen har vinduer fra ulike perioder: byggeåret, 1986, 1990, 1998 og 2015.

Dalevegen 78 , 6200 STRANDA
Gnr 52 - Bnr 1
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Vinduet i inngangspartiet har værslitte sprosser.
- Det er registrert knust rute på takvindu.
- Vinduet på garasjetilbygget er i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.
- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
- Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Sprossene bør vedlikeholdes for å hindre videre forringelse.
- Knust rute på takvindu bør skiftes ut for å hindre vanninntrenging og ytterligere skade på konstruksjonen.
- Vinduet på garasjetilbygget bør utbedres eller skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse.



Spisestuevinduet tar i karmen ved åpning/lukking.



Kondensering i vindu.



Knust rute i takvindu.



Vinduet på garasjen er i dårlig stand.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene består av hovedytterdør i teak fra 1978, hev/skyv-dør i tre fra 1982, malt balkongdør i tre fra 1980 og kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er observert at dørbladet på inngangsdøren subber mot karmen ved åpning/lukking.

Tilstandsrapport

• Kjellerdøren er værslitt utvendig og har utilstrekkelig tetting, noe som har ført til fuktinntrenging. Det ble målt 21,5 vektprosent fuktighet i trevirket.
Vektprosent graderes slik:
- Tørt: Under 11,9 %
- Akseptabelt: 12–15,9 %
- Fuktig: 16–19,5 %
- Meget fuktig: 19,6–27 %
- Vått: Over 27 %

Vinduet i døren har isolerglassruter som er eldre enn 35 år, noe som gir usikkerhet rundt fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Dørbladet bør justeres slik at det ikke subber mot karmen, for å unngå unødvendig slitasje og skade på både dør og karm, samt sikre god funksjon og tetting.
• Kjellerdøren bør utbedres eller skiftes for å hindre videre fuktinntrenging, da forhøyet fuktighet i treverket kan føre til råte og skader på konstruksjonen.

Isolerglassruten i døren bør vurderes for utskifting, da alder medfører økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.



Målt fukt i karmlisten på kjellerdøren.



Værslitt dør.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er to verandaer: én med utgang fra stuen og én med utgang fra soverom i loftsetasjen. Verandaen i loftsetasjen står på understøttende konstruksjon og er overtrukket med belegg.

Verandaen ved stuen er utført i trevirke og malt betong.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er registrert riss i betongverandaen.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til 89 cm på loftet og 91 cm ved stuen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
• Rissene i betongverandaen bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og redusere risikoen for fuktskader og forringelse av konstruksjonen.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Dalevegen 78 , 6200 STRANDA
Gnr 52 - Bnr 1
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport



Gammelt tettesjikt.



Riss i betongen.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng av betong som ligger inntil boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert oppsmuldring av betongen ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak
• Oppsmuldring av betongen bør utbedres for å hindre videre forringelse.



Oppsmuldring av betong.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig tretrapp fra verandaen og en betongtrapp opp til inngangspartiet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp av tre.
• Trappen til inngangspartiet mangler rekkverk på begge sider.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk bør monteres for å redusere risikoen for fallskader.
• Rekkverk må monteres på begge sider av trappen for å lukke avviket. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskader.

Tilstandsrapport



Tretrapp som mangler rekkverk.



Trappen mangler rekkverk på begge sider.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er bygget garasje inntil boligen mot øst.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekker og riss i betonggulvet og på veggene.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen av sprekker og riss, og vurdere utbedring dersom de forverres.
Dersom forholdet ikke utbedres, kan det gi økt risiko for videre forringelse av garasjen.



Sprekk i betonggulvet.



Riss i vegg.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er lagt med klikkvinyl, furugulv og belegg.

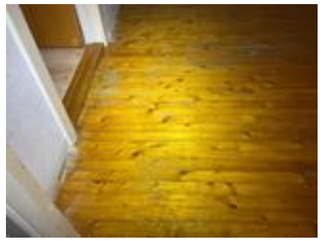
Vurdering av avvik:
• Enkelte gulv har slitasje utover det som kan forventes.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Dalevegen 78 , 6200 STRANDA
Gnr 52 - Bnr 1
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport



Slitasje på gulv.

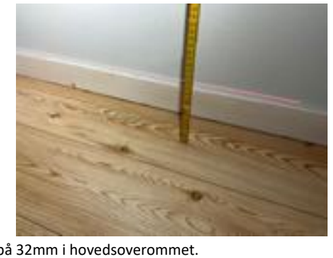
TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er etasjeskillere av trebjelkelag og støpt plate mot grunn.
Målte avvik:
1. etasje:
Stue: 13 mm og 17 mm
Kjøkken: 10 mm og 15 mm
Loftsetasjen:
Soverom mot sør: 4 mm og 10 mm
Hovedsoverom: 10 mm og 32 mm
Kjelleretasjen:
Soverom: 4 mm og 4 mm
Kjellerstue: 4 mm og 5 mm

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell på over 30 mm i hovedsoverommet på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring.
Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.



Målt avvik på 32mm i hovedsoverommet.

Radon

Beskrivelse

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg søkt etter 1. juli 2011.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe, vedovn fra 2005 og sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sotavrenninger på pipen på kaldloftet.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres nærmere undersøkelser og eventuell utbedring av sotavrenningene for å unngå forringelse av pipen.

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



Vedovn fra 2005.



Manglende plate under sotluke.



Sotavrenning på pipen på kaldloftet.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvene har overflater av laminat, betong og belegg. Veggene består av innvendig utforede vegger på grunnmur og betong/mur. Hulltaking er foretatt. Bygget har veggkonstruksjon som ligger mot eller under terreng. Ved hullboring er det kun en liten del av konstruksjonen som blir vurdert. Det er tatt ett hull i veggkonstruksjonen mot terreng, der det mest sannsynlig kan oppstå fuktighet og der det er tilgang, fortrinnsvis i hjørnet mot yttervegg. Dette utelukker ikke at det kan være fukt andre steder.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
Det er foretatt hullboring på kjøkkenet, og det ble målt 27,8 vektprosent fuktighet i trevirket. Vektprosent graderes slik:
- Tørt: Under 11,9 %
- Akseptabelt: 12–15,9 %
- Fuktig: 16–19,5 %
- Meget fuktig: 19,6–27 %
- Vått: Over 27 %

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Dalevegen 78 , 6200 STRANDA
Gnr 52 - Bnr 1
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er påvist overflateskader i form av sprekker i innvendig skillevegg i verkstedet i kjelleren.

