

# PROAKTIV

## Enebolig over tre etasjer



Her er det gode sol- og  
utsiktsforhold.

DALEVEGEN 742



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

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

#### • Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen  
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

#### • 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

### TELEMARK

#### • Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien  
Tlf.: 35 53 05 50  
skien@proaktiv.no



## STRANDA

Enebolig over tre etasjer med tre garasjer i Strandadalen. Gode sol- og utsiktsforhold.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Dalevegen 742, 6200 STRANDA

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 29, bnr. 22, i STRANDA  
kommune

**Prisantydning:** 1.350.000,-

**Omkostninger:** 52.740,-

**Totalpris:** 1.402.740,-

**Kommunale avgifter:** 16.251,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1965

**Rom/soverom:** 5/3

**BRA:** 230 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 166 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:** Parkering gjøres i  
garasjene og på eiendommen.

**Tomt:** 864.1 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: E.

# INNHold

|                           |                  |                |                   |
|---------------------------|------------------|----------------|-------------------|
| 2                         | 4                | 5              | 6                 |
| Nøkkelinformasjon         | Leder/megler     | Kontorets side | Nærområdet        |
| 10                        | 16               | 34             | 36                |
| Informasjon om<br>boligen | Boligen i bilder | Plantegninger  | Kjerneinformasjon |
| 41                        | 91               |                |                   |
| 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!

Enebolig over tre etasjer med tre garasjer i Strandadalen. Gode sol- og utsiktsforhold.

Velkommen til Dalevegen 742.

Eiendommen ligger på Helstad i Strandadalen med fri og fin beliggenhet. Omgivelsene er landlige og utsikten vid.

Huset går over tre etasjer og har tre garasjer, en integrert og to tilbygd i 2000.

I underetasjen er det entré, vaskerom, boden og et stort uinnredet rom med mange bruksmuligheter. Her er ny varmepumpe (2025).

I første etasje er det stue, kjøkken, to bad, gang og hovedsoverom. Stuen er romslig og har god plass til møblering. Lys og trivelig stue med varmepumpe og vedovn. Det ene badet er fra byggeår, og det andre badet er fra 2009. Her er det flis på gulvet, våtromsplater på veggene.

Kjøkkenet har innredning fra Mørkekjøkken med integrerte hvitevarer. Godt med plass.

På loftet er det to romslige soverom, samt mye bodplass i kott.

*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 presentered inn 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.



# STRANDADALEN

*Kommune: STRANDA / Område: Helstad*

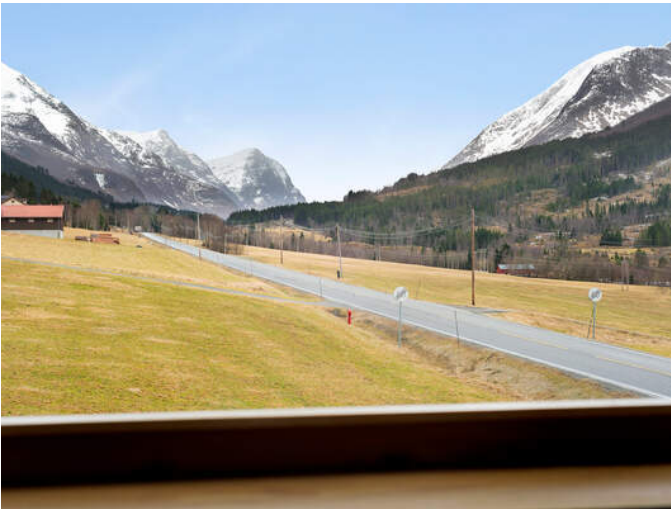
Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger fint til på Helstad i Strandadalen. Her har man det fritt og åpent, og det er gode solforhold.

Eiendommen er beliggende i hjertet av Sunnmørsalpene, med kort vei til både fjellturer, skianlegg og storslåtte verdensarvområder som Geirangerfjorden. Eiendommen er et godt utgangspunkt for et knippe med aktiviteter eller bare å nyte roen.

