

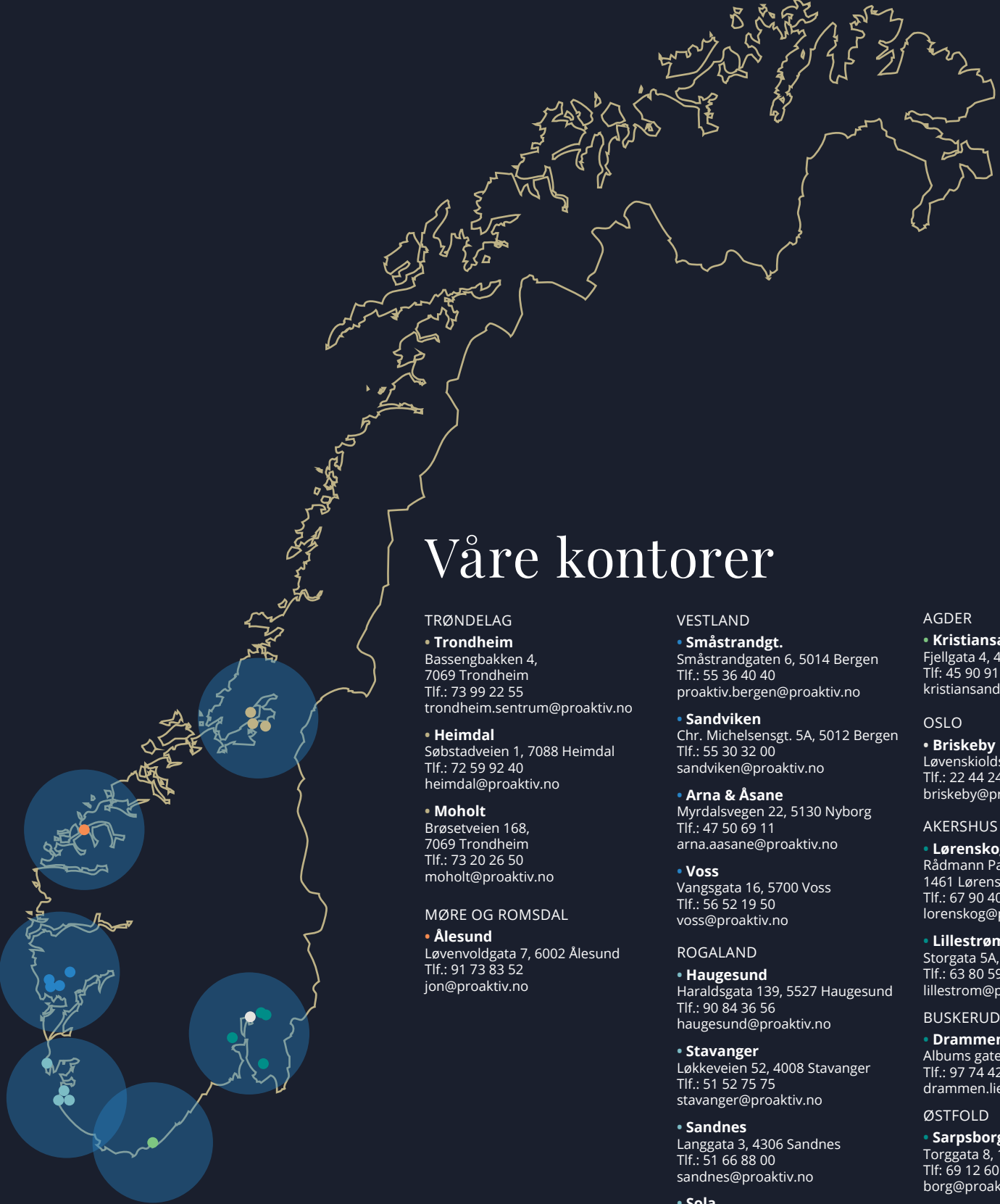
PROAKTIV

Flott eiendom
med nydelig
utsikt.

Populært og barnevennlig
område på Langlo.

KALVEGJERDET 4





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

Brøsetveien 168,
7069 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

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@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

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

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kalvegjerdet 4, 6200 STRANDA

Gnr./Bnr.: Gnr. 49, bnr. 346, i Stranda kommune

Prisantydning: 4.400.000,-

Omkostninger: 127.990,-

Totalpris: 4.527.990,-

Kommunale avgifter: 19.038,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2000

Soverom: 4

BRA: 221 m²

BRA-i: 174 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i den doble garasjen eller utenfor.

Tomt: 849.5 m²

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	22	47	50
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
55	124		
Vedlegg	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 parter interesser.

Velkommen til et godt samarbeid!

Flott eiendom med enebolig, dobbel garasje, utestue og pent opparbeidet hage. Barnevennlig og solrik beliggenhet.

Eiendommen ligger høyt og fint i terrenget med gode sol- og utsiktsforhold. Her kan man kjøpe rett inn i den doble garasjen, rusle over den asfalterte innkjørselen og inn i sitt nye hjem.

Her blir man møtt av en entré med praktiske fliser og varmekabler på gulvet. Videre kommer man inn i en romslig stue som har åpen løsning til kjøkken. Her er god plass til både sofagruppe og spisestue. Er stort og praktisk kjøkken med mye skap- og benkeplass. Flislagt bad som fører videre inn til vaskerom i etasjen. Det er utgang til en stor veranda med hagestue fra stuen. Her har man god plass for kos og lek. Trapp som knytter veranda og hagen sammen på en god måte. Hagestuen forlenger sesongen.

I andre etasje er det soverom, bod og en loftstue.

I underetasjen er det tre soverom, kjellerstue og bad. Hovedsoverommet har garderobe med flott innredning.

Tomten er pent opparbeidet med plen, beplantning og veranda/terrasse. En perle.

Velkommen til visning!

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 lyktes 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 tomtsalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte 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.



STRANDA

Kommune: Stranda / Område: Langlo

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

Flott og innholdsrik enebolig beliggende i Kalvegjerdet på Langlo. Eiendommen ligger høyt og fint i terrenget med svært gode sol- og utsiktsforhold. Det er gangavstand til skoler, barnehage, dagligvare og idrettsanlegg. Det er ca. 5 minutters kjøretur til Strandafjellet Skisenter.

Eiendommen ligger i gate uten gjennomgangstrafikk. Et rolig og barnevennlig område. Det er flere flotte turmuligheter med gangavstand fra eiendommen. Det er ca. 2,5 km til Stranda sentrum med alle sentrumsfasiliteter. Her er det kaféer, dagligvarebutikker, butikker, kulturhus, bank og frisør.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger, flermannsboliger, barnehage og næringsbygg.



OFFENTLIG TRANSPORT

Bakarkrysset Linje 271	5 min 0,4 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 2 min

DAGLIGVARE

Spar Svingen	10 min
Rema 1000 Stranda Post i butikk, PostNord	5 min 2,5 km

VARER/TJENESTER

Vitusapotek Stranda	5 min
Stranda Vinmonopol	5 min

SPORT

Strandahallen Aktivitetshall, ballspill, fotball	10 min 0,9 km
Vestborg ballbane Ballspill, sandvolleyball	12 min 1 km
Stranda Treningssenter	4 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst

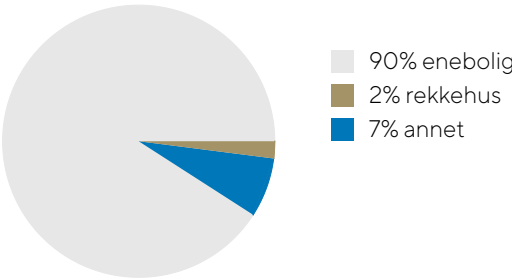
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger. Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

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

Barnehage/Skole/Fritid
Det er kort vei til barnehager, Tusenfryd Barnehage ligger 100 m fra eiendommen. Stranda Ungdomsskole og Stranda Videregående Skule ligg i gangavstand fra eiendommen. Til Ringstad barneskole er det 1,9 km.

Offentlig Kommunikasjon
Det er gangavstand til busstopp.

BOLIGMASSE



SKOLER		
Ringstad skule (1-7 kl.)	4 min	2.1 km
235 elever, 14 klasser		
Stranda ungdomsskule (8-10 kl.)	9 min	0.8 km
107 elever, 9 klasser		
Stranda vidaregåande skule	10 min	0.9 km
230 elever		
Vestborg vidaregåande skule	12 min	1.1 km
120 elever, 4 klasser		

BARNEHAGER		
Tusenfryd barnehage Stranda (0-5 år)	3 min	0.2 km
50 barn		
Ringstad barnehage (1-5 år)	11 min	0.9 km
56 barn		
Trollhaugen barnehage Stranda (1-5 år)	4 min	2.3 km
14 barn		



VELKOMMEN TIL KALVEGJERDET 4

Vi starter utendørs – boligen har romslig uteplass, flott hage og dobbel garasje.

Parkering

Parkering i den doble garasjen eller utenfor.

Tomtestørrelse

849 m²

Beskrivelse av tomt

Pent opparbeidet tomt som har asfaltert innkjørsel til garasje. Her er god plass til parkering både i og utenfor garasjen. Det er gjennomgang til veranda fra baksiden. Støpt trapp fra bakside til fremsiden av huset. Hagen er pent opparbeidet med plen, beplantning og buskevekster. Stor veranda med hagestue. Her er det god plass til møblering med flere sittegrupper, solsenger og beplantning. Hagestuen forlenger sesongen i begge ender. Det er lagt terrassebord fra Møre Royal på verandaen, disse er lagt i perioden 2017-2018. Det er også en liten terrasseplattning foran kjellerstuen. Denne har også terrassebord fra Møre Royal, fra 2024.

Tomten ligger i en sørøstshelling. Tomten er godt skjermet, barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Det er lite sjenerende støy.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligen fra 2000 går over tre etasjer, med underetasje, hovedetasje og loft. Det er også en garasje og på terrassen er det ett overbygg.

Eneboligen har grunnmur av betong, men det er ikke kjent hvilken type fundament det er. Det er forstøtningsmurer av

naturstein. Natursteinen er av grov stein og har naturlige ujevnheter. Det er ikke observert unormale skjevheter. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning. Eier opplyser at utvendig vegg ble malt i 2025. Takrenner, nedløp og beslag er av stål og er fra byggeåret. Taket er tekket med betongtakstein. Undertaket er av sutakplater eller tilsvarende produkt. Taket er besikket fra feie-/takstige, og inspeksjonen er begrenset til dette. Det er saltak med T-takstoler og oppvarmet loft. Det er to mindre kott som er platekledd på overflater. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Det er også takvinduer på loftet som er montert rundt 2007 ifølge eier (produksjonsåret er 2005). Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Det er to balkongdører i hovedetasjen og én i underetasjen. Eier opplyser at glasset i terrassedøren i hovedetasjen mot øst ble skiftet i 2012. Det er flere verandaer og terrasser på eiendommen. Veranda mot øst med utgang fra stue er av trevirke og har terrassebord av impregnert materiale. Rekkverk er av trevirke. Veranda med utgang fra stue mot sør har royalimpregnerte terrassebord og verandaen går over i en terrasse på terrenget. Verandaen er delvis tett med underlagt til-tak duk. Det er bygget en utedstue i trevirke som har tett vegg i bakkant og mot garasje, vinduer mot sør og åpen mot boligen. Taket på utedstuen er tekket med membranpapp. Det er også en terrasse på terreng med utgang fra underetasjen mot øst.

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 0 stk. TG3, 23 stk. TG2 og 2 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Taktekking: Takkonstruksjonen har synlig slitasje og mosevekst. Det er enkelte knekte takstein. I etterkant av befaringen har eier hatt en tømrer til å bytte knekte takstein. Dette arbeidet skal være begrenset til gradrennen ved inngangspartiet. Det er observert noen knekte takstein andre steder på taket, som gradrenne mot sør.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Takrennene har feil helling, og det er observert vann som står i takrennen uten å renne mot nedløpet. Det er observert en bulk i nedløpet.
- Veggkonstruksjon: Det er observert musebånd, men dette tetter ikke tilstrekkelig mot kledningen.
- Vinduer: Ett vindu på stue/kjøkken lar seg ikke åpne. Årsaken til dette er ikke kjent, men det skyldes at vinduet klemmer mot karmen eller at låsetappen/låsefunksjonen er defekt. Eier har vist frem noen små merker oppstått ved bruk av pussemaskin på karmen, hvor maskinen har kommet borti glasset. Merkene er vanskelig å se.
- Dører: Under befaring den 22. april ble det observert en åpning mellom karm og dørblad på hovedytterdøren. Eier opplyser at dette varierer med årstiden.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er observert noe værslitt rekkverk.
- Innvendige overflater: Det er enkelte slitasjemerker, spesielt på gulvet. Det er observert hulrom under flisene i gangen. Eier opplyser om at det er flis opp på eldre fliser. En del av en gulvflis i gangen er knekt av. Den manglende delen er erstattet med silikon.
- Pipe og ildsted Det mangler ildfast plate mot gulv under sotluken. Sotluken lot seg ikke lukke skikkelig.

- Rom under terreng: Artikon har foretatt to befaringer. Dette som følge av at det ble målt fukt i rom under terreng i ett område rundt et vannrør som lå i vegg. Det var da mistanke om kondens fra vannrøret og det ble gjort tiltak av rørlegger. Første befaring var 20.03.2026 og den andre befaringen var 22.04.2026. Se mer omfattende informasjon i tilstandsrapporten som ligger vedlagt.

- Stue/kjkken, overflater og innredning: Det er to sprekker i platetoppen.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

- Ventilasjon: Det foreligger ikke informasjon om utført service på ventilasjonsanlegget. Ventilasjonsanlegget har passert halvparten av forventet brukstid.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanker som er montert etter 2014 og har en effekt over 1500 W, skal være fast tilkoblet i vegg i henhold til gjeldende forskrifter, og ikke tilkoblet via stikkontakt.

- Fuktsikring og drenering: Det er observert knotteplast som mangler overgangslist mot grunnmur.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

- Bad (underetasje), overflater og himling: Det er observert noen krakelerte fliser. Eugene er grunne og slitte.

- Bad (underetasje), overflater gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er en tett plastterkel inn til sluk i dusjonen, og sluket under badekaret er innmurt i nisje. Flere fliser på gulvet har hulrom under (bom). Eugene er slitte, sprukne og grunne. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Bad (underetasje), sluk/membran/tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Bad (underetasje), sanitærutstyr og innredning: Servanten har krakelert. Det er observert sprekk i en flis som ligger rundt badekaret.

- Bad (underetasje), ventilasjon:

- Bad/vaskerom (hovedetasje), overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Vinduer og dører, som er plassert i våtsone, med tilhørende foringer og listverk bør overflatebehandles med alkydbasert maling eller alkydbasert lakk for våtrom. Dette gjelder også flatene som er skjult (baksiden og skjøter på lister og foringer). Det er observert sprekk i silikonfuge.