• Det er gjennom hullboring observert følgende oppbygging: innvendig plate, dampsperre, isolert påforing, svartpapp og betong. Svartpapp og dampsperre anbefales ikke i dag, da disse kan holde på innestengt fukt.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Det anbefales å undersøke omfang og årsak til sprekkene, samt vurdere behov for utbedring av overflater.

• Plast og svartpapp på vegg under terreng kan medføre kondens på utsiden (mot isolasjonen), og svartpapp kan holde på fuktighet. Vi anbefaler å følge med på konstruksjonen. Dersom veggen skal rehabiliteres, bør den bygges opp etter dagens krav.



Saltutslag på kjellermur.



Målt forhøyede verdier i påforet vegg.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er en malt tretrapp med tette opptrinn.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyden er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Rekkverket er målt til 77 cm.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, dvs. listen eller stangen langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned. Håndløper mangler i trappen ned til kjelleren.

• Det er ikke montert rekkverk på den innvendige trappen på siste del opp mot loftet.

• Trappen har dårlig funksjonalitet. Trappen ned til kjelleren har lav frihøyde, målt til 134 cm.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.



Manglende rekkverk.



Lav frihøyde på trapp.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som finerdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

• Enkelte foldedører har defekt låsemekanisme, slik at dørene ikke holdes lukket.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.



Foldedør som ikke holdes i lukket posisjon.



Døren tar i karm ved åpning/lukking.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er observert museavføring på knekott og kaldloft under befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

• Spor etter skadedyr kan indikere aktivitet, med risiko for utvikling av skader over tid.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.



Museavføring på knekott.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.

Badet er innredet med gulvmontert toalett, badekar og to servantskap med nedfelt vask. Gulvet har belegg, og veggene har våtromstapet.
Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/-konstruksjoner har passert forventet levetid. Plutselige skader og lekkasjer kan

Dalevegen 78 , 6200 STRANDA
Gnr 52 - Bnr 1
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

oppstå. Etablert tettesjikt vil trolig ikke håndtere en lekkasjesituasjon. Gjenstående levetid vil også være avhengig av bruken.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist flere avvik i våtrommet. Det er hull i belegget rundt sluket og utettheter mellom sluk og belegg, og rørgjennomføringene i gulv og vegg er feil utført. Det mangler oppbrett av gulvbelegget på deler av gulvet, og det er en ufagmessig utført skjøt i belegget. Det er registrert misfarging på tapetet. Speilskapet har skadet innfesting av hengsler og skade i speilet, og servantskapet har skader og slitasje. Rommet har kun naturlig ventilasjon, og det mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utbedring av tettesjikt, rørgjennomføringer, gulvbelegg og ventilasjon.
Konsekvensen av dagens tilstand er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimatet er sjablongmessig og kan bli høyere avhengig av løsninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Skade på innredning.



Utettheter mellom sluk og belegg, samt skader i belegget.



Skade på innredning.



Oversiktsbilde av badet.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra kjøkkenet, men ikke bak bruksvannsonen, som er det mest fuktutsatte området i våtrommet. Kjøkkenet ligger ikke mot våtsonen, og hulltakingen gir derfor ikke tilstrekkelig grunnlag for å vurdere fuktforholdene i tilliggende konstruksjoner. Punktet settes derfor til TGIU.
Det ble målt 12 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

Tilstandsrapport



Fuktmåling fra kjøkkenet.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.

Vaskerommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Gulvet er av betong med epoksy, og det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

• Det er registrert faktiske avvik i form av manglende membran på gulvet, utilstrekkelig membran bak utslagsvasken samt manglende ventilasjon og tilluft.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Det anbefales å utbedre de påviste avvikene. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimatet er sjablongmessig og kan bli høyere avhengig av løsninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde av vaskerommet.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke tilkomst for hullboring i motstående rom, da det er murvegger og bad inntil vaskerommet. Det er i stedet gjennomført overflatesøk i slukområdet, og det ble ikke observert indikasjoner på fukt. Et overflatesøk er ikke like presist som hullboring.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført, da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Dalevegen 78 , 6200 STRANDA
Gnr 52 - Bnr 1
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport



Fuktsøk ved sluk.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.

Rommet er innredet med servant med nedfelt vask, gulvmontert toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist flere avvik i våtrommet. Det er løse fliser i dusjsonen, og veggen buler ut og svikter når man trykker på den. Det er registrert svertesopp, og det er fuget med silikon over flisfugen. Det er ikke synlig membran i sluket, og det er ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Ved en eventuell lekkasje utenfor dusjsonen har vannet ikke mulighet til å renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimatet er sjablongmessig og kan bli høyere avhengig av løsninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra gangen, men ikke bak bruksvannsonen, som er det mest fuktutsatte området i våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det ble målt 22,1 vektprosent fuktighet i trevirke. Fuktutslag kan skyldes kapillærsug (fukt fra terreng via betongen), lekkasje fra rør eller lignende.

Vektprosent fuktighet graderes slik:
- Tørt: Under 11,9 %
- Akseptabelt: 12–15,9 %
- Fuktig: 16–19,5 %
- Meget fuktig: 19,6–27 %
- Vått: Over 27 %

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til forhøyet fuktighet i trevirke. Uten tiltak er det økt risiko for råte, soppdannelse og skader på konstruksjonen, samt mulig spredning av fukt til tilstøtende bygningsdeler.

Tilstandsrapport



Det er fuktmålt fra gangen.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at enkelte benkeplater er løse, og at det er skade på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Løse benkeplater og skader på innredning bør utbedres for å sikre funksjonalitet.



Løs benkeplate.



Skade i bunn av skap.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at viften lager ulyd når den skrus av.

Konsekvens/tiltak
• Viften bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende avtrekk.

Dalevegen 78 , 6200 STRANDA
Gnr 52 - Bnr 1
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport



Avtrekksviften lager ulyd.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av heltre. Det er oppvaskkum av stål.

KJELLER > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilasjon fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette innebærer installasjon av ny ventilator.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Manglende ventilasjon i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter, samt glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).

Vurdering av avvik:
• Kobberrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekranen er plassert i vaskerommet.