Fra eiendommen er det ca. 8 km til Stranda sentrum, og ca. 20 km til Hellesylt. Fra eiendommen er det gangavstand til nærmeste busstopp, og kun noen minutters biltur til golfbanen på Overvoll, og ett minutt til barnehagen på Helstad. Området rundt består i hovedsak av spredt boligbebyggelse og landbruk. I umiddelbar nærhet har man flotte turområder til Moldskreddalen, Habostadsætra, Dregetua eller bare langs veien



OFFENTLIG TRANSPORT

|    |                           |                   |
|----|---------------------------|-------------------|
| 🚌  | Helstad<br>Linje 110, 250 | 4 min 🚶<br>0.4 km |
| ✈️ | Ålesund Lufthavn, Vigra   | 2 t 7 min 🚗       |

DAGLIGVARE

|                                              |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Spar Svingen                                 | 9 min 🚗           |
| Rema 1000 Stranda<br>Post i butikk, PostNord | 9 min 🚗<br>8.8 km |

VARER/TJENESTER

|   |                     |         |
|---|---------------------|---------|
| 🏪 | Vitusapotek Stranda | 9 min 🚗 |
| 🍷 | Stranda Vinmonopol  | 9 min 🚗 |

SPORT

|   |                            |                   |
|---|----------------------------|-------------------|
| ⚽ | Helstad skule<br>Ballspill | 6 min 🚶<br>0.6 km |
| 🏊 | Stranda Treningssenter     | 8 min 🚗           |



**Nabolaget ditt!**  
Stedet du bor blir en del av deg



i Strandadalen som har gangvei som starter noen hundre meter fra eiendommen.

Det er ca. 8 km til Stranda sentrum som kan by på en rekke butikker, dagligvare, kulturhus, frisører og spisesteder. Her er også barneskole og ungdomsskole beliggende.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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



**Bebyggelse**  
Omkringliggende område består av eneboliger og gårdsbruk.

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

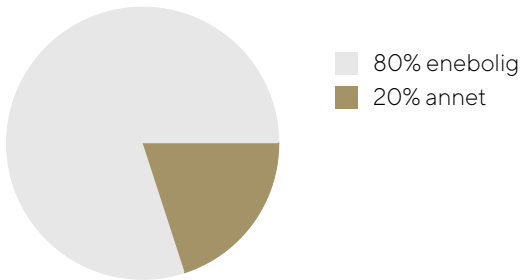
**Barnehage/Skole/Fritid**  
Helstad barnehage ligger noen hundre meter fra eiendommen. Til Stranda ungdomsskole og Stranda videregående skole er det ca. 7 km.



Det er busstopp like ved eiendommen.

Offentlig Kommunikasjon

BOLIGMASSE



SKOLER

|                                                          |                 |
|----------------------------------------------------------|-----------------|
| Ringstad skule (1-7 kl.)<br>233 elever, 14 klasser       | 8 min<br>8.5 km |
| Stranda ungdomsskule (8-10 kl.)<br>115 elever, 9 klasser | 8 min<br>7.5 km |
| Vestborg vidaregåande skule<br>120 elever, 4 klasser     | 8 min<br>8 km   |
| Stranda vidaregåande skule<br>230 elever                 | 8 min<br>7.6 km |

BARNEHAGER

|                                                   |                 |
|---------------------------------------------------|-----------------|
| Helstad barnehage (1-5 år)<br>21 barn             | 8 min<br>0.8 km |
| Trollhaugen barnehage Stranda (0-5 år)<br>12 barn | 5 min<br>5.9 km |
| Ringstad barnehage (0-5 år)<br>44 barn            | 7 min<br>7.3 km |



# VELKOMMEN TIL DALEVEGEN 742

Vi starter utendørs – boligen har veranda og det er pent opparbeidet tomt med plen, beplantning og god plass til parkering.

## Parkering

Parkering gjøres i garasjene og på eiendommen.

## Tomtestørrelse

864 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomten ligger i en vesthelling.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Enebolig over tre etasjer fra 1965 som har tilbygget garasje på begge side. Det er også to verandaer.