- Bad/vaskerom (hovedetasje), overflater gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Fallet til begge sluker er ca. 5 mm. fra dørterskel. Gulvet på selve vaskeromsdelen er tilnærmet flatt. Det er tett terskel inn til sluk i dusjonen. Det er observert enkelte fliser med hulrom under.

- Bad/vaskerom (hovedetasje), sluk/membran/tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

- Oljetank: Det er ikke gitt opplysninger om at det er nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

- Eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Garasjen er bygget i 2002 og har normal standard ut ifra alder/konstruksjon. Garasjen er ikke tilstandsvurdert. Garasjeporten har elektrisk portåpner. Denne kan være litt treg ved mindugrader.

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.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør)

- Avløpsrør av plast

- Balansert ventilasjon

- Varmepumpe i underetasjen og i hovedetasjen

- Varmtvannstank fra 2014 på ca. 200 liter

- Automatsikringer

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har bodd i boligen siden mars 2000, og svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja. To lekkasjer på vaskerom, den første var ifbm. utekran (usikkert årstall, men trolig før2008, den andre ifbm. rør-i-rør systemet (ca. 2014). Begge saker forsikringssak (Gjensidige) og utbedret.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, nytt arbeid i 2014 av faglært (Lade Bygg og Stranda Rørservice): Arbeid ifbm. lekkasje utført av faglærte gjennom forsikringsselskap. Det ble da også installert ny varmtvannsbereder. I tillegg var det utført nytt arbeid både av faglært og ufaglært. Av faglærte: Lekkasje knyttet til vaskerom sannsynligvis før

2010, ifbm. utekran. Alt påkrevd utført av faglært, noe egeninnsats. Faglærte gjennom forsikringsselskap. Av ufaglærte: Noe arbeid ifbm. enkel montering o.l. I tillegg var det utført nytt arbeid i 2014 både av faglært (Stranda Rørservice) og ufaglærte. Av faglærte: Lett oppussing av vaskerom og bad i hovedetasjen. Ca. 2014/2015: Vaskerom: Satt inn to skuffer til skittentøy og benk, satt inn ny vask. Bad: Satt inn vegghengt toalett og ny baderomsinnredning. Rørservice har gjort rørarbeid. Medeier har satt inn skuffer og benker på vaskerom. Av ufaglærte: Satt inn skuffer og benker vaskerom.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, nytt arbeid av både faglærte (Per Olav Ljøkjell (2026) og Røyr Villaservice (2025)) og ufaglærte. Av faglærte: Det har vært enkelte knekte takstein oppigjennom. Disse er byttet av tidligere medeier, Røyr Villaservice (2-3 stk.) i 2025 og av tømrrer (over inngangspartiet i 2026). Av ufaglærte: Enkelte knekte takstein av tidligere medeier. I tillegg var det utført nytt arbeid i 2006 av faglært (Per Olav Ljøkjell): Satt inn 4 takvindu i ca. 2006. I tillegg var det utført nytt arbeid i 2017 av ufaglært: Det er lagt plank av typen Møre Royal. Arbeidet er utført av familiemedlem som er utdannet tømrrer, tidligere medeier og annet familiemedlem.

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja: Oppdaget fukt på et punkt i vegg under befaring av takstmann, gjelder vegg som venter oppover (under bakkenivå). Se takstrapport. Dette er undersøkt og gjort tiltak av fagmann i etterkant, og handler med mulig om kondens som nå er utbedret. Tatt ny måling den 22.04. av takstmann som viser god forbedring etter at tiltak er satt inn.

9. Har det vært feil på det elektriske anlegget? Ja: Ved el-tilsyn i 2024 ble det oppdaget feilkobling i sikringsskap ved at aluminiumskabel var koblet rett på sikringsautomat. Dette er utbedret av EL-24 i etterkant.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, nytt arbeid i 2024 av faglært (EI-24): Utbedring etter eltilsyn. I tillegg var det utført nytt arbeid i 2018 av faglært (EL-24): Montert lys/lamper inne og utvendig (tidsinnstilt) garasje. Montert sikringsskap i garasje og elbil-lader. I tillegg var det utført nytt arbeid i 2006 av faglært (ABB eller EL-24): Elektrisk arbeid ifbm. innredning av loft. Utført av ABB eller EL-24.

12. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja. Lekkasje trolig før 2008, se tidligere beskrivelse. Utbedret (forsikringssak). Lekkasje ifbm. rør-i-rør systemet i 2014. Utbedret gjennom forsikringsselskap. 2026: Kondens fra rør i underetasje oppdaget under takstbefaring ifbm. salget. Her er

det utbedret med riktig isolasjon rundt røret.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, nytt arbeid i 2026 av faglært (Asgeir Hole 2026 og Rørservice i 2014, tidligere skade, usikker, men trolig Rørservice): Fagpersoner gjennom forsikringsselskap i fbm. lekkasje på vannuttak med lekkasje til vaskerom (før 2008) samt i 2014 (også forsikringssak). 2026: Lagt på isolasjon rundt rør med kondens i underetasje, som beskrevet over og i takstrapport. Har noe dokumentasjon, ikke fra den første skaden.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja, nytt arbeid utført av faglært (Hans Owen Thunem): Service på varmepumpe, vil også bli gjort på varmepumpe i underetasje før salg (er bestilt med EL-24).

17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja. Skade på flis i gang, lagt i fugemasse.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja. Det har vært byttet ildsted i hovedetasje, husker ikke nøyaktig årstall, men trolig mellom 2002-2003. Det har vært satt inn og senere fjernet ildsted i underetasje. I underetasje ble det avdekket uriktig tetting av pipe etter branngjennomgang/tilsyn (2024). Dette er utbedret i 2025.

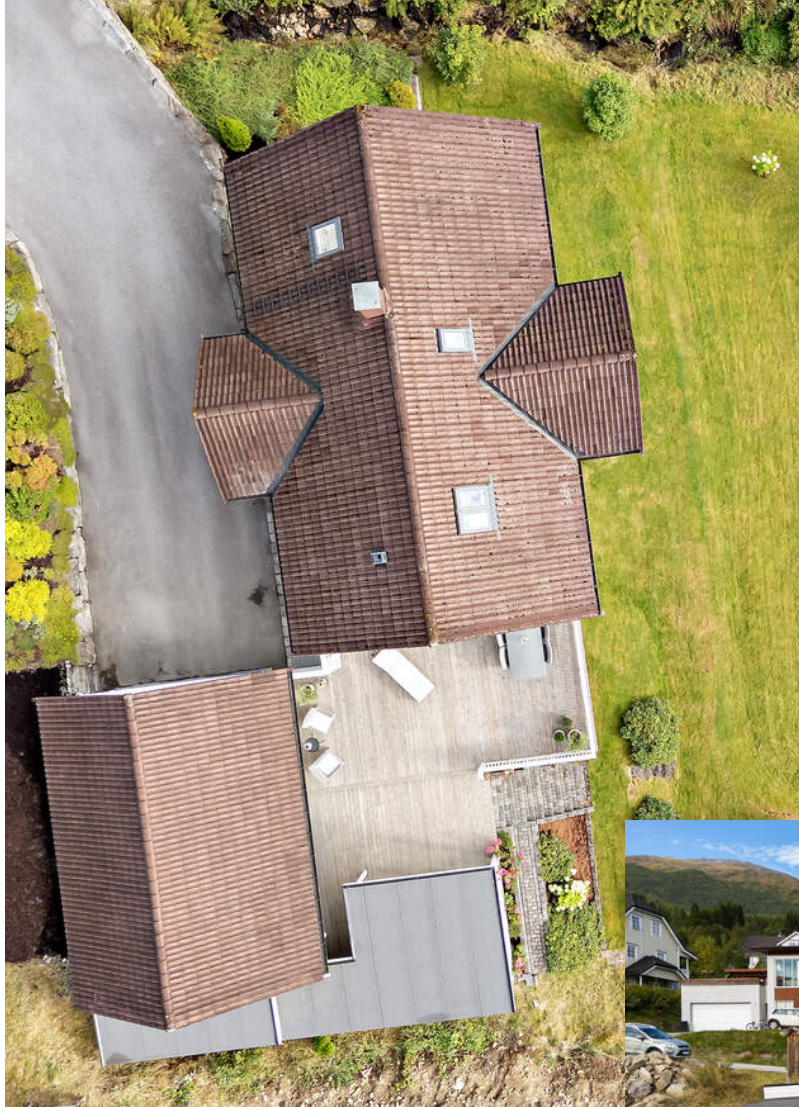
24. Har det vært bygd på eller gjort om på kjeller, loft eller annet boligrom? Ja, nytt arbeid av både faglært (mest trolig EL-24 eller ABB, samt Per Olav Ljøkjell (tømrrer)) og ufaglært. Av faglært: Innredning av loft og tatt bort bod i kjeller for å lage større soverom. Elektrikerarbeid er utført av faglært, trolig EL-24, mye egeninnsats ellers av tidligere medeier. Av ufaglærte: Innredning av loft og soverom i kjeller ifbm. med å ta den inn i soverom ble i stor grad gjort av medeier. Innsetting og arbeid ifbm. takvindu ble gjort av faglært. I tillegg ble det gjort nytt arbeid av ufaglært: Det er byttet diverse gulv. Det var tidligere laminat i kjeller, som er byttet med eikeparkett. Det var opprinnelig bjørkeparkett i stue/kjøkken, er byttet ut med eikeplank i heltre eik. Det er videre lagt nye fliser i entre, opp på de gamle flisene. I tillegg ble det utført nytt arbeid av ufaglært: Det er byttet diverse gulv. Det var tidligere laminat i kjeller, som er byttet med eikeparkett. Det var opprinnelig bjørkeparkett i stue/kjøkken, er byttet ut med eikeplank i heltre eik. Det er videre lagt nye fliser i entre, opp på de gamle flisene.

27. Er det utført radonmåling? Ja. Usikker på årstall, husker ikke måleverdi, men kan ikke huske at det var avvik.

28. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?



Ja. Noe ujevnhet på begrenset område gulv kjøkken. Garasje: Det kan forekomme fukt/noe vanninntrenging i bakkant av påbygd bod i bakkant av garasje ved mye regn. Det forekommer litt drypp fra håndpendel kjøkkenkran ved åpning/lukking. Det har forekommet noen sprekker i tapet i stue/kjøkkendel. Dette er sparklet og malt i etterkant.



PENT OPPARBEIDET

Her er det en flott hage med plen, beplantning og trapper som binder de ulike nivåene på en god måte.



BALKONG MED UTGANG FRA STUEN.

Her får du en fin ramme for hygge!





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:
Loft: Stue, soverom, bod og to kott.
Hovedetasje: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken.
Underetasje: Stue, bad og tre soverom.

I tillegg er det en frittstående dobbelgarasje på eiendommen.

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal

Enebolig

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 69 kvm

1. etasje
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 75 kvm

2. etasje
BRA-i: 30 kvm
Total BRA: 30 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Kjeller: 6 kvm

1. etasje: 73 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 47 kvm
Total BRA: 47 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. 23 kvm som ikke er måleverdig areal.

Standard

Velkommen til denne flotte eiendommen i Kalvegjerdet – her ligger rammene til rette for å bo godt. En kommer inn til eiendommen via asfaltert innkjørsel. Bilen kan man parkere i den doble garasjen, eller utenfor. Det er godt med lagringsplass i bakkant av garasjen og det er lagt inn elbillader. Opp til inngangspartiet er det en trapp på to trinn. Inngangspartiet er overbygget og her er utvendig belysning.

Husets entré har fliser på gulvet og her er plass til å henge fra seg yttertøyet. Her er trapp til loft og underetasjen. Stuen ligger i hele husets front og har godt med vinduer og mye naturlig lys. Her får man virkelig nyte den flotte fjordutsikten. Stuen er romslig og har god plass til møblering med både sofagruppe og spisestue. Her er peisovn med glassdør og varmpumpe. Det er heltregulv i eik, malte veggflater og panel





med innfelte downlights i himling. Det er utgang både til balkongen og verandaen fra stuen. Det er god plass til spisestue ved kjøkkenet. Kjøkkenet har en innholdsrik innredning fra Norema med integrert ovn og nedfelt platetopp. Ellers er her plass i innredning fra oppvaskmaskin og kombiskap. Kjøkkenet er praktisk og har godt med både skap- og benkeplass.

Fra stuen er det utgang til balkongen på fremsiden – et ypperlig sted å nyte morgenkaffeen. Her er plass til et par gode stoler, eller en benk. Fra stuen er det utgang til veranda med hagestue. Her er der uendelig med møbleringsmuligheter. God plass til både hagemøbler, solsenger og beplantning i krukker. Hagestuen er lun og fin og gir skjerming mot vind og vær. Fra verandaen er det trapp ned til hagen – noe som knytter det hele fint sammen. Terrassedekket er i Møre Royal.

Badet i hovedetasjen har fliser på gulver og på vegger i dusjsonen. Her er dusj med buede dusjdører som kan slås innover, innredning med servant og vegghengt toalett. Fra badet er det skyvedør inn til vaskerommet. Her er det også fliser på gulvet. Her er innredning med skyllekar, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. I tillegg er varmtvannstank og ventilasjonsanlegg plassert her.

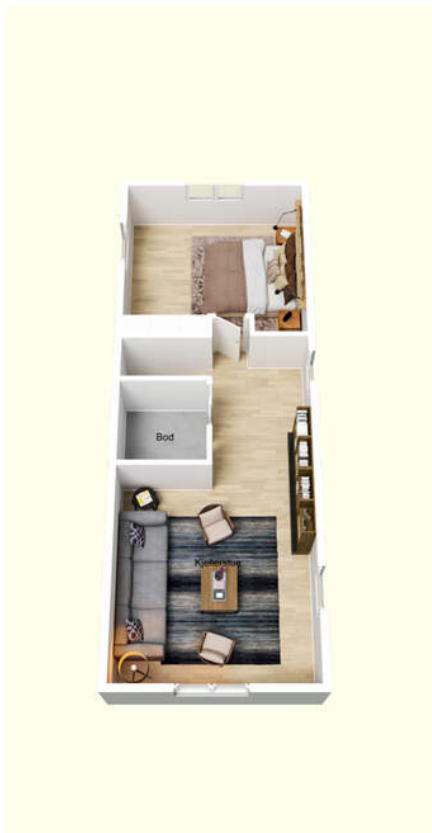
På loftet er det en loftstue og et soverom. Stuen har god plass til møblering med sofa og TV om ønskelig. Her er skyvedører inn til kottet som har god oppbevaringsplass. Soverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng. Her er det skyvedørgarderobe i knevegg.

I underetasjen er det tre store soverom, en kjellerstue med utgang ut og et bad. Hovedsoverommet er stort og luftig. Her er det eget walk-in closet med en rikholdig innredning med både plass til heng, skuffer og hyller. En pen og innbydende garderobe. De to andre soverommene har også fin størrelse. På begge disse soverommene er det garderobe fra Ikea (Pax).