TG 3 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør og støpejernsrør fra før 1990.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utettheter på avløpsrør.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Støpejernsrør fra før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Utettheter kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjon.
- Avløpsrør må skiftes for å sikre tett og funksjonell løsning.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Dryppmerker på avløp.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk ventilasjon.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe fra ca. 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Dalevegen 78 , 6200 STRANDA
Gnr 52 - Bnr 1
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
- Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.
- Det anbefales at varmepumpen vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for reparasjon. Konsekvensen av usikker fremtidig funksjon er risiko for redusert oppvarming, dårligere inneklima og økte energikostnader dersom varmepumpen svikter.



Varmepumpe i stua.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er installert en ca. 200 liters varmtvannsbereder, samt en ca. 30 liters benkebereder fra 2018 på kjøkkenet i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



Benkebererederen står i kjøkkenskap.



Eldre varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer. Skapet er plassert i trappen til kjelleren.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det mangler samsvarserklæring.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Sikringsskap i trappen.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannslukker og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringen er av ukjent type og er fra byggeåret. Materialene som er brukt til å opparbeide tomten og fundamentet er ukjent. Det er ikke synlig drenering langs grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
• Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
• Det anbefales å undersøke årsaken til symptomene og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen og hindre videre skadeutvikling.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong. Fundamenttypen er ukjent.

Dalevegen 78 , 6200 STRANDA
Gnr 52 - Bnr 1
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss, som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks. jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren).

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere belastningen og sikre konstruksjonen.



Riss i grunnmur.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å få utført en fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige sikringstiltak eller utbedringer for å stabilisere muren. Manglende utbedring/ tiltak kan føre utglidning.

Kostnadsestimatet er sjablongmessig og kan bli høyere avhengig av løsninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sprekk i forstøtningsmur.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i en sørhelling.

Vurdering av avvik:
• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som gir ugunstige forhold med vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Kostnadsestimatet er sjablongmessig og kan bli høyere avhengig av løsninger.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Flatt terreng mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av støpejernsrør fra før 1990 og er fra byggeåret. Avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningen er av ukjent type, og det er opplyst at den ble byttet for over 30 år siden. Vannforsyningen er offentlig via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Vannledningstypen er ukjent, og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av støpejernsrør fra før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av septiktanken, noe som medfører usikkerhet om tilstand og funksjon.
- Det er ukjent om det foreligger utslippstillatelse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen og tilstanden til septiktanken. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om funksjon og tilstand, noe som øker risikoen for skjulte feil, lekkasjer eller forurensning av grunn og grunnvann.
- Det bør innhentes dokumentasjon på utslippstillatelse for septiktanken.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om oljetank tilknyttet eiendommen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dalevegen 78 , 6200 STRANDA
Gnr 52 - Bnr 1
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det av sikkerhetshensyn foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til 89 cm på loftet og 91 cm ved stuen.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp av tre.
- Trappen til inngangspartiet mangler rekkverk på begge sider.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyden er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Rekkverket er målt til 77 cm.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, dvs. listen eller stangen langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned. Håndløper mangler i trappen ned til kjelleren.
- Det er ikke montert rekkverk på den innvendige trappen på siste del opp mot loftet.
- Trappen har dårlig funksjonalitet. Trappen ned til kjelleren har lav frihøyde, målt til 134 cm.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det mangler samsvarserklæring.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk bør monteres for å redusere risikoen for fallskader.
- Rekkverk må monteres på begge sider av trappen for å lukke avviket. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskader.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse
Lagring og parkering

Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er usikkert.

Standard
Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Det er noe slitasje, og det må påregnes oppussingsarbeid.

Beskrivelse
Garasjen er plassert på sørsiden av boligen og er en dobbelgarasje med støpt plate mot grunn med oppkant. Veggene er oppført i mur, og taket har sperrer tekket med takplater av stål. Garasjen har to manuelle skyveporter, og det er innlagt strøm. Garasjen står i rekke og er sammenbygd med naboens del. Under garasjen, mot sør, er det en bod oppført i betong.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Dalevegen 78 , 6200 STRANDA
Gnr 52 - Bnr 1
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

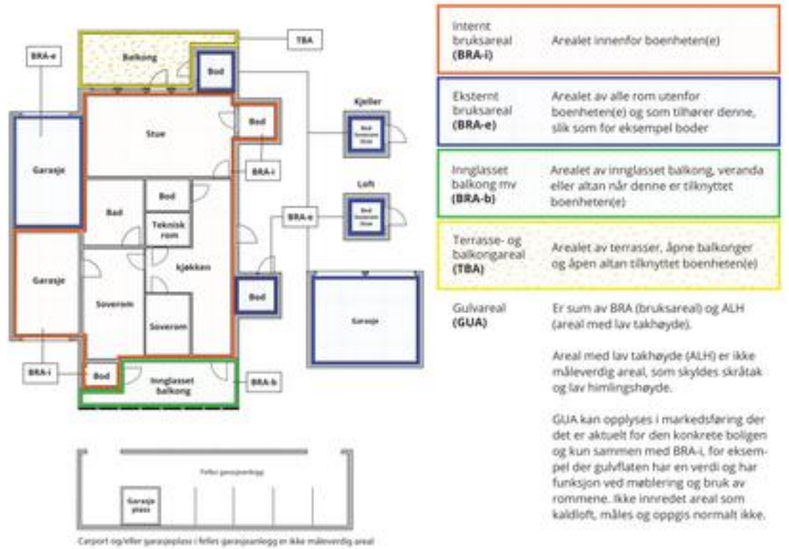
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig m/garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kaldloft							
Loft	44			44	7	32	76
1.Etasje	97			97	56		97
Kjeller	79	19		98			98
SUM	**220**	**19**			**63**	**32**	**271**
SUM BRA	**239**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kaldloft	Uinnredet loft		
Loft	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, knekott 1, knekott 2, knekott 3, knekott 4		
1.Etasje	Vindfang, garderobe, gang, bad, stue 1, kjøkken, spisestue, stue 2		
Kjeller	Gang, vaskerom, bod/verksted, bad, bod 1, bod 2, gang 2, vindfang, soverom, kjellerstue, kjøkken, bod 3	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:
- Det er mottatt tegninger fra byggeår som er godkjent fra kommunen, men de er ikke datert.
- Det er mottatt tegninger fra tilbygg not vest, datert 03.07.1979.
- Det foreligger en situasjonsplan hos kommunen om tilbygget mot øst, men ikke fasade eller plantegning.