Bygningen har grunnmur i betongstein og fundament er ikke kjent. Dreneringen er fra 1965 ofra 2000 rundt tilbygget garasje. Taket er tekket med stålplater som er byttet i ca. 2005. Undertaket er ikke byttet ut og er fra byggeår. Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse er fra byggeår. Beslag rundt piper er fra da taket ble byttet. Yttervegger er oppført av bindingsverk/trekonstruksjon med eternittkledning fra byggeår. Det er stedvis brukt trekledning. Takkonstruksjonen har plassbygde A-takstoler i tre. Det er kott ut mot raft på begge sider. Kottvegger er ikke isolert. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra perioden rundt 2005 og trevinduer med koblet glass og 2-lags glass fra byggeår. Det er en teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre med en PVC-balkongdør. Hovedytterdøren er fra byggeår, terrassedør i PVC er fra 2009 og terrassedør i trevirke er fra ca. 2005. Det er

en balkong i betong med utgang fra stue. Rekkverk er av trevirke og gulvet er belagt med fliser. Det er også en veranda over dobbel garasje, denne har ikke rekkverk.

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

Boligen har fått følgende TG3:

- Bad (2. etasje), generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Vaskerom (underetasje), generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Boligen har fått følgende TG2:





- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er observert 2 bulker i takplater. Avvik av mindre betydning.

- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Gjelder på generelt grunnlag ikke beslag rundt piper, da disse er nye.

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er brukt kledningsplater av eternitt som inneholder asbest.

- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen, men som vart tørt under befaring. Det er observert muselort flere plasser på loftet. Omfanget og om det er aktivitet nå er ikke avklart.

- Vinduer: Det eldste vinduene er mest værslitt, men også de nyeste er stedvis værslitt. Enkelte av vinduene subber litt mot karm.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er observert sprukken flis ut mot hjørne.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt inntil 15 mm. høydeforskjell over hele gulvflaten i stuen i hovedetasjen, og i gangen i hovedetasjen er det målt ca. 10 mm. På loftet er det målt inntil 15 mm. høydeforskjell over hele gulvflaten i etasjen, og i gangen er det målt ca. 4-5 mm. I underetasjen er det målt inntil 15 mm. høydeforskjell i gang og stort bodrom. Boligen var møblert under befaring, og det kan derfor ikke utelukkes at andre avvik oppdages når boligen er uinnredet.

- Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Symptomene i huset er noe begrenset, men det er større indikasjoner i garasjen.

- Bad (hovedetasje), overflater vegger og himling: Det er observert noen gliper i plateskjøter, i og utenfor våtsone. Tilsvarende gliper var ikke lokalisert ved sist befaring i august 2025. Gliper kan skyldes endret bruk og temperaturstyring.

- Bad (hovedetasje), overflater gulv: Det er ikke mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Fallet er registrert til ca. 10+ mm. og kravet er 25 mm.

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

- Bad (hovedetasje), sanitærutstyr og innredning: Laminatkant på benkeplate har løsnet litt fra plate. Eier ville utbedre før salg.

- Bad (hovedetasje), ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsentilering f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Vaskerom (underetasje), tilleggende konstruksjoner våtrom: Den ene veggen støter mot terreng og det i punktet for rom under terreng, og det er observert fuktskjolder her. Punktet henger sammen med punktet for rom under terreng.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Avvik for alder gjelder ikke rør-i-rør systemet. På kjøkken mangler det tettemuffer.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder primært røropplegg som er eldre enn 2009.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er tendenser til fuktutslag i boder og vaskerom og det er observert fuktutslag i garasjen.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert flere riss og sprekker rundt om. Alder og tidspunkt for når slike har oppstått er uklart, men trolig langt tilbake i tid. Det er også værslitt puss og maling.
- Terrengforhold: Marin leire- eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Definert til gult nivå.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og vannledninger.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Oljetank: Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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:
- Deler av rørteknisk opplegg er av rør-i-rør system (kjøkken og ene badet)
  - Resten av vannopplegget er av kobber
  - Avløpsrør av plast
  - Naturlig ventilasjon
  - Varmepumpe fra 2024 og varmepumpe i kjeller fra 2025
  - Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2024

- Automatsikringer

**Bygningssakskyndig**

Steffen Terkelsen (befaringsdato: Torsdag, 26. februar 2026)

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger opplyser at han kjøpte boligen i august 2025, og at han har bodd der de siste 7 mnd. ca., og opplyser om følgende i sitt egenerklæringsskjema:

6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
Ja.
10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
Ja, nytt arbeid i 2025 av faglært (Urban Elektro): Varmepumpe i kjeller og skiftet til led-belysning i gang og kjøkken. Tredde jording fra kjøkken og monterte stikkontakt på veranda.
11. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
Ja, septiktank.
14. Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
Ja, utkoblet og tømt.
16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
Ja, nytt arbeid i 2025 av faglært (EI24): Monterte varmepumpe.
17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
Ja, Kosmetiske feil som var slik når jeg overtok.