Kjellerstuen har god plass til sofagruppe og TV. Her er utgang til markterasse og hage. Badet i underetasjen har fliser på gulvet på til brystning på vegger, i dusjen er det fliser på veggen helt til tak. Her er innredning med helstøpt servantplate, toalett, dusjnisje med glassbyggestein, og et her er et innefliset badekar.

Oppvarming

Det er ildsted på stuen i hovedetasjen, tidligere ildsted i underetasjen er fjernet. Varmekabler i gulvet på begge bad, samt i entré, varmepumpe i kjellerstuen og varmepumpe ved



Praktisk planløsning.

kjøkkenet. Ellers elektrisk oppvarming.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

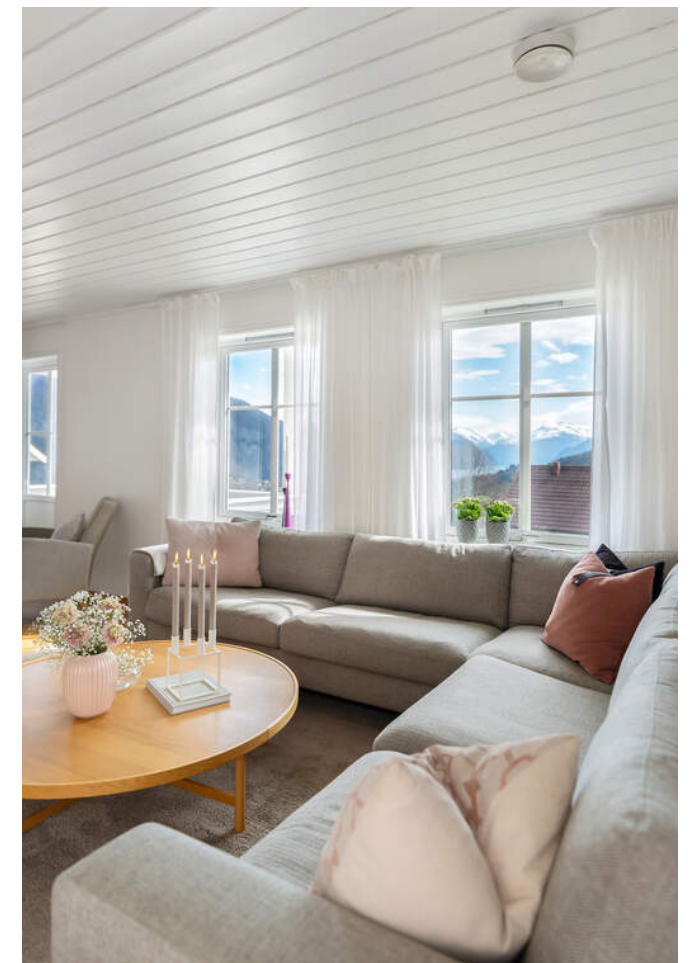
Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Det nevnes at det er noen sprekker i glasset på hjørnet av platetoppen.

Modernisering og påkostninger

2007 - Loftet ble innredet (årstallet er omtrentlig).

Info strømforbruk

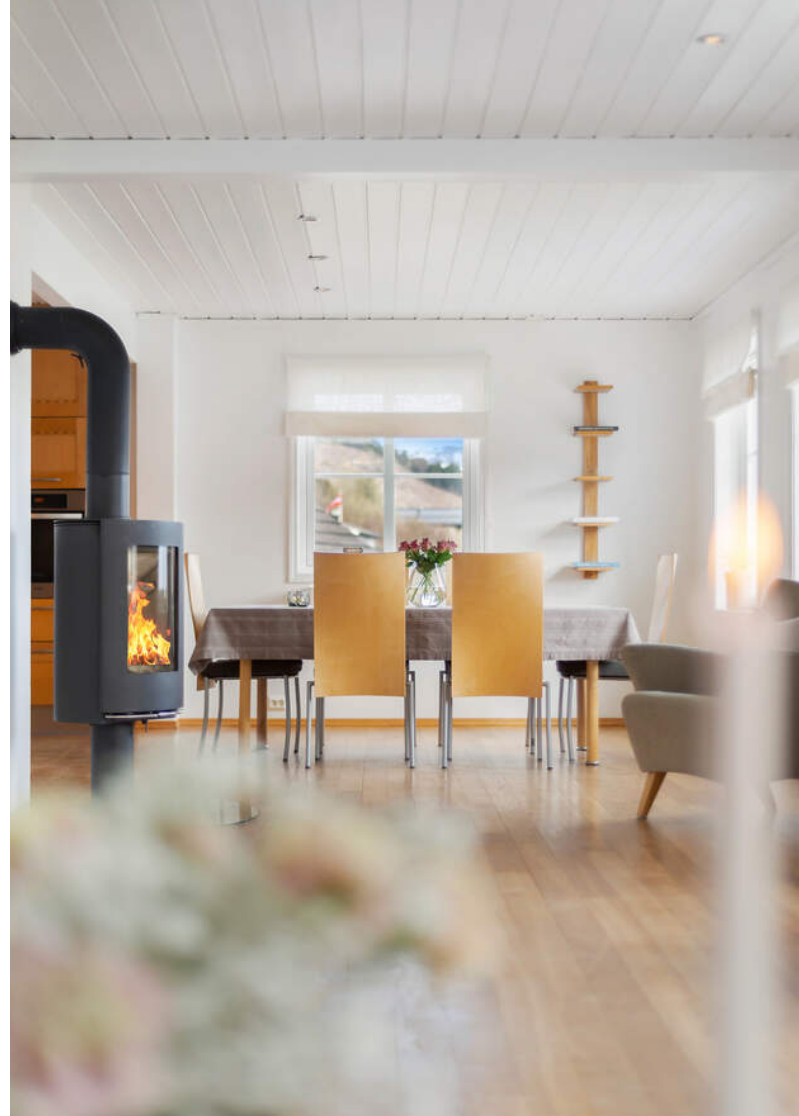
Eier brukte ca. 23 100 kWh, som tilsvarte kr 23 700,- i 2025.





STOR VERANDA

Her er det god plass til møblering med flere sittegrupper, grill, beplantning og solsenger. Terrassedekk i Møre Royal.



LYST OG ROMSLIG

Downlights i himlingen, flott peisovn og varmepumpe.





NYT UTSIKTEN

De store vindusflatene gir rikelig med naturlig lysinnslipp, samtidig som du kan nyte utsikten til Storfjorden uten å gå ut.



KJØKKEN MED
INNREDNING FRA
NOREMA. KOMBISKAP,
OPPVASKMASKIN OG
STEKEOVN FRA MIELE.





BAD I HOVEDETAJEN

Her er det skyvedør inn til vaskerommet, vegghengt toalett og en flott baderomsinnredning med skuffer.



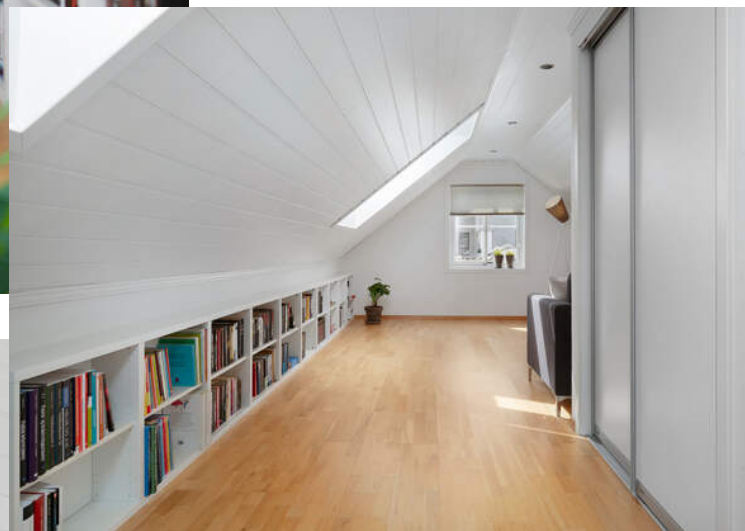
PRAKTISK INNREDNING
MED UTSLAGSVASK OG
OPPLEGG FOR BÅDE
VASKEMASKIN OG
TØRKETROMMEL





LOFTSTUE

God plass til en sofa og en TV for den som ønsker det.



SOVEROM PÅ LOFT

Romslig soverom med plass til dobbeltseng og nattbord på hver side.





UNDERETASJEN

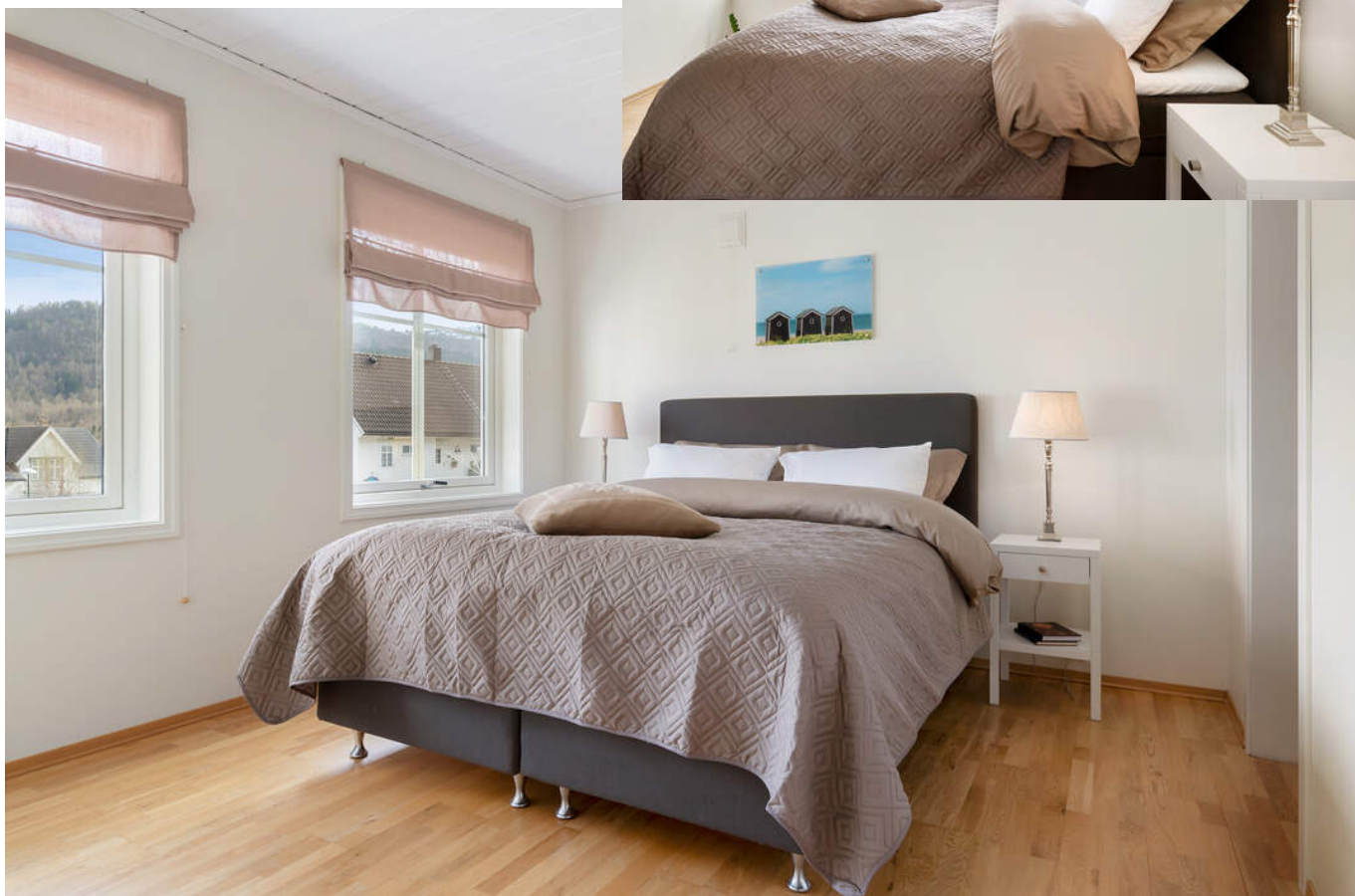
Her er tre soverom, kjellerstue, walk-in og bad.





HOVEDSOVEROM

Her er det eget walk-in closet med fin innredning med skuffer, hengeplass og hyller.







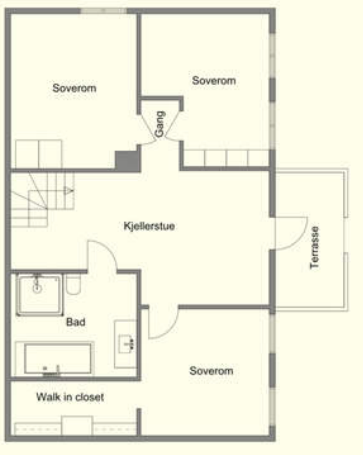
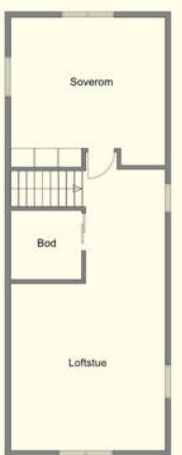
BAD I UNDERETASJEN

Badekar, dusjnisje, baderomsinnredning og toalett.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Fastledd og forbruk vann og avløp, feiing, renovasjon 140L.

Kommunale avgifter

19.038,- for 2025

Eiendomsskatt

4.351,- for 2025

Info eiendomsskatt

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

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.

Selger opplyser om at hun har hatt et årlig strømforbruk på ca. 27.725,- for 2025 og en årlig bygningsforsikring på kr. 10.514,- pluss 1.452,- for innboforsikring.

Diverse

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 samarbeidspartere 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 - markeds plasser 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.



OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert: 17.04.2000.
Det foreligger ferdigattest datert: 20.02.2026.

Enebolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger tegninger stemplet av kommunen 16.07.1999.
Det er sendt inn nye tegninger i forbindelse med bruksendring, oppføring av utebod og uestue. Ferdigattest er datert 20.02.2026.

Garasje
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, stemplet av kommunen 21.05.2002, som stemmer med dagens bruk
Det er sendt inn nye tegninger i forbindelse med bruksendring, oppføring av utebod og uestue. Ferdigattest er datert 20.02.2026.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ev. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Ferdigattest/brukstillatelse datert
Fredag, 20. februar 2026

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen servitutter av betydning tinglyst på eiendommens grunnboksblad.

Kjerneinformasjon

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Reg. endring Langlo 3 - Vest" datert 28.06.1995 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Tomten sørvest for denne eiendommen er regulert til "anlegg for lek". Eiendommen ligger i et flomutsatt og rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Se reguleringskart og reguleringsbestemmelser lenger bak i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

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

Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

Grunnboksdato

Fredag, 23. januar 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 400 000,00 (Prisantydning)

4 400 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

16 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
110 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

111 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
127 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 511 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 527 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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. 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 overtagelse 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 aviket 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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. Rekvisjon 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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 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

Lisbeth Vinjevoll Schei

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget, minimumsprovisjon er avtalt til kr. 52.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15.000,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger og overtagelse kr. 3.000,-, og markedsføringspakke kr. 19.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 4.160,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Det er gitt salgsgaranti på vederlag på dette oppdraget, bortsett fra avholdte visninger og markedsføring, samt dekning av utlegg.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgdrag. Våre samarbeidspartere 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 - markeds plasser 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 eiendomsmeulingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht.