Dalevegen 78 , 6200 STRANDA
Gnr 52 - Bnr 1
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
-Det er mottatt tegninger fra kommunen. Opp mot tegning er det gjort endringer som ikke er godkjent som:

Kjeller:
- Bod i kjeller mot øst er rommet delt opp og etablert et kjøkken.
- Gang mot vest er vest er gjort om fra gang til verksted.
- WC rom og bod er slått sammen og etablert et bad.
- Det er endret på vegger og innvendige dører mot tegningene.

1.etasje:
- Det er etablert vegg i stuen, for etablering av rom mot vest, fjernet vegg mellom entre og stue og tatt arealet til garderobe inn i badet.

Loftetasjen:
- Det foreligger ikke tegninger av innredet loft.

Fasade:
-Det er for eksempel tetta vindu i kjeller mot øst, bytta ut vinduer til balkongdør, bygd på veranda, fjernet balkongdør og etablert inngangsdør i til kjeller mot sør.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at brukstillatelse/ferdigattest ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av boligen er ulovlig.

Anbefaling:
- Artikon anbefaler at det søkes om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det må påregnes saksgebyr til kommunen, samt at enkelte bygningsmessige tiltak kan bli nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Garasje i rekke

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje		36		36	
Underetasje		6		6	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:
- Det er mottatt fasade tegninger fra tilbygg til nabo, datert 11.09.1984.
- Det foreligger ikke tegninger fra byggeår.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at brukstillatelse/ferdigattest ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå.Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av boligen er ulovlig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2026	Ole Andreas O.Gaupseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1525 STRANDA	52	1	6	0	1369.1 m² (Ambita)	BEREGNET AREAL	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Dalevegen 78			

Hjemmelshaver
Vågsæter Edgar Kåre

Kommentar
Artikon har ikke mottatt festekontrakten.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Ringstadmarka i Stranda kommune. Området består av eneboliger og har nærhet til skoler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Det er septiktank med kommunal tømming hvert 2. år.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger i en sørhelling.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert rettigheter/ heftelser/ servitutter på eiendommen. Disse er ikke detaljert gjennomgått av takstmann. Kontakt megler for ytterligere gjennomgang av disse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	04.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.11.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	05.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannmessige forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Ålesund Bolig og
Prosjektmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Dalevegen 78, 6200 STRANDA **29 Oct 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Dalevegen 78	Dalevegen 78	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Tok over dødsbo for 7 mnd sidan. Opprinneleg eigar bygde huset, så frå byggeår.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Vågsæter, Bent Eugen Gjerde

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**
30+

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Bad i kjeller. Flis. Belegg gjort av fagfolk. Ukjent kven. Rør osv av fagfolk.

2.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**
30+

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Bad hovedetadje. Utvida ca 1980

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Ukjent

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
30+

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Skifte av vindu. Påbygg inngangsparti.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Ukjent

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Kalkutslag på bakkjeller

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2010

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Usikker på tidspunkt. Skifta til automatsikring.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Elservice. Terje Solheim.

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

30+

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny vassledning inn.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny vedomn 2005

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

30+

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Opna vegg for stue. Eller er det rom på originaltegning som ikkje stemmer med bruk siste 30 år. Loft ikkje innreda frå start.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 16219954

enova

Energiattest

E

Adresse **Dalevegen 78, 6200 STRANDA**	
Dato for energimerking **05.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-380471**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13053170**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **220,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **220,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
246,24

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Stranda kommune: Festegrunn 1525-52/1/6

Norkart
Utskriftsdato: 26.10.2026 12:34

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	1369.1
Etablert dato	01.12.1960	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6909782.86	391730.4	0	Ja	1369.1	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VÅGSÆTER EDGAR KÅRE F230735*****	Fester (F) 1/1		Død (D)
EMDAL ANNE MARTE F130695*****	Hjemmelshaver (H) 1/8	Haakon VII's gate 5A 7041 TRONDHEIM	Bosatt (B)
FAUSKE HILDE F140768*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	Storgjerdevegen 20 6200 STRANDA	Bosatt (B)
EMDAL KAROLINE F200992*****	Hjemmelshaver (H) 1/8	Oldedalsvegen 1793 6791 OLDEDALEN	Bosatt (B)
FAUSKE JENS PETTER RINGSTAD F290666*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	Øvstetegane 1 6230 SYKKYLVEN	Bosatt (B)
FAUSKE BRYNHILD F290860*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	URABAKKEN 8G 6017 ÅLESUND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Dalevegen 78

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6200 STRANDA	Kirkesogn	08041105 STRANDA SOKN
Grunnkrets	105 Sløgstadmarka-Ringstad	Tettsted	6111 Stranda
Valgkrets	2 Ringstad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13053170		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.05.1967
2	180065504		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 13053170: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.05.1967

Vedlegg

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Stranda kommune: Festegrunn 1525-52/1/6

Norkart
Utskriftsdato: 26.10.2026 12:34

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	229
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	229
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.04.1965	01.04.1965	
Igangsettingstillatelse	05.04.1965	05.04.1965	
Tatt i bruk	01.05.1967	01.05.1967	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Dalevegen 78	H0101	52/1/6	229	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	38	0	38	0	0	0
H01	1	93	0	93	0	0	0
U01	0	98	0	98	0	0	0

2: Bygning 180065504: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	33
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	33
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		17.06.2008	