# 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: Gang, flere kott (ikke målbare) og to soverom.  
Hovedetasje: Gang, kjøkken, stue, soverom og to bad.  
Underetasje: Vindfang, gang, vaskerom og tre boder. I tillegg til to garasjerom.

**Areal**  
Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-i: 51 kvm  
BRA-e: 64 kvm  
Total BRA: 115 kvm

1. etasje  
BRA-i: 80 kvm  
Total BRA: 80 kvm

2. etasje  
BRA-i: 35 kvm  
Total BRA: 35 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 57 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.

Romhøyden i underetasjen er målt til ca. 2,35 m, i

hovedetasjen ca. 2,4 m og på loftet 2,2 m. og det er skrå himling/takflate.

**Standard**  
Romslig enebolig over tre plan, beliggende på Helstad i Strandadalen. Eiendommen har romslig innkjørsel med god plass til parkering. Apropos parkering – så er det tre garasjer på eiendommen. En integrert garasje fra byggeår, og to tilbygde etasjer fra 2000. Den ene porten har elektrisk portåpner.

En kommer inn til eiendommen via eiendommens entré. Her er der plassbygde skap som gir godt med garderobeplass. Videre i etasjen er det er stort uinnredet rom med vinduer i front. Et rom med flere bruksmuligheter – alt etter behov og ønsker. Her er det i 2025 satt inn varmepumpe. Ellers er det godt med bodplass i etasjen. Vaskerom med enkel standard, men fin størrelse.

I hovedetasjen er det stue med fin størrelse. Her er det trestavs parkett på gulvet. Det er vinduer på tre sider som gir godt med naturlig lysinnslipp. Det er fin utsikt til nærområdet og fjellheimen rundt eiendommen. Stuen går i vinkel noe som gjør møbleringen enkel. Det er god plass til spisestuen fremme i lyset. Her kan man spise middag og nyte utsikten mot Storhornet. Det er både en peisovn fra Scan og en varmepumpe på stuen.

Kjøkkenet er romslig og har innredning med mye skap- og benkeplass. Det er plass til spisebord ved kjøkkenvinduet. Innredningen er fra Mørekjøkken fra 2004 og har integrerte hvitevarer. Et pent og innbydende kjøkken med praktiske løsninger.



Praktisk planløsning over tre etasjer.



I hovedetasjen er det to bad – ett fra byggeår og ett fra 2009. Badet fra byggeår har belegg på gulvet og tapet på veggene. Her er dusjkabinett, toalett og innredning med servant. Dette badet skriker retro – og er egentlig veldig stilig. Teknisk sett må en nok påregne å pusse opp for å få dagens standard. Bad nummer to har fliser på gulv, våtromsplater på veggene. Her er en vanlig baderomsinnredning med skap og skuffer, samt overskap og speil. Samt her er en innredning med nedfelt skyllekar. Det er dusj med dusjvegger som kan slås inn, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Hovedsoverommet er også plassert i hovedetasjen. Her er det god plass til dobbeltseng og nattbord. Plassbygde garderobeskap.

På loftet er det to soverom, samt godt med bodplass i kott. Det er raftekott med mye oppbevaringsplass. Soverommene har god størrelse.

Alt i alt en innholdsrik enebolig med fine kvaliteter.