Kjerneinformasjon

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.

Formuesverdi primær



694.687,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.778.747,- for 2024

Tomtestørrelse

Pent opparbeidet tomt som har asfaltert innkjørsel til garasje. Her er god plass til parkering både i og utenfor garasjen. Det er gjennomgang til veranda fra baksiden. Støpt trapp fra bakside til fremsiden av huset. Hagen er pent opparbeidet med plen, beplantning og buskevekster. Stor veranda med hagestue. Her er det god plass til møblering med flere sittegrupper, solsenger og beplantning. Hagestuen forlenger sesongen i begge ender. Det er lagt terrassebord fra Møre Royal på verandaen, disse er lagt i perioden 2017-2018. Det er også en liten terrasseplattning foran kjellerstuen. Denne har også terrassebord fra Møre Royal, fra 2024.

Tomten ligger i en sørøsthellning. Tomten er godt skjermet, barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Det er lite sjenerende støy.

Dato salgsoppgave
22.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Enebolig
Kalvegjerdet 4 , 6200 STRANDA
STRANDA kommune
gnr. 49, bnr. 346

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 Rapportdato: 22.04.2026 Oppdragsnr.: 20923-1430 Eiendomsverdi ref nr: MC1576

Autorisert foretak: Artikon AS Sertifisert Takstingeniør: Gaute Aabrekk



Art-ikon
ARKITEKT \ TAKSERING \
INGENIØR \ KONSULENT

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



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

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

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

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 3Dkkeskanning, 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

Gaute Aabrekk

Gaute Aabrekk
Uavhengig Takstingeniør
gaute@artikon.no
971 39 823



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
 Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
 Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
-  Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
-  Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
-  Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

2000

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Bolig

Standard

Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen er vedlikeholdt, men har også noe slitasje og det er oppdaget noen avvik. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Tilbygg / modernisering

2007	Ombygging	Loftet ble innredet. Årstallet er omtrentlig.
------	-----------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekktet med betongtakstein. Undertaket er av sutakplater eller tilsvarende produkt. Taket er besiktiget fra feie-/takstige, og inspeksjonen er begrenset til dette.

Ved en lokal utbedring av knekte takstein i gradrenner over inngangsparti, i etterkant av befaringen, opplyste en tømrrer at det ikke ble observert synlige skader på undertaket.

Vurdering av avvik:

- Det er enkelte knekte taksten.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Takkonstruksjonen har synlig slitasje og mosevekst.
- Det er enkelte knekte takstein. I etterkant av befaringen har eier hatt en tømrrer til å bytte knekte takstein. Dette arbeidet skal være begrenset til gradrennen ved inngangspartiet. Det er observert noen knekte takstein andre steder på taket, som gradrenne mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Knekte takstein må skiftes.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Mose og slitasje bør fjernes, og det bør vurderes lokal utbedring av taktekkingen for å forlenge takets levetid.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert levetid på takstein, økt risiko for fuktskader og at takstein sprekker.



Det er mose på taktekkingen og taktekkingen er slitt.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av stål og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Takrennene har feil helling, og det er observert vann som står i takrennen uten å renne mot nedløpet.
- Det er observert en bulk i nedløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Takrennene bør utbedres slik at de får korrekt fall mot nedløpet, for å sikre effektiv bortledning av vann og unngå opphopning som kan føre til lekkasjer eller skader på bygningsdeler.
- Bulken i nedløpet bør rettes ut eller nedløpet byttes, for å sikre fri vannpassasje og redusere risiko for tilstopping og vannskader.



Det er bulk i nedløp flere steder.

Tilstandsrapport



Takrennen har motfall og det fører til at det står vann i takrennen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Eier opplyser at utvendige vegger ble malt i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert musebånd, men dette tetter ikke tilstrekkelig mot kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør monteres eller utbedres musebånd slik at det tetter tilstrekkelig mot kledningen, for å hindre at skadedyr kan komme inn i konstruksjonen og forårsake skader.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak med A-takstoler og oppvarmet loft. Det er to mindre kott som er platekledd på overflater.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade eller fukt.
- Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten destruktive inngrep, noe som gir økt risiko for skjulte skader på konstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Det er også takvinduer på loftet som er montert i 2007 ifølge eier (produksjonsåret på produktet er 2005).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Ett vindu på stue/kjøkken lar seg ikke åpne. Årsaken til dette er ikke kjent, men det kan skyldes at vinduet klemmer mot karmen eller at låsetappen/låsefunksjonen er defekt.
- Eier har vist frem noen små merker i glasset på vinduene på stue/kjøkken. I følge eier har merkene oppstått ved bruk av pussemaskin på karmen, hvor maskinen har kommet borti glasset. Merkene er vanskelige å se.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Vinduet som ikke lar seg åpne bør undersøkes nærmere og utbedres, for eksempel ved justering eller reparasjon av låsemekanismen, for å sikre tilfredsstillende funksjon og rømningsvei ved brann.
- Små merker i glasset vurderes som kosmetiske, men bør følges opp dersom det utvikler seg sprekker eller svekkelser, for å unngå redusert holdbarhet eller behov for utskifting.



Det er noen små merker i glassene på vinduene i stuen.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Det er to balkongdører i hovedetasjen og én i underetasjen. Eier opplyser at glasset i terrassedøren i hovedetasjen mot øst ble skiftet i 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Under befaring den 22. april ble det observert en åpning mellom karm og dørbblad på hovedytterdøren. Eier opplyser at dette varierer med årstiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør utføres justering eller utbedring av hovedytterdøren for å sikre tetthet mellom dørbblad og karm.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for kald trekk, varmetap og redusert bokomfort, samt mulig økt energiforbruk.

Tilstandsrapport



Åpning mellom dørbblad og karm.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er flere verandaer og terrasser på eiendommen. Veranda mot øst med utgang fra stue er av trevirke og har terrassebord av impregneret materiale. Rekkverk er av trevirke. Veranda med utgang fra stue mot sør har royalimpregnerte terrassebord og verandaen går over i en terrasse på terrenget. Verandaen her er delvis tett med underlagt til-tak duk. Det er bygget en utedue i trevirke som har tett vegg i bakkant og mot garasje, vinduer mot sør og åpen mot boligen. Taket på uteduen er tekket med membranpapp. Det er også en terrasse på terreng med utgang fra underetasjen mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert noe værslitt rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Værslitt rekkverk bør overflatebehandles eller eventuelt skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt risiko for råte, svekket sikkerhet og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Rekkverket er noe værslitt og oppsprukket.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendige trapper av betong og betongstein. Trappene følger terrenget.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, eikepanel og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har MDF-panel og trepanel. Eier opplyser at det ble foretatt noe oppussing ca. 2007, og at loftet ble innredet ca. 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er enkelte slitasjemerker, spesielt på gulvet.
- Det er observert hulrom under flisene i gangen. Eier opplyser om at det er flis opp på eldre fliser.
- En del av en gulvflis i gangen er knekt av. Den manglende delen er erstattet med silikon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å utbedre skadet gulvflis og vurdere utbedringer av fliser med hulrom, for å unngå videre skade og redusert levetid på gulvet.
- Slitasjemerker på gulv bør vurderes utbedret ved behov, da dette over tid kan føre til ytterligere forringelse av overflaten.



Bit av flis som er knekt av. Området er fuget.



Det er enkelte slitasjemerker på gulvet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er etasjeskillere av trebjelkelag og støpt plate mot grunn.

Det er foretatt stikkkontroll av skjevhet i to rom i hver etasje i henhold til standardens krav. Det er målt skjevheter over 2 meter og gjennom hele rommet. Boligen var møblert ved befaring, og det kan ikke utelukkes at andre avvik oppdages når boligen er uinnredet. Følgende er målt:

- På soverom mot nordøst i underetasjen er det målt 5 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet.
- På gangen i underetasjen er det målt 4 mm over 2 meter og 10 mm gjennom hele rommet.
- På entreen i hovedetasjen er det målt 5 mm over 2 meter og 10 mm gjennom hele rommet.
- På stue/kjøkken i hovedetasjen er det målt 5 mm over 2 meter og 12 mm gjennom hele rommet.
- På soverom i loftetasjen er det målt 8 mm over 2 meter og 15 mm gjennom hele rommet.
- På stuen i loftetasjen er det målt 4 mm over 2 meter og 6 mm gjennom hele rommet.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipen er bygget av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildstedet er montert i stuen og er i følge eier skiftet rundt 2003. Eier opplyser at det tidligere var et ildsted i underetasjen som nå er fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det mangler ildfast plate mot gulv under sotluken.
- Sotluken lot seg ikke lukke skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluken for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut.
- Sotluken må utbedres slik at den kan lukkes skikkelig, for å hindre røyk- og sotutslipp til rommet samt redusere brannfare.



Det mangler ildfast plate mot gulvet.



Sotluken lar seg ikke lukke skikkelig.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng/ ligger under terrenget. Ved hullboring er det kun en liten del av konstruksjonen som er vurdert. Det ble foretatt to fuktmålinger. Den ene fuktmålingen via ett hull i veggen bakerst i garderoben og det ble foretatt hullboring fra soverom mot nordvest.

Artikon har vært innom to ganger som følge av at det er gjort tiltak rundt ett vannrør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Artikon har foretatt to befaringer. Dette som følge av at det ble målt fukt i rom under terreng i ett område rundt ett vannrør som lå i veggen. Det var da misstanke om kondens fra vannrøret og det ble gjort tiltak av rørlegger. Første befaring var 20.03.2026 og den andre befaringen var 22.04.2026.

Første befaring 20. mars:

- Ved fuktmåling i område bak garderoben, hvor det er inspeksjonsmuligheter for vann- og avløpsrør, ble det observert fukt. Det kunne ikke konstateres nøyaktig hva årsaken er, men isolasjonen som lå rundt vannrøret var vått. Målte verdier i bunnsvillen var 24 vektprosent i bunnsvill. På bakgrunn av usikkerheten til årsak ble det valgt å bore ett hull i andre enden av boligen, på soverom som ligger mot nordvest. Fuktverdiene som ble målt her var 13,5 vektprosent. Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

- Ved en første vurdering fremstår kondens fra vannrør eller lekkasje i en kobling som en nærliggende årsak til fukt i området bak garderoben. Andre årsaker kan ikke utelukkes, og det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Det er gjennom hullboring observert følgende oppbygning: Innvendig plate, dampsperre, isolert påforing og betong. Dampsperre er i dag ikke et anbefalt produkt på vegger som ligger under terrenget, da disse kan holde eventuell fukt innstengt.

Andre befaring 22 april:

- Det ble foretatt fuktmåling i samme område som det tidligere ble foretatt fuktmåling. Det er i mellomtiden foretatt tiltak fra rørlegger på vannrøret i område. Det ble foretatt fuktmåling bak garderobeskapet og det ble målt 16,5 vektprosent. Fuktverdiene i hull på soverom mot nordvest ble målt her var 10,5 vektprosent.:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det er fortsatt målt forhøyede fuktverdier til tross for utførte tiltak på vannrøret, men disse verdiene har gått betraktelig ned etter at tiltak er gjennomført, og det kan se ut til at det er en sammenheng her.
- Videre overvåking av fuktnivået anbefales for å følge utviklingen over tid og forhindre eventuelle fuktskader.
- Konsekvensen av vedvarende fukt i konstruksjonen kan være utvikling av sopp og råte, noe som kan medføre skader på bygningen og dårligere innneklima.



20. mars: Fuktmåling i svill mot sør viser at det er meget fuktig.



22. april: Det er målt 16,5 vektprosent, noe som er å betrakte som fuktig, men en nedgang siden forrige måling.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Mellom etasjene har boligen malt tretrapp og spiler av stål med håndrekke av trevirke. Eier opplyser om at det ble lagt eik i trinnene i 2007.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig er det malte glatte dører og dører med fyllinger og en slett dør. Mellom gang og stue/ kjøkken er det en dør med glassfelt. Enkelte dører har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Rommet er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har fliser og tapet/belegg. Taket har mdf-panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert noen krakelerte fliser.
- Fugene er grunne og slitte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Krakelerte fliser og slitte fuger bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse av overflatene og redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Dersom avvikene ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for vanninntrengning og følgeskader på veggkonstruksjonen.



Flisene har krakelering.



Grunne og slitte fuger.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det fliser, og det er varmekabler i gulvet. Det er målt fall fra dør til topp slukrist. Fallet ble målt til ca. 12 mm til sluk i dusjonen. Fall til sluk under badekar er ca. 20 mm. Det er tett terskel inn til sluk i dusjonen, og sluk i badekarnisje er innmurt.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er en tett plastterskel inn til sluk i dusjonen, og sluket under badekaret er innmurt i nisje.
- Flere fliser på gulvet har hulrom under (bom).
- Fugene er slitte, sprukne og grunne.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres tilfredsstillende fall til sluk for å sikre at alt vann ledes effektivt bort, og tett terskel inn til sluket bør utbedres eller fjernes for å unngå vannansamling utenfor slukområdet.
- Fliser med hulrom bør festes eller skiftes for å forhindre skade på underliggende konstruksjon og redusere risiko for vanninntrengning.
- Slitte, sprukne og grunne fuger bør utbedres for å hindre fuktskader og opprettholde tilstrekkelig tetthet i gulvet.
- Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannskader, fuktskader og redusert levetid på våtrommet.



Det er tett inn til sluken under badekar.



Det er tett terskel inn til sluk i dusjonen.

Tilstandsrapport



Det er slitte, oppsprukne og grunne fuger.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og golv og fuktskader.



Sluk i dusjsone.



Sluk under badekar.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, badekar i flislagt nisje (badekaret var fjernet under befaringen) og dusjvegger/hjørne med glassbyggerstein og forheng. Rørlegger har i etterkant av befaringen foretatt utbedringer på toalettet. Rørlegger rensa vanninntak og bytta «flushknappen».