Bruksenheter

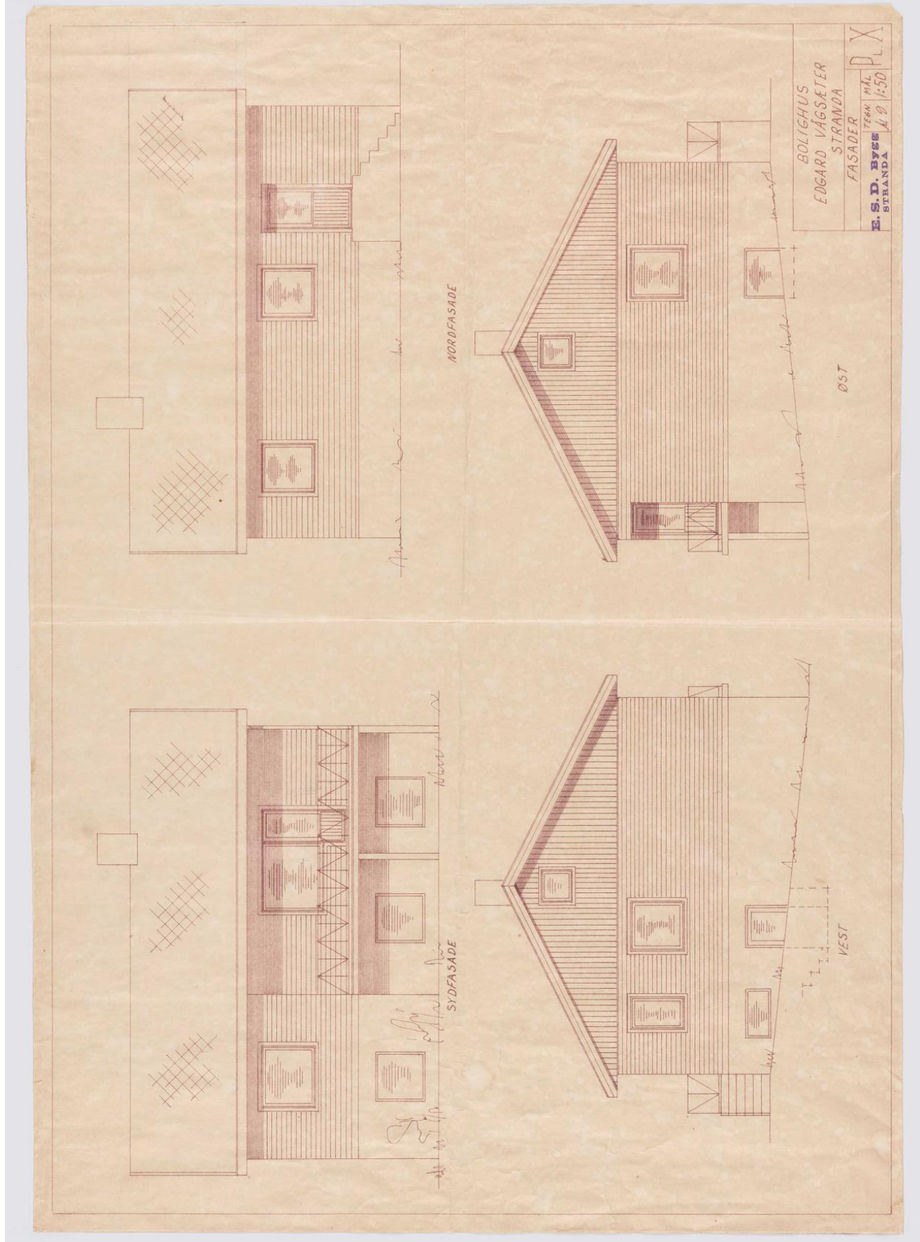
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	52/1/6	-	-	-	-	-

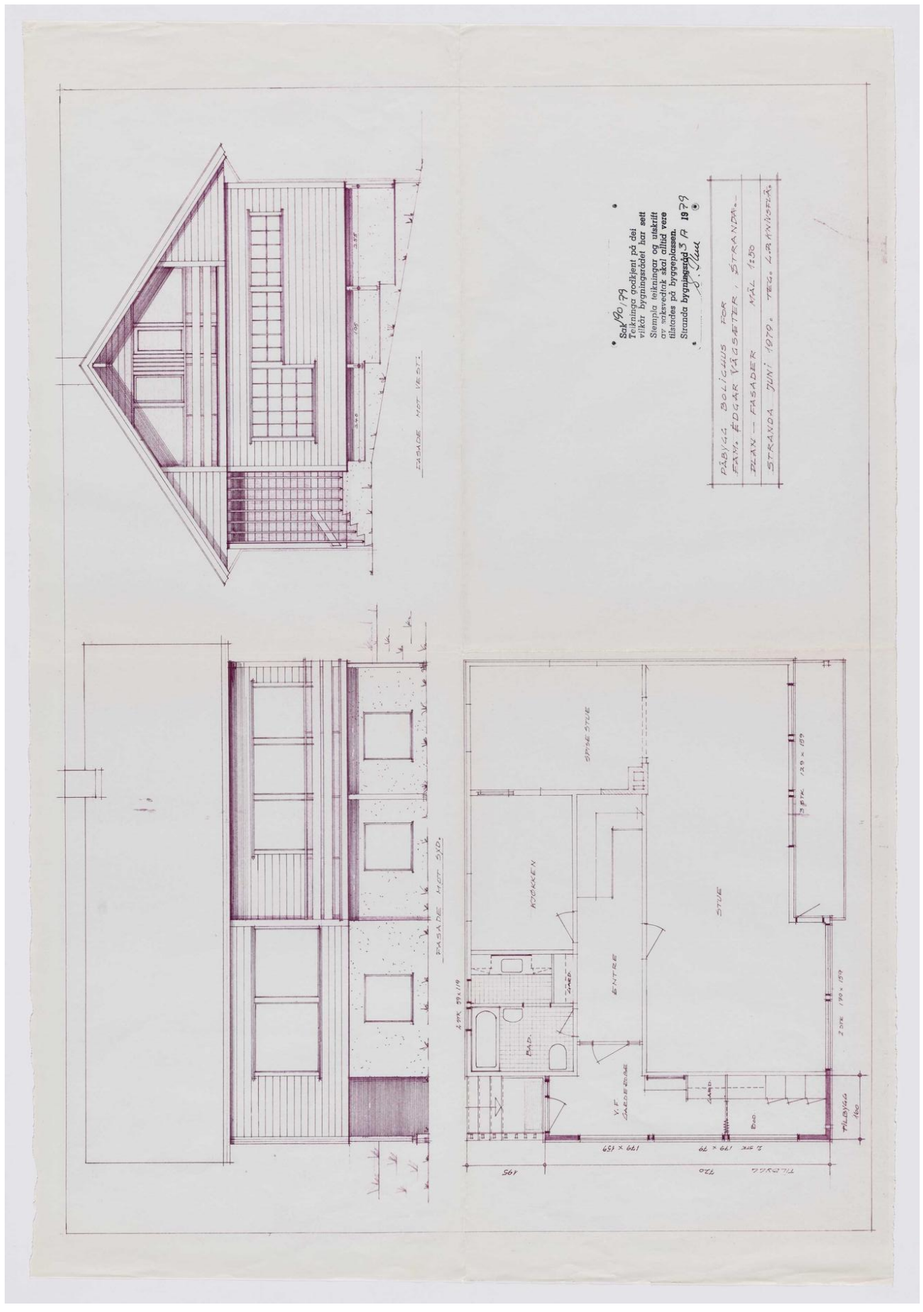
Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Stranda kommune: Festegrunn 1525-52/1/6