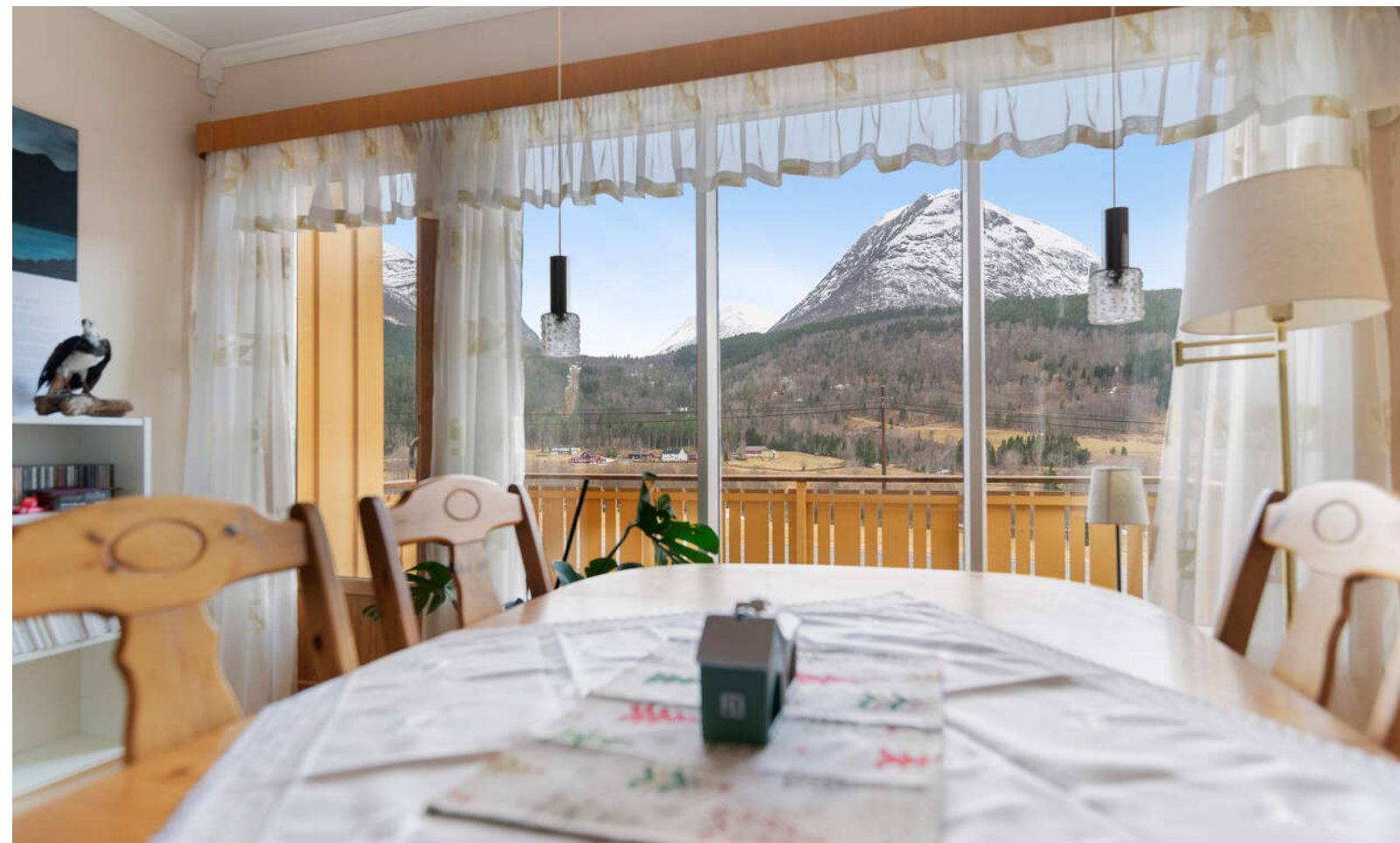
#### **Oppvarming**

Det er vedovn av nyere dato, varmepumpe fra 2024 på stuen, varmepumpe i kjeller fra 2025, varmekabler i gulvet på det ene badet og ellers elektrisk oppvarming.

Eiendommen har nedgravd oljetank (selger opplyser om at denne er utkoblet og tømt), og fra 01.01.2020 er det ulovlig å fyre med fossilt brensel. Nedgravde tanker for slikt brensel vil følgelig måtte fjernes i sin helhet, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper overtar risikoen og ansvaret for dette. For mer informasjon og støtteordninger, se [www.enova.no](http://www.enova.no).