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Servanten har krakelert.
- Det er observert spekk i en flis som ligger rundt badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Lokal utbedring må utføres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Skader på innredning og utstyr bør utbedres for å forhindre videre forringelse og unngå følgeskader som lekkasje eller vannskader.
- Sprekk i flis rundt badekar bør repareres for å redusere risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.
- Servant med krakelering bør vurderes skiftet for å unngå ytterligere skade og mulig lekkasje.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra gangen, bak dusjonen/ våtsonen. Det ble målt 10,7 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



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rommet er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser på veggen der dusjen er montert. Øvrige veggflater har tapet eller belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert sprekk i silikonfugene.
- Vinduer og dører, som er plassert i våtsone, med tilhørende foringer og listverk bør overflatebehandles med alkydbasert maling eller alkydbasert lakk for våtrom. Dette gjelder også flatene som er skjult (baksiden og skjøter på listverk og foringer).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Sprekk i silikonfuger bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skade i underliggende konstruksjon.
- Vindu og dør, samt tilhørende foringer og listverk i våtsone, bør overflatebehandles med alkydbasert maling eller lakk tilpasset våtrom, også på skjulte flater, for å redusere risiko for fuktskader og råte.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

KALVEGJERDET 4

Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det fliser, og det er varmekabler i gulvet. Det er målt fall fra dør til topp slukrist. Fallet til sluk i dusjsonen ble målt til ca. 5 mm, og fallet til sluk på vaskeromsdelen er målt til ca. 5 mm. Fallet fra selve vaskeromsdelen er tilnærmet flatt. Det er oppkant inn til sluk i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert enkelte fliser med hulrom under.
- Fallet til begge slukene er ca. 5 mm fra dørterskel. Gulvet på selve vaskeromsdelen er tilnærmet flatt.
- Det er tett terskel inn til sluk i dusjsonen.

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert et hakk i en gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør utbedres fallforhold slik at vann ledes effektivt til sluk, for å redusere risiko for vannansamling og lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner.
- Fliser med hulrom bør festes tilstrekkelig til underlaget for å unngå skadeutvikling og redusert levetid på gulvet.
- Hakk i gulvflis bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og sikre tilfredsstillende overflatekvalitet.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekk opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk under innredning på vaskerommet.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

På baderomsdelen er det baderomsinnredning, dusjvegger og vegghengt toalett. I vaskeromsdelen er det innredning med vask, varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin og balansert ventilasjonsanlegg.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra entréen, bak dusjsonen/ våtsonen. Det ble målt 9,1 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%



KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeåret og har overskap, underskap og høyskap med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Innredningen har kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har mindre merker og hakk, men disse anses å falle inn under normal slitasje og utløser ikke annen tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er to sprekker i platetoppen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:.

- Det bør vurderes å reparere eller bytte ut platetoppen for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere skade.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rørskapet er ikke besikket, da det var malt igjen og det var ikke mulig å åpne dette. Siklemikk/avrenning er ikke observert, men dette kan være skjult bak innredningen. Eier har i etterkant hatt rørlegger innom for å åpne skapet og det er gjennomført kontroll av dette og skiftet en pakning. Rørlegger har også foretatt tiltak på kondens fra ett vannrør. Les om dette under punktet "Rom under terreng".

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å følge opp tilstanden på vannledningene jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Dersom ledningene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å vurdere utskiftning eller nærmere kontroll av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, tette rør eller andre skader på avløpssystemet.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygget har balansert ventilasjon, og aggregatet er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det foreligger ikke informasjon om utført service på ventilasjonsanlegget.
- Ventilasjonsanlegget har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør innhentes dokumentasjon på utført service, og det anbefales å gjennomføre service og kontroll av ventilasjonsanlegget.
- Manglende service og høy alder på anlegget medfører økt risiko for funksjonssvikt, redusert luftkvalitet og mulige fuktskader.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er en varmepumpe plassert i underetasjen og en varmepumpe i hovedetasjen ved kjøkkenet. Varmepumpen i underetasjen har ukjent alder, men er av eldre dato. Varmepumpen i hovedetasjen er fra 2021. Eier har bestilt service av varmepumpen i underetasjen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken fra 2014 og er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert på bad/ vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Varmtvannsberedere som er montert etter 2014 og har en effekt over 1500 W, skal være fast tilkoblet i vegg i henhold til gjeldende forskrifter, og ikke tilkoblet via stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter, for å redusere risikoen for varmgang og brann som følge av feil el-tilkobling.

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

Tilstandsrapport

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert i trappen mellom underetasjen og hovedetasjen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2000

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger noen samsvarserklæring:

- Datert 04.12.2018, omhandler utvidelse.
- Datert 06.06.2021, omhandler utvidelse.
- Datert 27.01.2022, omhandler utvidelse.
- Datert 15.03.2024, omhandler vedlikehold/ reperasjon.
- Datert 24.02.2026, omhandler endring.

- Det foreligger samsvarserklæring på arbeid fra byggeår.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja Det er foretatt kontroll av elanlegg den 01.02.2024. Det ble påpekt mangler som eier opplyser om er rettet. Det er en signatur fra montør om at påpekte feil er utbedret, men det er ikke mottatt informasjon om rettemelding eller at saken er avsluttet av Elsikkerhet Møre.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon (samsvarserklæring) på den elektriske installasjonen fra byggeår. Anbefaler å forsøke å innhente dokumentasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlige tiltak som kan bekrefte drenering og det er observert knotteplast. Det er ikke opplyst om at det er foretatt endringer i dreneringen siden byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert knotteplast som mangler overgangslist mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør monteres overgangslist mellom knotteplast og grunnmur for å hindre at vann trenger inn bak knotteplasten.
- Manglende overgangslist kan føre til økt risiko for fuktinntrengning i grunnmuren, noe som kan gi skader på konstruksjonen over tid.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Grunnmur er av betong. Det er ikke kjent hvilken type fundament det er.

TG 1 Forstøtningsmur

Beskrivelse
Det er forstøtningsmur av naturstein. Natursteinen er av grov stein og har naturlige ujevnheter. Det er ikke observert unormale skjevheter.

TG 0 Terrengforhold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse
Det er kommunalt vannforsyning og avløp, via private stikkledninger. Disse er av plast og er fra byggeår.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
- Det anbefales å være oppmerksom på at mer enn halvparten av forventet brukstid for utvendige vann- og avløpsledninger er passert. Dette medfører økt risiko for lekkasjer eller brudd, som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner. Videre oppfølging og jevnlig kontroll bør vurderes for å avdekke eventuelle skader på et tidlig tidspunkt.

TG 10 Oljetank

Beskrivelse
Det er ikke gitt opplysninger om at det er nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

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:

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår 2002	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.
------------------------	--

Standard
Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget fremstår med normal slitasje ut i fra byggeår.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

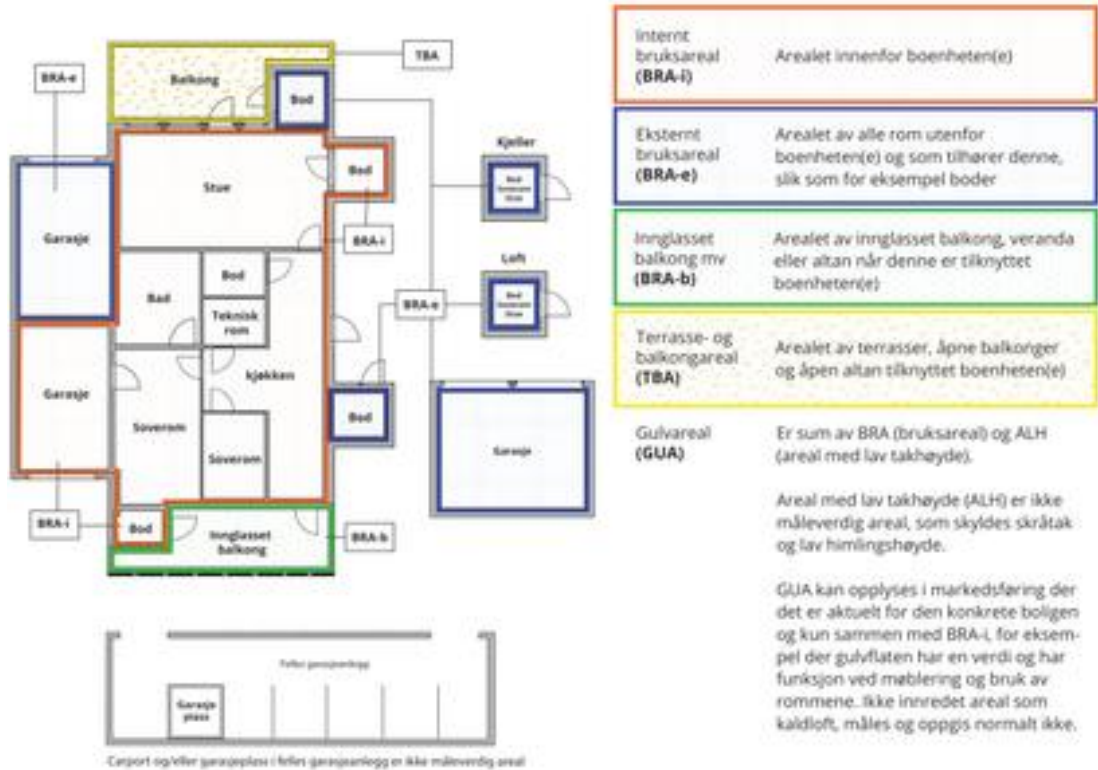
Hva er måleverdig areal?

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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	69			69	6		69
Hovedetasje	75			75	73		75
Loft	30			30		23	53
SUM	174				79	23	197
SUM BRA	174						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Hovedetasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Loft	Stue, soverom, kott 2, bod, kott 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Det foreligger tegninger stemplet av kommunen 16.07.1999. Det er sendt inn nye tegninger i forbindelse med bruksendring, oppføring av utebod og utestue. Ferdigattest er datert 20.02.2026.

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, som nevnt er disse tegninger stemplet av kommunen 16.07.1999, og har i etterkant blitt tegnet/ skissert på av eier og sendt inn til kommunen på nytt. Ny dato er ikke påført, men disse stemmer med dagens bruk.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

- Det foreligger Midlertidig brukstillatelse, datert 17.04.2000. I følge brukstillatelsen må resterende arbeid være fullført innen høsten 2001. Det er ikke gitt ferdigattest på boligen.

- Det foreligger ferdigattest, datert 20.02.2026. Denne omhandler Bruksendring og oppføring av bod og utestove.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, konferer megler for ytterligere informasjon.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Arealer

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Det foreligger tegninger stemplet av kommunen 21.05.2002. Det er sendt inn nye tegninger i forbindelse med bruksendring, oppføring av utebod og utestue. Ferdigattest er datert 20.02.2026.

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 foreligger tegninger stemplet av kommunen 21.05.2002. I etterkant er det innsendt tegninger og bilder på epost som viser tilbygget bod. Epost med bilder er datert 22.09.2025. Disse stemmer med dagens bruk.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

- Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest på garasjen.
- Det foreligger ferdigattest, datert 20.02.2026. Denne omhandler oppføring av bod (tilbygg bak garasjen) og utestue.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, konferer megler for ytterligere informasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede		Rolle				
20.3.2026	Gaute Aabrekk		Takstingeniør				
	Lisbeth Vinjevoll Schei		Kunde				
22.4.2026	Steffen Terkelsen		Takstingeniør				
	Lisbeth Vinjevoll Schei		Kunde				
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1525 STRANDA	49	346		0	864.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Kalvegjerdet 4							
Hjemmelshaver							
Schei Lisbeth Vinjevoll							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende i Byggefeltet på Langlo i Stranda kommune. Området består av eneboliger, flermannsboliger, barnehage, næringsbygg og turområder. Det er kort vei til Stranda sentrum.

Adkomstvei

Det er tilkomst via kommunal vei, med privat stikkveg inn til eiendommen.

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger i en sørøst helling. Tomten er godt skjermet, barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Det er lite sjenerende støy. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier og terrasse. Det er nylig foretatt en grensejustering, datert 18.02.2026.

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	23.03.2026			Gjennomgått	Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	23.03.2026			Ikke gjennomgått	Nei
Egenerklæringsskjema	22.04.2026			Gjennomgått	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

—**KALVEGJERDET 4**

Oppdragsnr.: 20923-1430

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 25 av 27

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MC1576>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

PROAKTIVNO

Befaringsdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 20923-1430

81

Side: 26 av 27

80

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Kalvegjerdet 4, 6200 STRANDA

22 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kalvegjerdet 4	Kalvegjerdet 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Boligen er bygget av u.t og tidligere medeigar, innflytta i mars 2000

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Sidan mars 2000

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Schei, Lisbeth Vinjevoll

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.

PROAKTIV.NO



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒

Ja

☐

Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

To lekkasjer vaskerom, den første var ifb med utekran,(usikkert årstal, men trolig før 2008) den andre ifb med rør i rør systemet (ca 2014). Begge saker forsikringssak (Gjensidige)og utbedret.

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

2014

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒

Faglært

☐

Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Arbeid ifb med lekkasje utført av faglærte gjennom forsikringsselskap. Det ble da også installert ny varmtvannsbereder.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Lade bygg og Stranda rørservice

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐

Ja

☒

Nei

2.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2

Årstall

usikker

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒

Faglært

☒

Ufaglært

2.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lekkasje knytt til vaskerom sansynligvis før 2010, ifb med utekran. Alt påkrevet utført av faglært, noko eigeninnsats. Faglærte gjennom forsikringsselskap.

2.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

usikker

2.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐

Ja

☒

Nei

2.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

noko arbeid ift enkel monering ol

2.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2

Årstall

2014

KALVEGJERDET 4

2.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒

Faglært

☒

Ufaglært

2.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lett oppussing av vaskerom og bad i hovedetg. Ca 2014/2015:Vaskerom: satt inn to skuffer til skittentøy og benk, satt inn ny vask. Bad. Satt inn vegghengt toalett og ny baderomsinnredning. Rørservice har gjort rørleggerarbeid. Medeiger har satt inn skuffer og benker på vaskerom

2.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Stranda rørservice

2.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐

Ja

☒

Nei

2.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satt inn skuffer og benker vaskerom

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

2026

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒

Faglært

☒

Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det har vert enkelte knekte takstein oppigjennom. Disse er byttet av tidligere medeier, Røyr villaservice (2-3 stk) i 2025 og av tømrer (over inngangsparti i 2026)

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Per Olav Ljøkjell og Røyr Villaservice

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒

Ja

☐

Nei

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Enkelte knekte takstein av tidligere medeier

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2006

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒

Faglært

☐

Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er satt inn 4 takvindu i ca 2006

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

PROAKTIV.NO

84

Side 2

85

Side 3



Per Olav Ljøkjell

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

4.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2

Årstall

2017

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det er lagt plank av typer Møre Royal. Arbeid er utført av familiemedlem som er utdannet tømrer, tidligere medeier og annet familiemedlem

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

Oppdaget fukt på et punkt i vegg under befaring fra takstmann, gjelder vegg som vender oppover (under bakkenivå) Sjå takstrapport. Dette er undersøkt og gjort tiltak av fagmann i etterkant og handler mest muleg om kondens som no er utbedra. Tatt ny måling den 22.04 av takstmann som viser god forbedring etter at tiltak er satt inn.