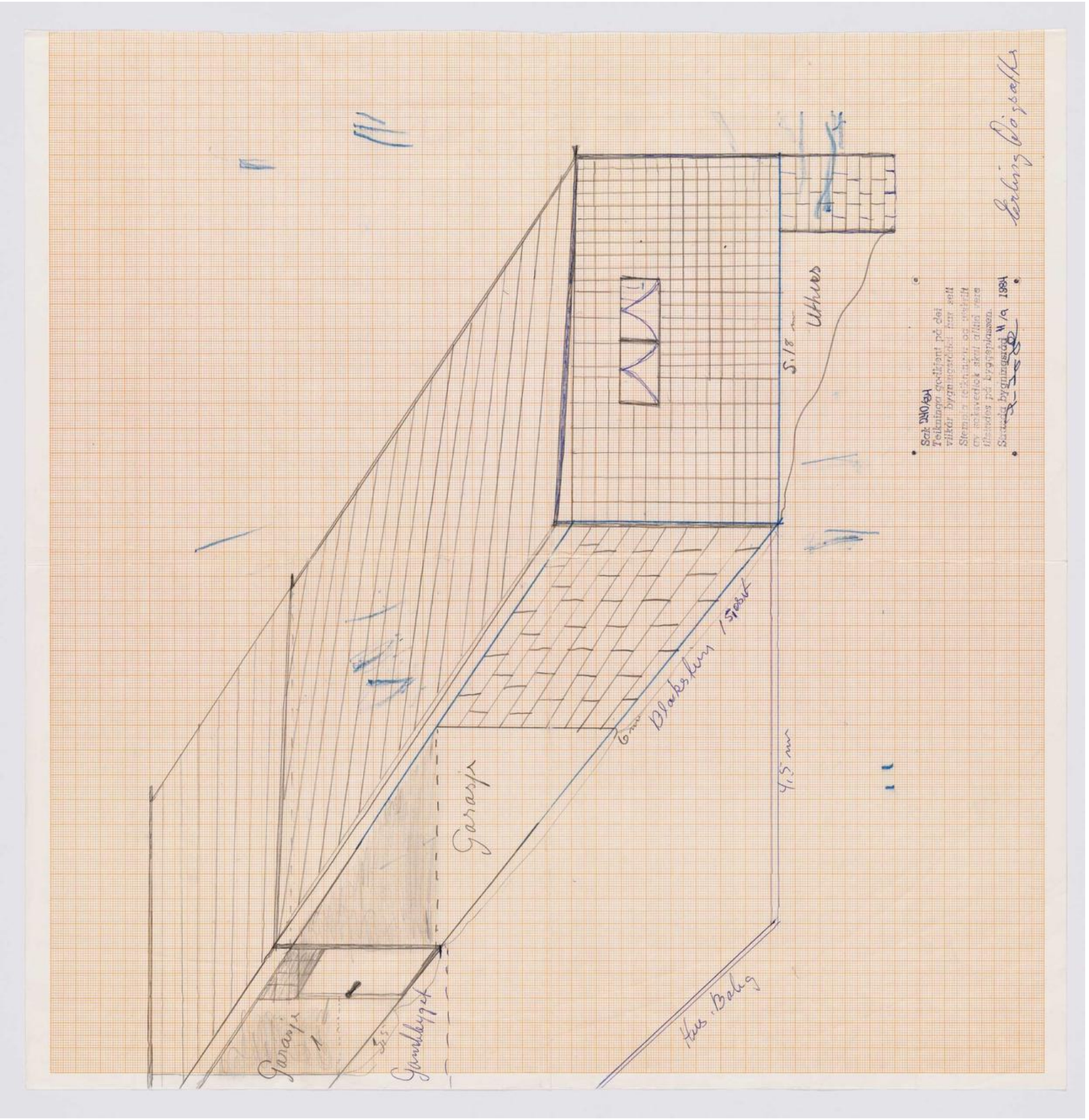
Norkart
Utskriftsdato: 26.10.2026 12:34

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	33	33	0	0	0

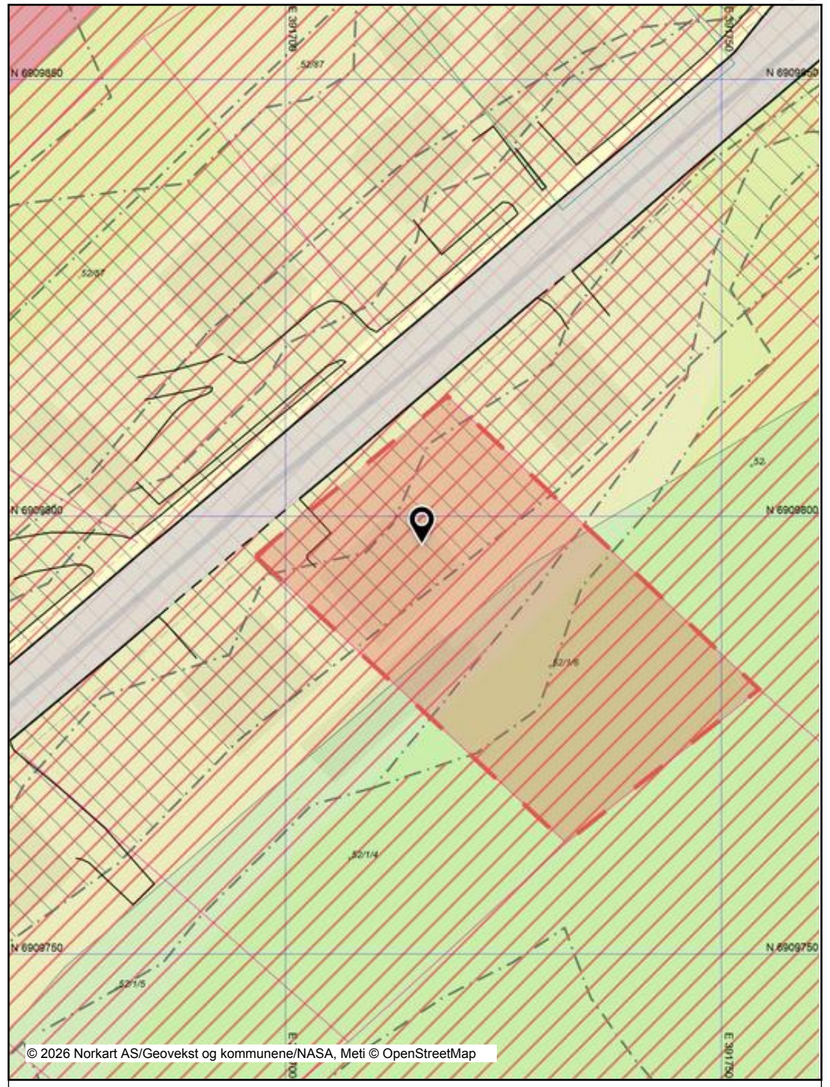



Søknad nr. 179
Tilknytt godkjent på dei
vilkår herunder ble sett
Skmnde teikningar og utskrift
av rekvirerdrt skal alltid vere
tilstede på byggeplass
Strande byggesak 5 /1 1979
PARKE NOT VESTI
PARKE NOT VESTI
KOKKEN
STUE STUE
ENTRE
STUE
BAD
VF
2 STK 130 x 159
2 STK 130 x 159
PARKE NOT SYD
PARKE NOT SYD
PARKE NOT SYD



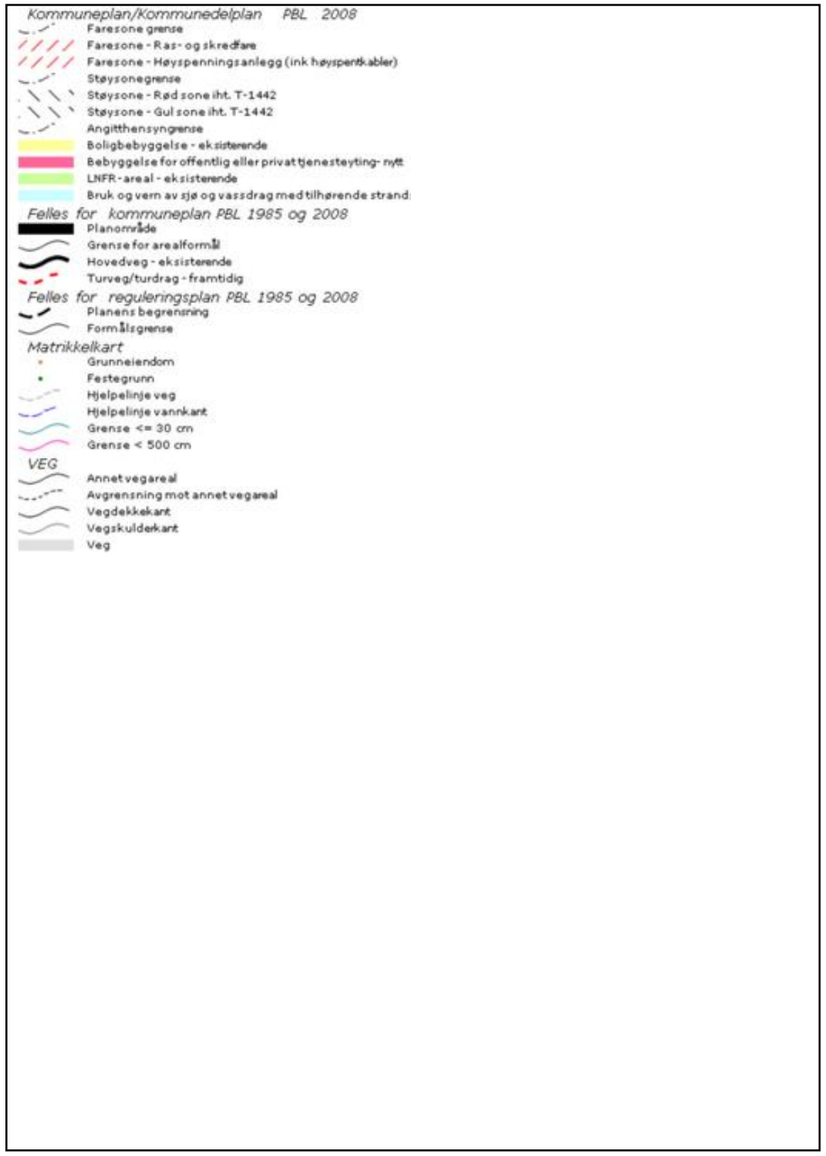
52/1/6

Dato: 06.11.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/105063/58
Attesteringstidspunkt 2026-10-26 07:46

Stempelmerke
kr 40,-

Utskrift av dagbok nr. 5063 1960.
Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

Festekontrakt.

Mellom Peder Ringstad som eier av eiendommen "RINGSTAD" gnr. 52 brnr. I i Stranda herred og
det inngått denne festekontrakt:

I. Peder Ringstad bortfester til Edgar Vågsæter
en parsell beliggende i det såkalte "Fyllsgjæret" og får betegnelse tomt nr. 5.
Parsellen er en rektangulær firkant som mot riksvegen ~~og~~ 29,10m
mot elven har en lengde av 27,60 meter og mot tomt nr. 4-6 (fest-
et av Knut Grønningsæter og Erling Vågsæter) en lengde av 50,- meter.

2. Festeforholdet trer i kraft den 1. oktober 1960.

3. Festetiden er 60 år regnet fra det i punkt 2 nevnte tids-
punkt. Festeren skal ha rett til å fornye festekontrakten i
ytterligere 60 år, dog således at bortfesteren skal ha rett
til å revidere kontrakten dersom han finner det nødvendig.

4. Festeavgiften fastsettes til kr. 150,- ~~125~~,- pr. år. Denne avgift
skal gjelde for hele festetiden. Begge parter skal dog hvert
20. år kunne kreve festeavgiften regulert under hensyntagen
til endringer i rentenivået eller endringer i eiendommens
verdi som ikke skyldes festeren. Dersom ingen offentlig myn-
dighet på den tid har kompetanse til å fastsette den nye
festeavgift og en minnelig overenskomst ikke oppnås, treffes
avgjørelsen av den i punkt I3. nevnte voldgiftsnemd.