#### **Info energiklasse**

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



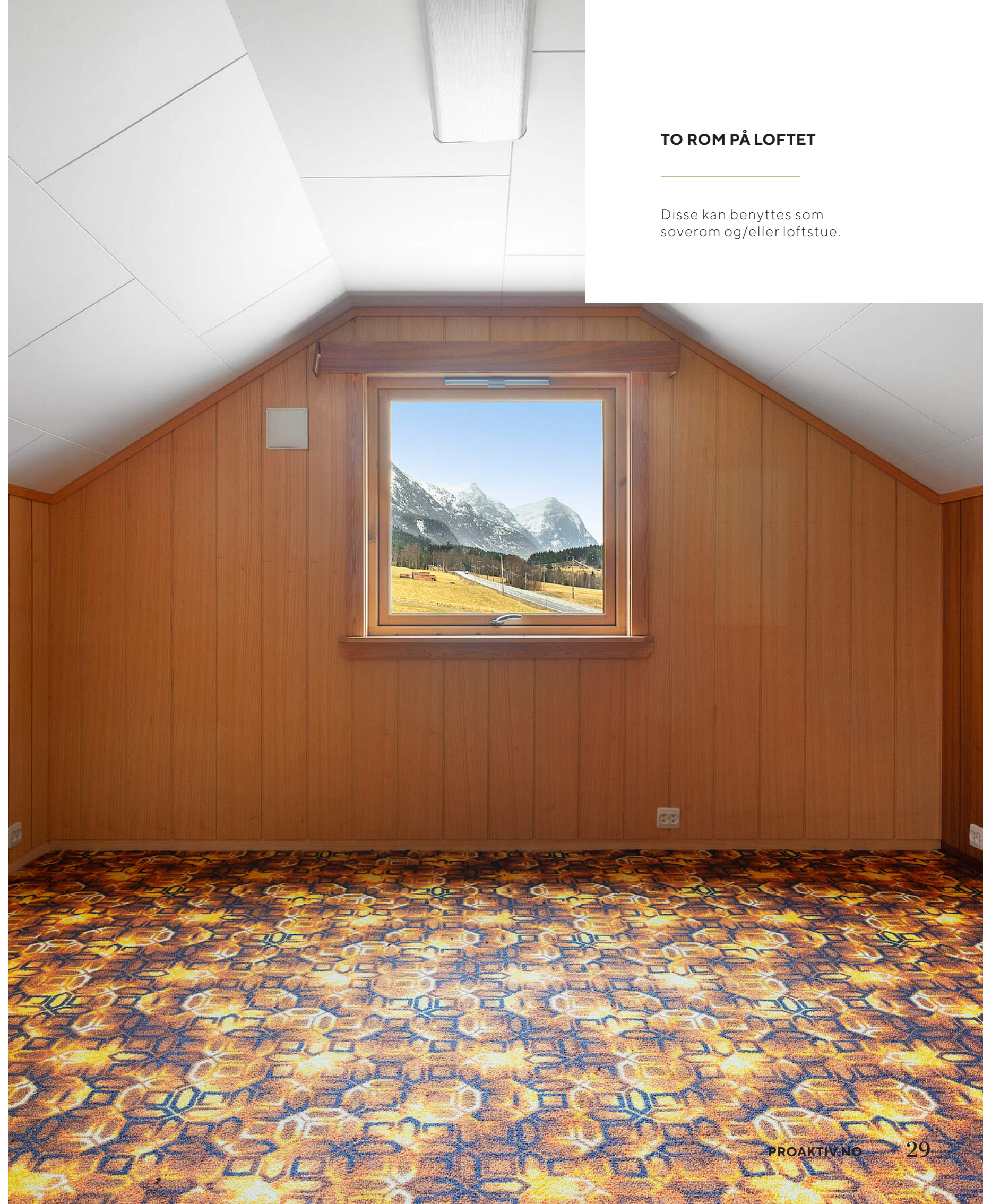
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven











## TO ROM PÅ LOFTET

Disse kan benyttes som  
soverom og/eller loftstue.



## GANG

Vi kommer inn i gangen i underetasjen med muligheter for oppheng og oppbevaring.