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

Beskriv feilen og omfanget

Ved el-tilsyn i 2024 vart det oppdaga feilkobling i sikringsskap ved at aliminiumskabel var kobla rett på sikringsautomat. Dette er utbedra av EL-24 i etterkant

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

KALVEGJERDET 4



10.1.2

Årstall

2024

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbedring etter eltilsyn.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

EL- 24

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2018

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert lys/lamper inne og utvendig (tidsinnstilt) garasje. Montert sikringsskap i garasje og elbil-lader

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

EL- 24

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2

Årstall

2006

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektrisk arbeid ifb med innredning av loft. Utført av ABB eller el-24

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

ABB eller EL-24

10.3.6

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?

PROAKTIV.NO



☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Lekkasje trolig før 2008, sjå Tidl beskrivelse. Utbedra (Forsikringsak)
Lekkasje ifb med rør-i rør systemet i 2014. Utbedret gjennom forsikringsselskap.
2026:Kondens fra rør i underet oppdaga under takstbefaring ifb med salget. Her er det utbedra med riktig isolasjon rundt røret.

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2026

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fagpersoner gjennom forsikringsselskap i fb med lekkasje vannuttak med lekkasje til vaskerom (før 2008) samt i 2014 (også forsikringssak) 2026: Lagt på isolasjon rundt rør med kondens i underetg. som beskrevet over og i takstrappport. Har noke dokumentasjon, ikke fra den første skaden.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Asgeir Hole 2026 og rørservice i 2014, tidligere skade, usikker men trolig Rørservice

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

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

usikker

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Service på varmepumpe, vil også bli gjort på varmepumpe i underetg. før salg (er bestilt med El-24)

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Hans Owen Thunem

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

KALVEGJERDET 4



Skjevheter og sprekker

17

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

skade på flis i gang, lagt i fugemasse

18

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det har vert byttet ildsted i hovedetg, husker ikke nøyaktig årstal, men trolig mellom 2002-2003. Det har vert satt inn og senere fjernet ildsted i underetg. I underetg ble det avdekket uriktig tetting av pipe etter branngjennomgang/tilsyn. (2024) Dette er utbedret i 2025

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

usikker

24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☒ Ufaglært

PROAKTIV.NO



24.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Innredning av loft og tatt bort bod i kjeller for å lage større soverom. Elektrikerarbeid er utført av faglært, trolig EL-24 Mye egeninnsats elles av tidligere medeier.

24.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Mest trolig EL-24 eller ABB, samt Per Olav Ljøkjell (Tømrer)

24.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

24.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Innredning av loft og soverom i kjeller ifb med å ta den inn i soverom ble i stor grad gjort av medeier. Innsetting og arbeid ifb med takvindu ble gjort av faglært.

24.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig

24.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.2.2

Årstall

usikker

24.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

24.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det er byttet diverse gulv. Det var tidligere laminat i kjeller, som er byttet ut med eikeparkett. Det var opprinnelig bjørkeparkett i stue/kjøkken, er byttet ut med eikeplank i heltre eik. Det er videre lagt nye fliser i entre, opp på de gamle flisene.

24.2.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja

☐ Nei

☒ Nei, ikke søknadspliktig

24.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.3.2

Årstall

usikker

24.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

24.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det er byttet diverse gulv. Det var tidligere laminat i kjeller, som er byttet ut med eikeparkett. Det var opprinnelig bjørkeparkett i stue/kjøkken, er byttet ut med eikeplank i heltre eik. Det er videre lagt nye fliser i entre, opp på de gamle flisene.

24.3.8

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Usikker på årstall, husker ikke måleverdi, men kan ikke huske at det var avvik

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

KALVEGJERDET 4

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

Skriv opplysningene her:

Noe ujevnhet på begrenset område gulv kjøkken
Garasje: Det kan forekomme fukt/noe vanninntrenging i bakkant av påbygd bod i bakkant av garasje ved mye regn.
Det forekommer litt drypp fra håndpendel kjøkkenkran ved åpning/lukking.
Det har forekommet noen sprekker i tapet i stue/kjøkkendel. Dette er sparklet og malt i etterkant.

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 84394067

90

Side 8

PROAKTIV.NO

91

Side 9



Energiattest



Adresse Kalvegjerdet 4, 6200 STRANDA	
Dato for energimerking 24.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-274323
Bygningskategori Småhus	Byggningsnummer 20867418
Gårdsnummer 49	Bruksnummer 346
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2000	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 174,0 m²	Oppvarmet bruksareal 174,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 151,34 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

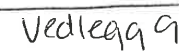
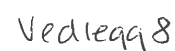
Pr. KVM pr. år 150,52 kWh/m²	Totalt levert pr. år 27 239 kWh
--	---

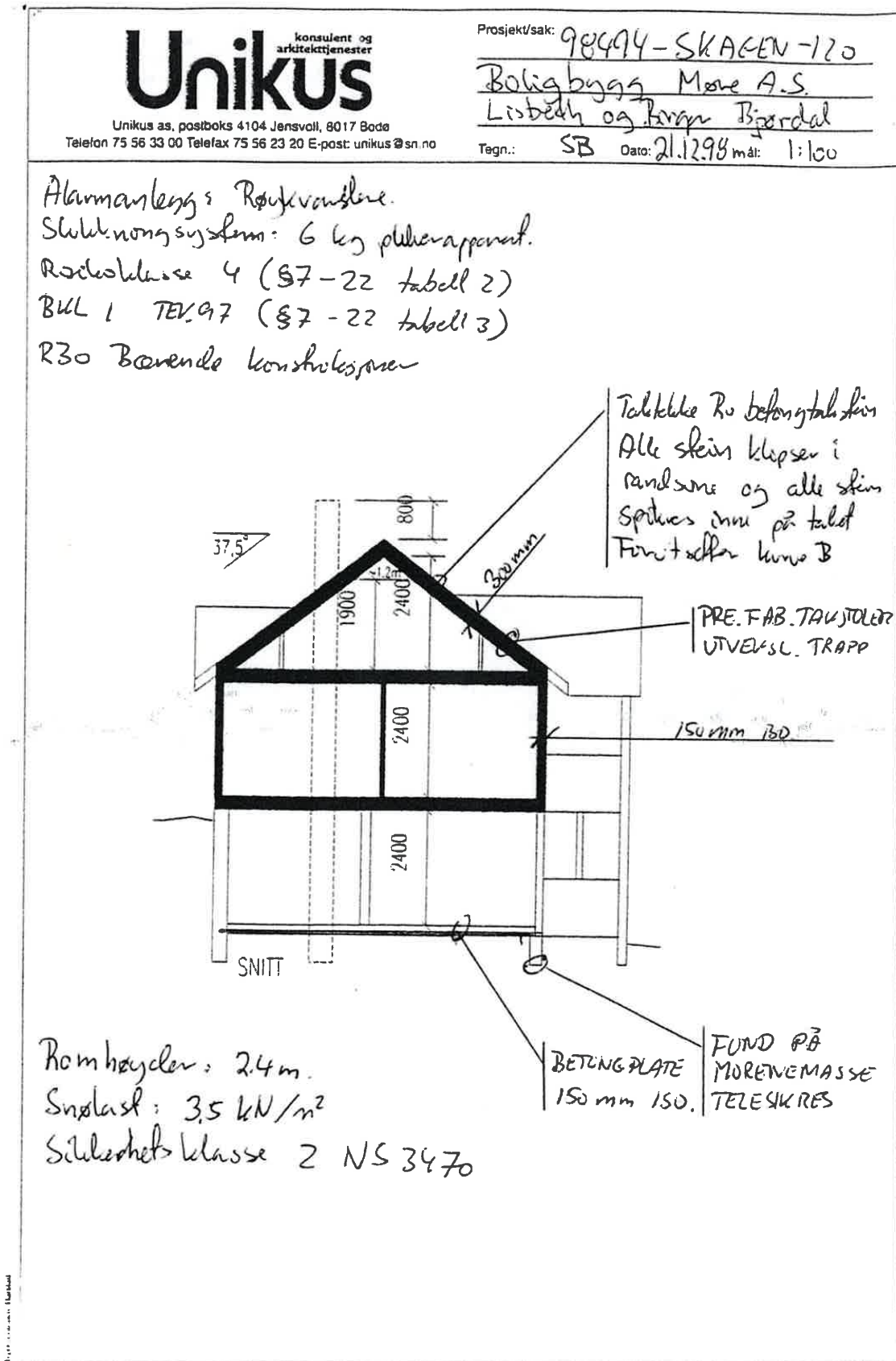


FASADER LISBETH OG BIRGER BJØRDAL		FASADER BOLIGBYGG MØRE A.S.		OMTECNA 091298 TOVE	
SKAGEN 120		SKAGEN 120		DATO: 05.08.98	
LISBETH OG BIRGER BJØRDAL		LISBETH OG BIRGER BJØRDAL		SIGN: S.E. Skjermstad	
Unikus os, arkitekt og byggeteknisk konsulent Trøysen 40, 8013 Bævre, tlf. 75 56 33 00		Unikus os, arkitekt og byggeteknisk konsulent Trøysen 40, 8013 Bævre, tlf. 75 56 33 00		MÅL: 1:100	
Prosj.nr. 98494		Prosj.nr. 98494		Legn.nr. 09.02	

vedlegg 5

vedlegg 7





Outlook

(Utan emne)

Frå Lisbeth Schei Bjørdal <lisbethbj@icloud.com>
Dato må. 22.09.2025 10:27
Til Lisbeth Vinjevoll Schei <lisbeth.schei@sykkylven.kommune.no>

[ADVARSEL] Avsender på denne eposten er utanfor Sykkylven kommune. Ikkje klikk på lenke eller opne vedlegg om du ikkje kjenner avsender eller er trygg på at innhaldet er sikkert..



Sendt fra min iPhone

Vedlegg 13

Outlook

(Utan emne)

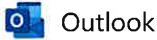
Frå Lisbeth Schei Bjørdal <lisbethbj@icloud.com>
Dato må. 22.09.2025 10:26
Til Lisbeth Vinjevoll Schei <lisbeth.schei@sykkylven.kommune.no>

[ADVARSEL] Avsender på denne eposten er utanfor Sykkylven kommune. Ikkje klikk på lenke eller opne vedlegg om du ikkje kjenner avsender eller er trygg på at innhaldet er sikkert..



Sendt fra min iPhone

Vedlegg 14



(Utan emne)

Frå Lisbeth Schei Bjørdal <lisbethbj@icloud.com>
Dato må. 22.09.2025 10:26
Til Lisbeth Vinjevoll Schei <lisbeth.schei@sykkylven.kommune.no>

[ADVARSEL] Avsender på denne eposten er utanfor Sykkylven kommune. Ikkje klikk på lenke eller opne vedlegg om du ikkje kjenner avsender eller er trygg på at innhaldet er sikkert..



Sendt fra min iPhone

Vedlegg 15

24.09.2025, 15:13

IMG_1828.jpg



<https://mail.google.com/mail/u/0/#inbox?projector=1>

Vedlegg 16

1/1

24.09.2025, 17:37

IMG_1830.jpg



https://mail.google.com/mail/u/0/#inbox?projector=1

Vedlegg 17

Trykt på sjøvikopererende papir

Kommune		Mellombels bruksløyve etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3	
Ansvarlig søker (navn, adresse)		Tilakshaver (navn, adresse)	
Systemhus Bølig bygg Møre A/s 6018 Ålesund		Lisbeth og Birger Bjørndal Kolvegjerdet 4 6200 Stranda	
Mellombels bruksløyve er gitt for			
Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festnr
Kolvegjerdet	49	346	
Seksjonsnr			
Spesifikasjon			
Kva slag bygg/tiltak			
Bustad			
Vedtatt gjort av		Vedtatt dato	Saksnr
Hovudutval for plan og tekniske saker		16.07.99	6042/99
Kommunen finn at tiltaket eller dokumentasjonar har feil eller manglar som er mindre viktig i forhold til løyvet, og gir derfor mellombels bruksløyve i samsvar med pbl § 99 for:			
☒ heile bygget			
☐ følgjande del av bygget:			
Ferdigattest må krevjast når nedanståande arbeid er utført		Må vere fullført innan (dato)	
1. Ferdigstillelse av pipe over tak		hausten 2000	
2. Pussing av murer over terreng		— " —	
3. Trapp frå verandader til terreng		juli 2000	
4. Div. planeringsarbeider, - avlysning/ingangsparti, samt plenarealer		hausten 2001	
Garanti for at manglane blir retta			
☐ Ja ☐ Nei			
STRANDA KOMMUNE			
Underskrift			
Stad	Dato	Stempel/underskrift	
Stranda	17/4-2000	Inge Røed 17/4 2000	
Kopi sendt til			
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	

NBR nr 5143 N Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-97



Stranda kommune
Næring og teknisk

Lisbeth Vinjevoll Schei
Kalvegjerdet 4
6200 Stranda

Dykkar ref.	Vår ref.	Dato
	25/1547 - 6	09.12.2025

Lisbeth Vinjevoll Schei - Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett og bruksendring
Melding om vedtak

Tiltak:	Bod, utestove og bruksendring
Byggjestad:	Gbnr: 49/346 Kalvegjerdet 4, 6200 Stranda
Tiltakshavar:	Lisbeth Vinjevoll Schei
Ansvarleg søkjar:	Lisbeth Vinjevoll Schei

Vedtak
Stranda kommune godkjenner søknad om løyve til tiltak, der tiltakshavar er ansvarleg for heile tiltaket.

Løyvet omfattar:

- Bod i bakkant av garasje og open utestove.
- Innreiing av uinnreia loft, samt innsetting av takvindauge.
- Bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 21-4.

Saksopplysningar
Det er oppført tilbygg til garasje og bruksendring i einebustad utan søknad. Tiltakshavar søkjer nå om godkjenning i ettertid.

Teikningsdokumentasjon
Teikningar med journaldato 26.09.2025.

Byggverket vert ikkje plassert i flaum- eller skredutsett område, eller i område utsett for vesentleg ulempe av miljø- eller naturomsyn. Plasseringa er ikkje i konflikt med VA-leidningar eller straumførande kabel/nettstasjon.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Kontonr	E-post
Øyna 13	Øynasenteret	70 26 80 00	4212 23 28257	post@stranda.kommune.no
6200 Stranda	6200 Stranda		Org.nr	Internett
			964 980 098	www.stranda.kommune.no

Storleik på tiltaket:

Bod og utestove:

- BRA: 15 m².
- BTA: 15 m².
- BYA: 28 m².

Bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel:

- Areal: Soverom utgjør 10,0 m² BRA.

Vurdering
Oppføring av bod og utestove, innsetting av takvindauge samt bruksendring er omfatta av byggesaksføresegna i pbl § 20-1 bokstav a og d, og krev søknad og løyve frå kommunen, jf. pbl § 20-2. Tiltaket kan føreståast av tiltakshavar, jf. pbl § 20-4 og forskrift om byggesak SAK10 § 4-1.

Eigedommen er regulert til bustadformål i reguleringsplan for Reg. endring Langlo III - Vest. Det ligg føre innvilga dispensasjon frå reguleringsplan.

Varsel til naboar og gjenbuarar verkar å vere gjennomført i samsvar med føresegna i pbl § 21/3.