5. Festeavgiften betales første gang ved kontraktens under-
tegning og deretter forskuddsvis for hvert år den
Av Avgiftsbeløp som ikke erlegges i rett tid, svares 4%
årlig rente. Dersom noen termin av festeavgiften ikke betales
innen 3 - tre - måneder etter forfall, har grunneieren rett
til å heve kontrakten og forlange festebrevet avlest uten
søksmål.
Festeavgiften betales til Stranda Sparebank.

6. Dersom grunneieren ønsker det, skal han med 6 - seks - måned-
ers varsel i rekommandert brev kunne kreve innløsning av
parsellen med et engangsbeløp. Dersom ingen offentlig myn-
dighet på den tid innløsningen foregår har kompetanse til å
holde pristakst, skal takstbeløpet med endelig virkning
fastsettes av den i punkt I3 nevnte voldgiftsnemd.

7. Festekontrakten kan overdras til andre på de vilkår som
er omhandlet i denne kontrakt. Ved overdragelsen blir over-
drageren fri for enhver forpliktelse etter kontrakten. Før
overdragelsen er gyldig, skal grunneieren ha godkjent den
nye fester.

8. Foruten festeavgiften plikter festeren å betale alle grunn-
skatter som knytter seg til parsellen. Dessuten plikter han
å bære alle refusjonsutgifter som måtte bli utliknet på
tomten i henhold til Bygningslovens bestemmelser. Når det
gjelder refusjonsutgifter som skriver seg fra kommunens er-
hvervelse av grunn til veg (gate) eller offentlig plass,
kommer Bygningslovens § 50, 2.ledd til anvendelse.

9. Festeren er forpliktet til å holde tomten forsvarlig inngjerdet mot gate og plass på den måte som til enhver tid måtte bli bestemt av de kommunale myndigheter. Dessuten er festeren forpliktet til å holde gjerde mot tomt nr. , mot riksvegen og mot elven.
Tomten må ikke beplantes slik at nabo sjeneres.

10. Bortfesteren forbeholder seg rett til - i tilfelle av bebyggelse av sin eiendom på øvre side av riksvegen - å legge kloakkledning over tomten.

11. For sitt krav på festeavgiften med renter og omkostninger har grunneieren første prioritets panterett i festeretten og de hus som måtte bli oppført på tomten. Panteretten skal også omfatte assuransesummen i tilfelle av ildebrann.
Betaler ikke festeren festeavgiften i rett tid, skal grunneieren være berettiget til å stille det pantsatte til offentlig auksjon for derved å søke dekning for sitt tilgodehavende.
Grunneieren viker prioritet til fordel for lån som av festeren måtte bli optatt i Noregs Småbruk- og Bustadbank, Hypotekbanken, Husbanken eller andre låneinnretninger som setter dette som vilkår for lån.

12. A. Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank, Noregs Småbruk- og Bustadbank eller Hypotekforeningen for 2den Prioritets Pantelån skal:
I. festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
3. festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
4. de nevnte låneinstitutter eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
B. For sin panterett i bygningene på tomten for festeavgiften skal grunneieren bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år foruten retten til fremtidig festeavgift.
C. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse den festede tomt etter dens verdi på løsningsdagen med fradrag for verdiforøkelse som følge av påkostninger eller forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten, jfr. punkt 3, eller vil overta bygningene på tomten etter lovlig skjønn.

13. Mulige takster, tvistigheter eller uoverensstemmelser i anledning av denne festekontrakt, avgjøres med bindende virkning av en voldgiftsnemd på 3 medlemmer. Herav oppnevner hver av partene ett hver og disse velger det tredje medlemmet. Blir de ikke enige om valg av formann, oppnevnes denne av Sorenskriveren i Nordre Sunnmøre.
Forøvrig får reglene i Tvistemålslovens kap. 32 anvendelse.

14. Eventuelle omkostninger ved oppmåling av tomten samt utgiftene til stempel- og tinglysningsgebyr betales av festeren.

Stranda, den 1. oktober 1960

Som fester: Edgar Vågsæter Som bortfester: Peder Ringstad

Vitne: Jorunn Ringstad Randi Ringstad.

O.M.

958 1961

Nordre Sunnmøre Sorenskriverembete

Tilleggsbestemmelse

Undertegnede parter vedtar følgende endring av festekontrakten:
Bestemmelsen i punkt 4 om at grunneieren skal godkjenne den nye festeren ved overdragelse skal utgå. Punkt 4 kommer derfor til å lyde således:
Festekontrakten kan overdras til andre på de vilkår som er omhandlet i denne kontrakt. Ved overdragelsen blir overdrageren fri for enhver forpliktelse etter kontrakten.
Stranda den 1. mars 1961.

Som fester: Edgar Vågsæter Som bortfester: Peder Ringstad Randi Ringstad.

Vitne: Jorunn Ringstad

A.Y.

Avskrift av dagbok nr. 1910 1961.
Nordre Sunnmøre Sorenskriverembete

Tilleggsbestemmelse

Undertegnede parter vedtar følgende endring av festekontrakten:

Bestemmelsen i punkt 4 i denne festekontrakt skal ha følgende ordlyd:

Festeavgiften fastsettes til kr. 150,00 pr. år.
Denne avgift skal gjelde for hele festetiden.
Begge parter skal dog hvert 20.år kreve festeavgiften regulert under hensyntagen til endringer i rentenivået og/eller engrosprisindeksen. Dersom ingen offentlig myndighet på den tid har kompetanse til å fastsette den nye festeavgift og en minnelig overenskomst ikke oppnåes, treffes avgjørelsen av den i punkt 13 nevnte voldgiftsnemnd. Stranda den 29/4 1961 Som bortfester: Peder Ringstad(sign.) Randi Ringstad(sign.) Som fester: Edgar Vågsæter(sign.) Vitne: 1.Jorunn Ringstad(sign.) 2.Oskar Berge(sign.)

3.4.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Dalevegen 78, 6200 STRANDA. Gnr. 52, bnr. 1, i Stranda kommune, oppdragsnr.: 1400260186
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98870691, e-post: julianne@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Julianne Sørheim
Eiendomsmegler
MNEF/Fagansvarlig/Partner
988 70 691
julianne@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund
Løvenvoldgata 7 , 6002 Ålesund, 917 38 352, jon@proaktiv.no