## UINNREDET KJELLERSTUE

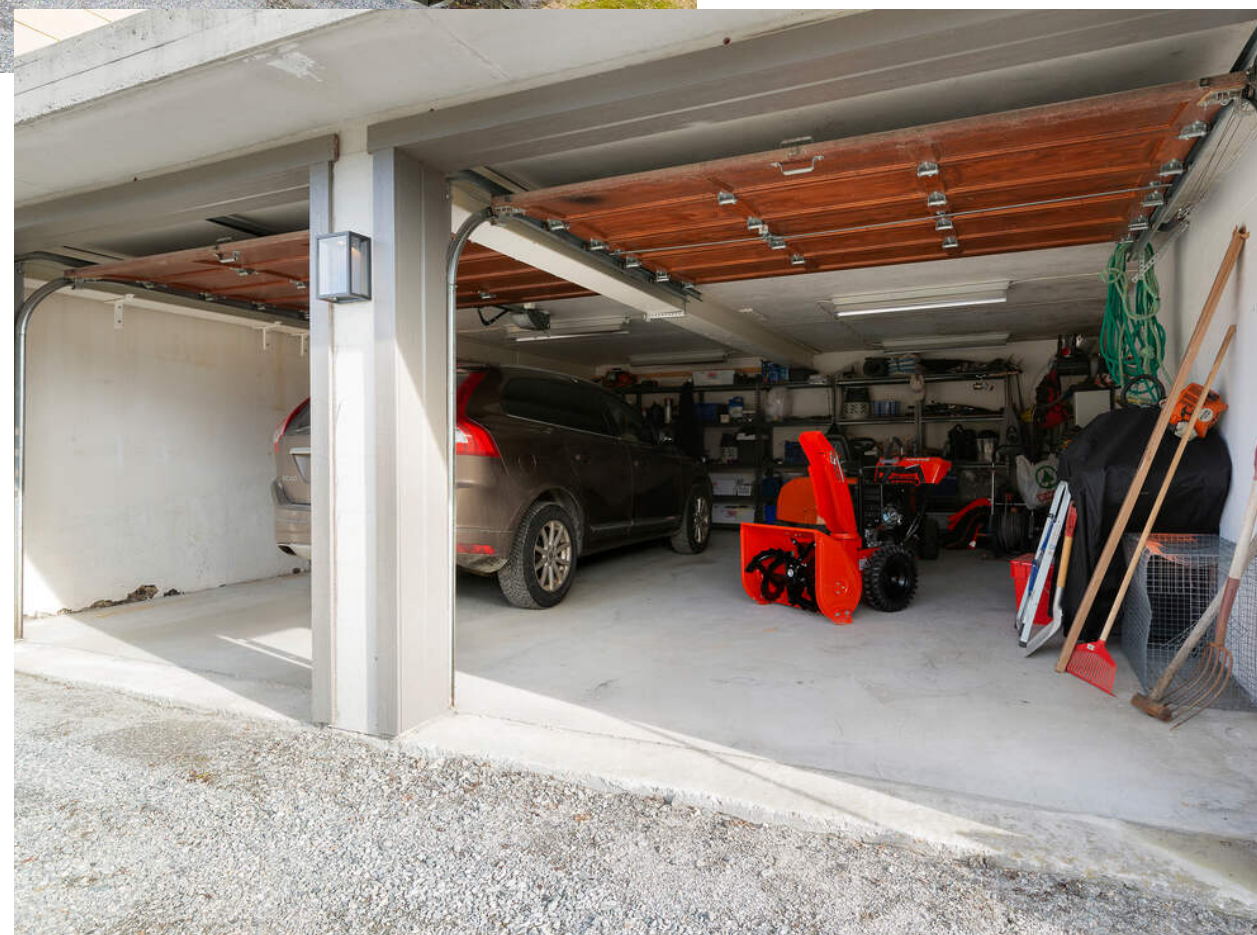
Her ble det satt inn varmepumpe i 2025.