Stranda kommune har ikkje merknad til utforming av tiltaket, jf. pbl §§ 29-1 og 29-2. Plassering som følgjer av teikningar og situasjonsplan er i samsvar med føresegna i pbl § 29-4, og kan godkjennast.

Tryggleik i høve naturfarar er tilstrekkeleg dokumentert i søknaden, jf. pbl § 28-1 og TEK17 §§ 7-2 og 7-3. Tilstrekkeleg tryggleik ligg føre.

Stranda kommune har ikkje andre merknadar til tiltaket, og gir løyve til tiltaket i samsvar med søknad.

Føresetnader med heimel i lovverket

- Er tiltaket ikkje sett i gang seinast 3 år etter at løyvet er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld om tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.
- Bygningen/ tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det dette løyvet føreset.
- Skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen både av den opphavlege og den nye tiltakshavaren, jf. pbl § 23-2.
- Det er tiltakshavar sitt ansvar å sjå til at bygget blir oppført i tråd med føresegn i plan- og bygningsloven med tilhøyrande teknisk forskrift og dimensjonerings-standardar.
- Mindre endringar undervegs må normalt avklarast med kommunen på førehand. Om tiltaket inneheld korreksjonar ut frå godkjente teikningar, så må desse visast fram ved søknad om ferdigattest.

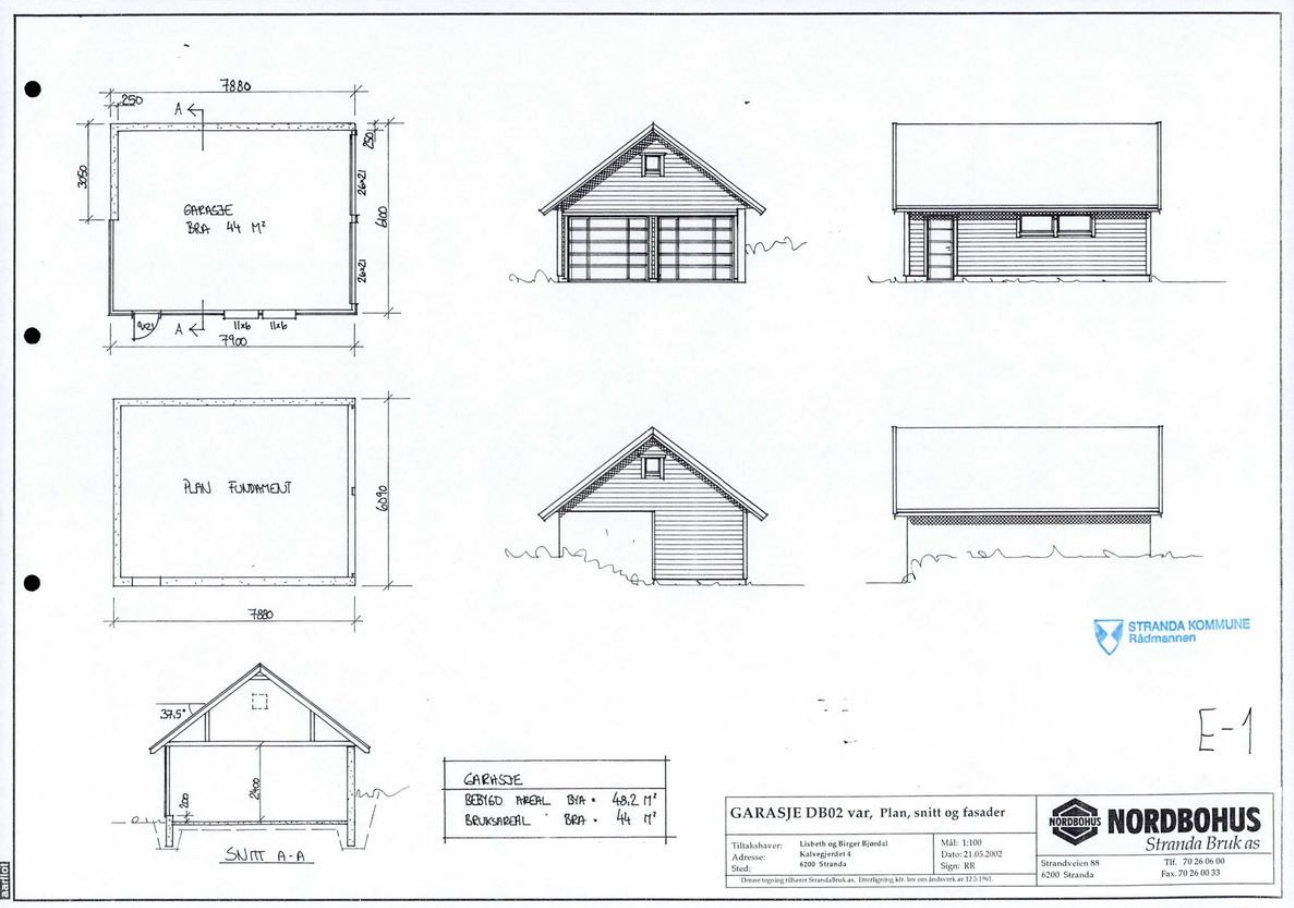
- Ingen bygning eller anlegg kan takast i bruk utan at det ligg føre midlertidig bruksløyve eller ferdigattest frå kommunen, jf. pbl § 21-10.

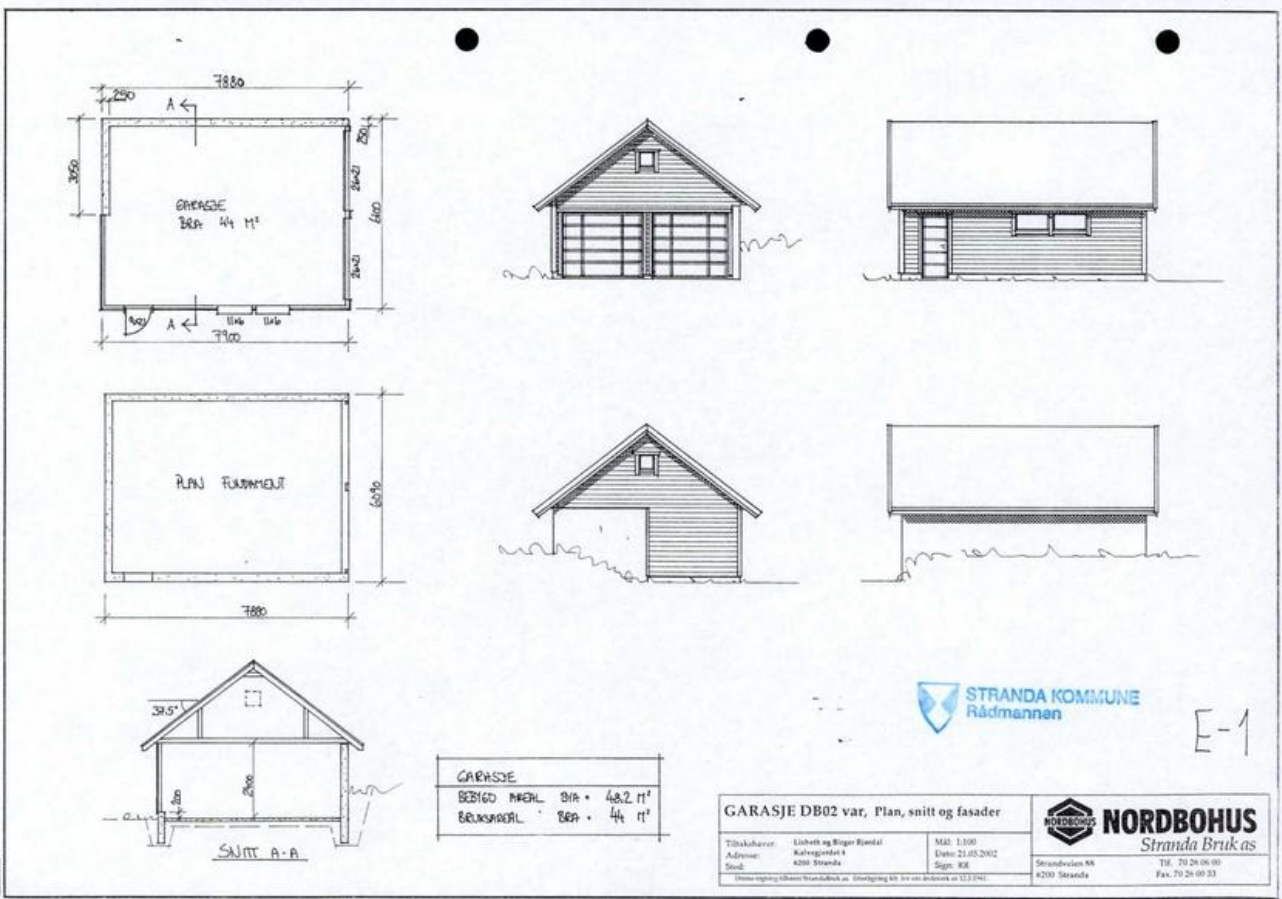
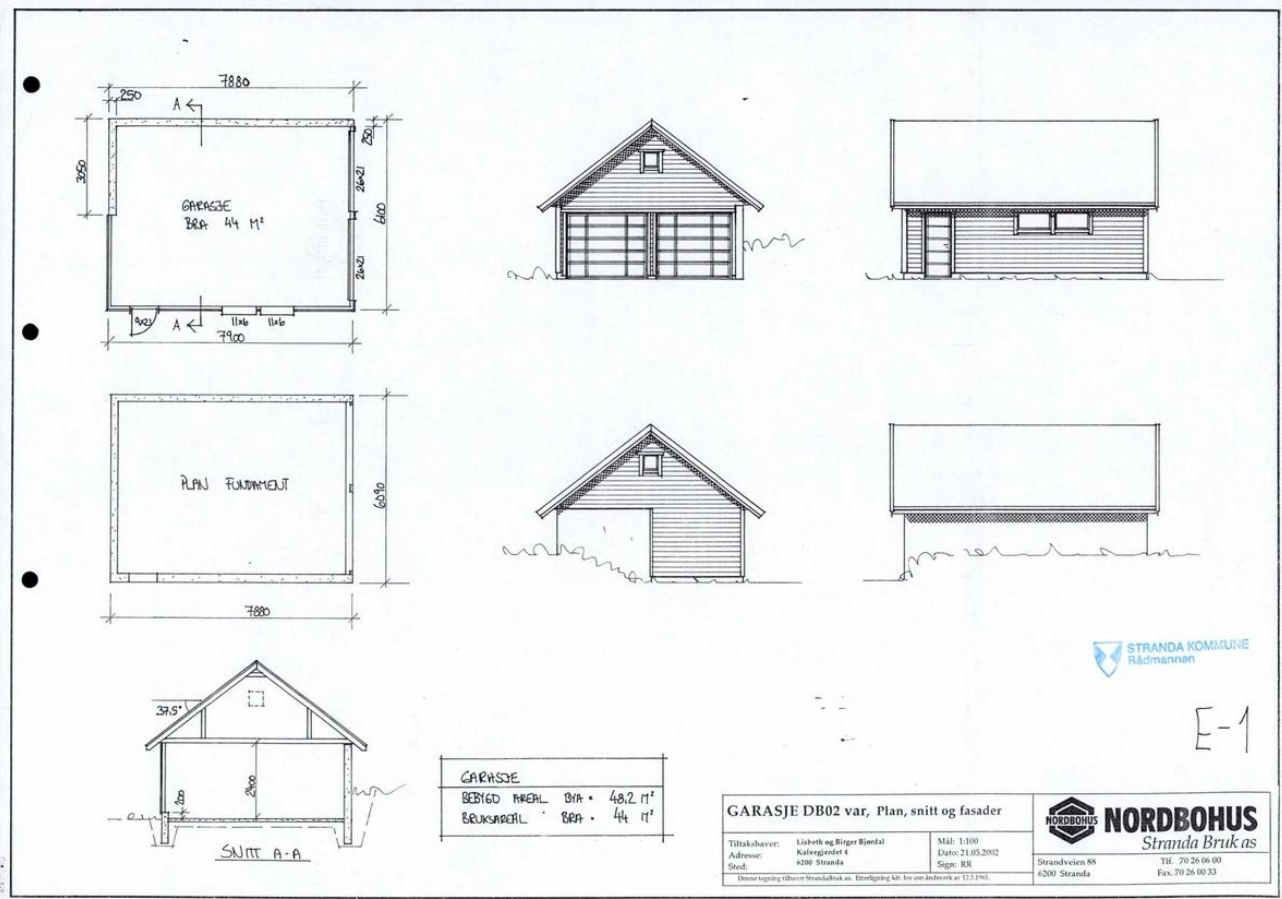
Med helsing

Ole Marius Sve Hagen
Saksbehandlar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

		Stranda kommune Næring og teknisk			Ferdigattest Etter plan og bygningslova (Pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringar seinast ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.	
					Journalpostid: 26/1940	
Tiltakshavar: Lisbeth Vinjevoll Schei						
Ferdigattest er gjeve for						
Adresse : Kalvegjerdet 4		Gardsnr. 49	Bruksnr. 346	Festenr.	Seksjonsnr.	
Type tiltak/bygning Bruksendring og oppføring av bod og utestove.						
Vedtaksdato 20.02.2026		Saksnr 056/26				
Dato for søknad om ferdigattest:		20.02.2026				
Bygninga/ tiltaket må ikkje bli teke i bruk til anna føremål enn det dette løyvet føreset. (jf Pbl §20-4).						
Merknader: • Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i søknad om ferdigattest. • Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnast endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset såleis at tiltaket er utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og gjevne merknader/kommentarar i løyvet.						
Stad Stranda		Dato 20.02.2026		Underskrift Ole Marius Sve Hagen <i>Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.</i>		







Stranda kommune
Næring og teknisk
Saksbehandlar: Carlos Ruiz-Skarbo

Melding om vedtak

Lisbeth Vinjevoll Schei
Kalvegjerdet 4
6200 Stranda

Vår ref.: 26/101- 2	Dykkar ref.:	Arkiv: GBN-49/346, GBN- 49/338	Dato: 18.02.2026
------------------------	--------------	--------------------------------------	---------------------

Lisbeth Vinjevoll Schei - Svar på søknad om grensejustering

Vi viser til Dykkar brev datert 16.01.2026. Det er gjort følgjande vedtak i saka:

Vedtak:
Stranda kommune viser til matrikkellova § 16 og matrikkelforskrifta § 34, og gjev eigarane av GBN 49/346 og 49/338 løyve til justering av grenser jamfør vedlagd søknad dagsett 15.01.2026. Vedtaket har heimel i PBL § 20-1, bokstav m) og matrikkellova § 16.

SAKSUTGREIING

Ei grensejustering krev at ein held ei oppmålingsforretning der grensene for dei aktuelle matrikkeleiningane blir klarlagde og beskrivne. Heimelshavar har rekvirert i samsvar med matrikkellova § 9.



Arealet for dei involverte matrikkeleiningane kan aukast eller reduserast med inntil 5 %, men maksimalt 500 m². Uansett kan ei matrikkeleining ikkje avhende meir enn 20 % av arealet ho hadde før justeringa. Verdien av matrikkeleininga kan heller ikkje reduserast med meir enn eitt grunnbeløp i folketrygda. Grunnbeløpet per 1. mai 2025 er kr 130 160,-, og areala som skal overførast og kompensert har ein netto verdi som ligg under grunnbeløpet.

§ 5-2 Nabovarsel
Naboane vart varsla i dispensasjonssøknaden (jf. jp. 25/1547). Saksbehandlar vurderer at berre eigedomen GBN 49/347 må varslast i denne forretninga, på grunn av at det skal etablerast eit felles grensepunkt mot denne eigedomen. Forretninga har elles ingen betydning for naboeigedomane, utover kontroll av plasseringa av fellespunktet.

Kartet er kontrollert, og parsellen ligg utanfor skredfareområde for området (S1) for uteareal, i samsvar med NVE sitt kart.

Stranda kommune gav dispensasjon frå reguleringsplanen for reguleringsendring Langlo III Vest, frå formålet «Anlegg for leik», og for grensejusteringa mellom eigedomane GBN 49/338 og GBN 49/346 den 27.10.2025, saksnr. 055/25.

Vurdering

Arealet som skal overførast er berekna til netto 23 m². Dette utgjer om lag 2,7 % av den minste eigedomen (GBN 49/346), og eigedomen har ikkje vore justert tidlegare. Det blir ikkje gitt kompensasjon i form av areal, og difor vert både netto og brutto areal lagt til grunn for berekningane.

Den andre eigedomen kjem heller ikkje i konflikt med forskrifta for grensejustering etter matrikkellova.

Grensejusteringa er òg ei kompensasjon av areal etter justering av reguleringsplanen, og verdien av området ligg langt under grunnbeløpet.

Saksbehandlar stadfestar at grensejusteringa ikkje er i strid med konsesjonslova, jordlova § 12, matrikkellova § 16 eller rettsleg bindande planar etter plan- og bygningslova.

Det ligg ikkje føre merknader til den omsøkte justeringa.

Postadresse: Øyna 13 6200 STRANDA	Besøksadresse: Øynasenteret	E-post post@stranda.kommune.no	Telefon 70 26 80 00	Organisasjonsnr. 964 980 098
---	--------------------------------	-----------------------------------	------------------------	---------------------------------

Dei nye grensene skal registrerast i matrikkelen i samsvar med oppmålingsforretninga, som vert fullført den 18.02.2026 etter avtale med eigar av eigedomen GBN 49/346, Stranda kommune som eigar av GBN 49/338, og naboen med GBN 49/347.

Du kan klage på vedtaket. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dato brevet er motteke. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen går ut.

Eventuell klage skal sendast skriftleg til det organet som har fatta vedtaket. Skriv kva vedtak det vert klaga over, den eller dei endringar ein ønskjer, og dei grunnane du har for klagen.
Dersom du klagar så seint at det kan vere uklart for kommunen om klagen er sendt i rett tid, vert du beden om å opplyse når brevet kom fram.

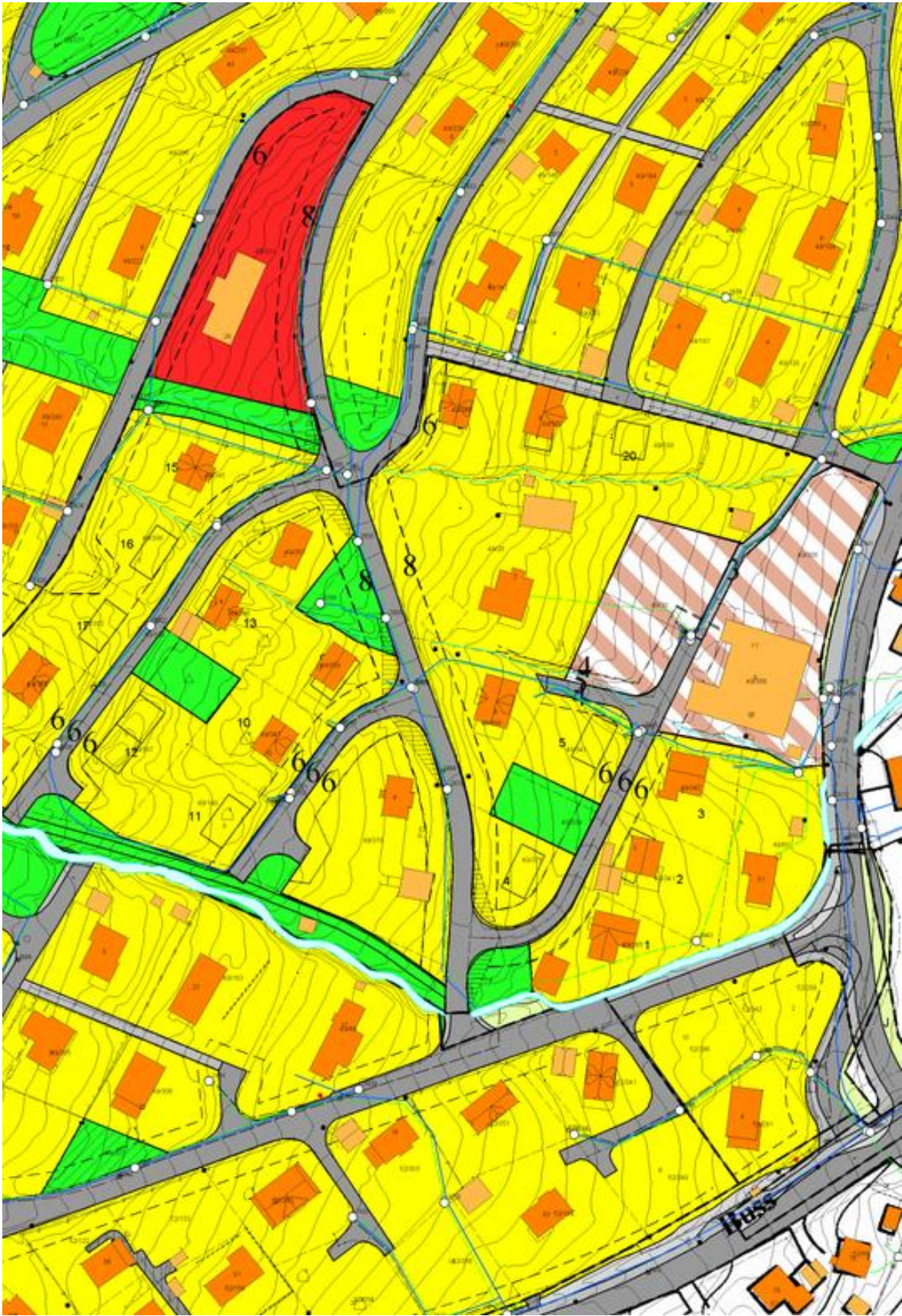
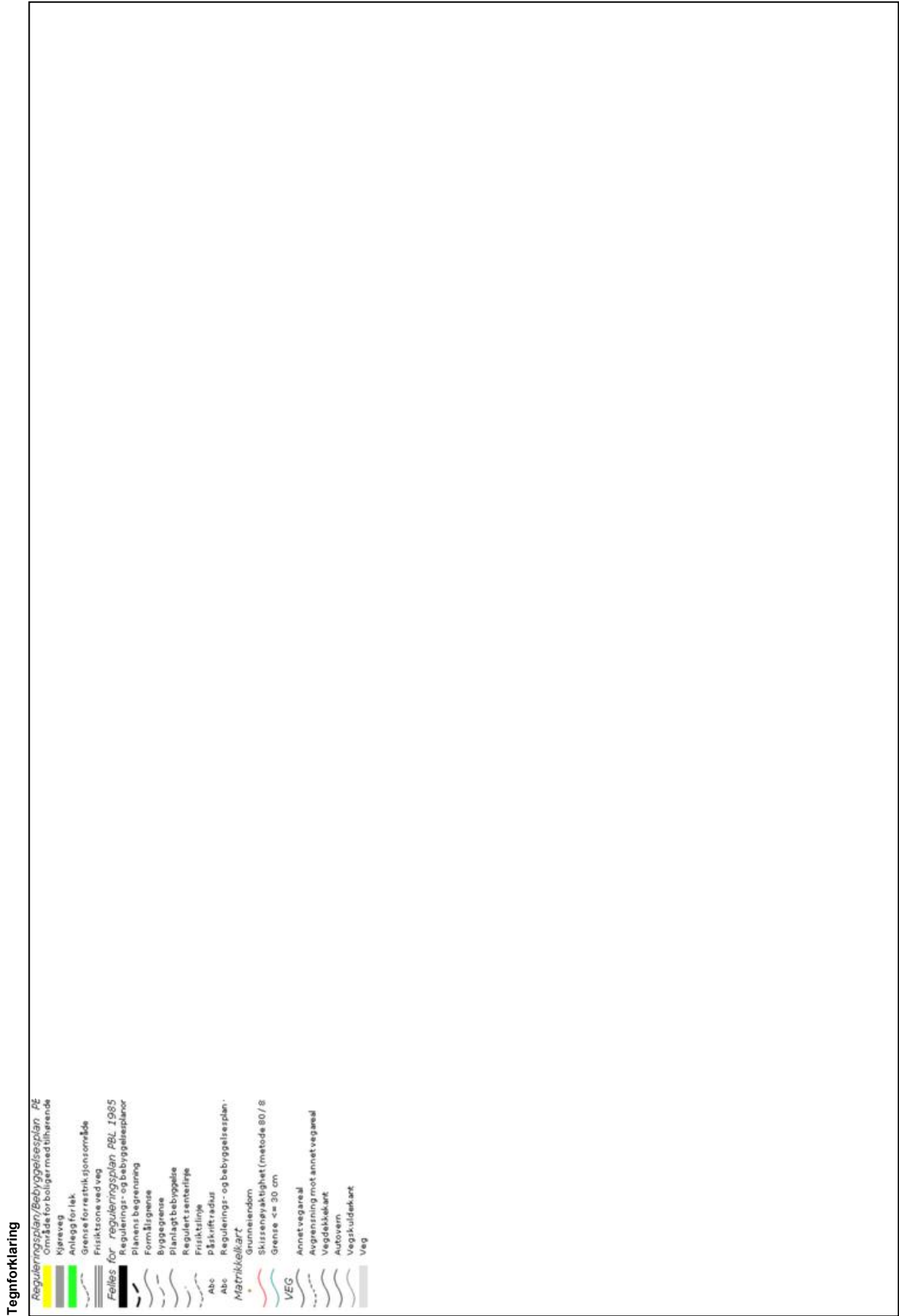
Med vennleg helsing
Stranda kommune

Carlos Ruiz-Skarbø
Ingeniør

Dette brevet er godkjent elektronisk i Stranda kommune og har derfor ikkje signatur.

Mottakere:
Lisbeth Vinjevoll Schei Kalvegjerdet 4 6200 Stranda





Reguleringsføresegner for reguleringsendring
Langlo III - Vest.

§ 1.

Det omregulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2.

Bygningane skal vere frittliggjande bustadhus i 1 eller 1 1/2 etasje. Der forholda ligg til rette, vert kjellar eller sokkel tillete.

§3.

Bygningsrådet kan bestemme at ein eller fleire tomter eller større eller mindre bustadfelt på planen kan verte bebygd med rekkjehus, tomanns- eller firemannsbustader.

§4.

Utnyttingsgraden på byggjetomtane vert sett til 0,15 for frittliggjande einebustader, 0,25 for tomannsbustader og for rekkjehus. Utnyttingsgraden vert utrekna etter byggjeforskriftene.

§5.

Når det gjeld takvinkel og møneretning skal denne godkjennast av bygningsrådet.
Bygningsrådet ser positivt på variasjon i byggjeform.

§6.

Området på planen som er farga med raudt, skal nyttast til off. formål. Barnehage er tenkt plassert her. Parkering for foreldre skal vere til Tegane.

§7.

Området som er skravert med gult og lilla, kan nyttast til småindustri. Ein skal ha bygningar med 1 eller 1 1/2 etg. pluss kjellar. Industri skal vere i kjellar og resterande skal vere bustad. Ein skal ha industri som krev rimeleg liten trafikk og som kan tilpassast eit bustadområde. Ein nemner spesielt støy.

§8.

Husa skal utformast slik at dei etter bygningsrådet sitt skjønn harmonerer med terrenget og omkringliggjande bygningar.

Materialval og farger skal godkjennast av bygningsrådet.

§9.

Det skal sendast inn for godkjenning i bygningsrådet følgjande:

Situasjonskart som viser korleis tomta er planlagd med hus, garasje, biloppstillingsplass, vegar, murar, gjerde m.m.

Det skal på kvar tomt vere parkeringsplass for minst ein bil pr. leilegheit på eigen grunn.

På område for småindustri skal det i tillegg vere parkeringsplass for ansatte.

I bygningar med sokkelleilegheit skal det også vere ein plass for denne leilegheita.

Det skal planleggjast ein garasje for kvar tomt. Denne kan vere i tilknytting til huset, som tilbygg eller frittliggjande. Ved innkøyring parallelt med vegen skal garasja stå 2.0 m frå vegkanten.

Ved vinklerett innkøyring skal garasja stå 5.0 m frå vegkant.

Det skal innsendast byggjemelding for frittliggjande garasje. Bygningsrådet vil leggje vekt på at garasjen får ein god utforming som passar til tomt og hus.

§10.

Oppføring av frittliggjande uthus vert vanlegvis ikkje tillete. I særlege tilhøve kan bygningsrådet tillate at uthus kan oppførast dersom det er kombinert med garasje eller det inngår i eit miljømessig godt tunarrangement på eigedomen. Eigen plan for dette skal innsendast.

§11.

Bygningsrådet skal sjå til at gjerde mot gater vert einsarta i rimeleg utstrekning langs same gate. Gjerdehøgde, gjerdetype og farge skal godkjennast av bygningsrådet. Skilje mellom tomter og veg kan utførast som låg hekk eller låg beplantning. Dette skal ikkje vekse ut på kommunal grunn.

§12.

På tomta skal ikkje plantast tre eller vekstar som etter bygningsrådet sitt skjønn vil skape ulempe for avkøyringa til offentleg veg.

Eksisterande verdifulle tre bør så langt råd vernast.

§13.

Husa skal berre innreiast til bustader med dei anlegg som er naudsynte for bustaden.

§14.

Forutan desse reguleringsføresegnene gjeld bygningslova og byggjeforskriftene.

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 tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. 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 nrområdet

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.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

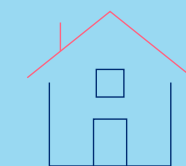
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



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. AVTREKKSVENTILATORER 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 uterangementer 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:

Kalvegjerdet 4, 6200 STRANDA. Gnr. 49, bnr. 346, i Stranda kommune, oppdragsnr.: 1400260026
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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



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