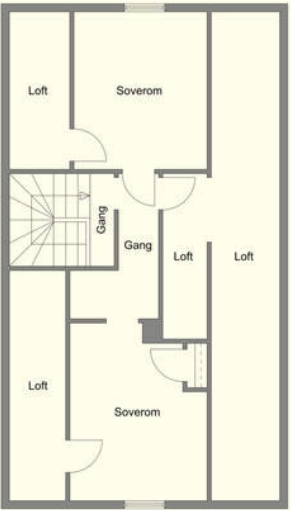
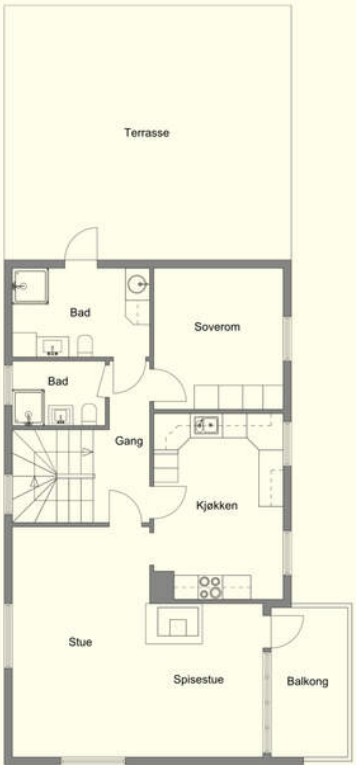
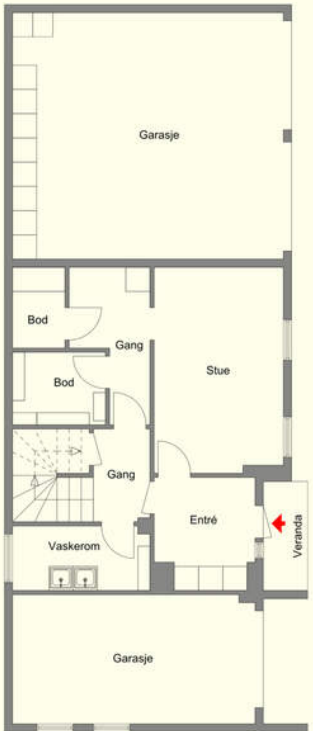
## TRE GARASJEPLASSER

Den tilbygde doble garasjen ble oppført i 2000, og den enkle garasjen ble oppført samtidig med huset.



# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Info kommunale avgifter

Vann, feiing, renovasjon (redusert) og slamtømming (hvert andre år).

### Kommunale avgifter

16.251,- for 2026

### Eiendomsskatt

1.341,- for 2026

### 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 etc.

Selger opplyser om at han har hatt et årlig strømforbruk på ca. 20.000 kWh, en årlig kostnad for bygningsforsikringen på kr. 12.000,-, TV gjennom Telenor for kr. 500,-/mnd. og fiber gjennom Telenor for kr. 1.000,- mnd.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Boligen er tatt i bruk i 1965, men har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Oppføring av boliger før Plan- og bygningsloven trådte i kraft var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Det medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige pr. i dag. Tilbygg av garasjen ble utført i 2000, og det er de tegningen som ble sendt inn i forbindelse med dette tiltaket som anses som de godkjente tegningene for hele tiltaket. De godkjente og byggemeldte tegningene datert 23.08.2000 har avvik fra dagens bruk. Planløsningen er ulik det som fremkommer av tegninger. Trappen er blant annet plassert en annen plass som medfører en ulik planløsning. Lovlig bruk av rommene fremstår som mer eller mindre korrekt, men dette kan ikke avklares da planløsningen er ulik.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbygg av garasjen. Eventuell søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kjøper overtar risikoen for eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunens side.

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1525/29/22:  
25.09.1963 - Dokumentnr: 104318 - Bestemmelse om gjerde, veg, grunn, vannledning og veirett  
Denne omhandler et skyldskifte som ble holdt den 12.august 1963.

02.09.2025 - Dokumentnr: 1031935 - Arealoverføring  
Areal overført til: Knr:1525 Gnr:29 Bnr:23  
Vederlag: NOK 70 000  
Omsetningstype: Fritt salg

25.09.1963 - Dokumentnr: 104319 - Bestemmelse om vannledn.  
Rettighet hefter i: Knr:1525 Gnr:29 Bnr:23  
Denne omhandler et skyldskifte som ble holdt den 12.august 1963.

06.02.1980 - Dokumentnr: 100835 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:1525 Gnr:29 Bnr:1  
Denne omhandler at denne eiendommen har enerett til å benytte opparbeidet vei, snu og parkeringsplass ved profil 39880 ved R60.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF. Eiendommen ligger også ras- og skredfaresone. Se vedlagt kart bak i salgsoppgaven.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei, med privat stikkvei inn til eiendommen. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger for vann. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt. Det er septiktank med kommunal tømming.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne

## Kjerneinformasjon

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

### Adgang til utleie

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

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

### Offentligrettslig pålegg

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

### Grunnboksdato

Onsdag, 11. mars 2026

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

1 350 000,00 (Prisantydning)

### Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
33 750,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

34 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
52 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

1 384 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
1 402 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

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

**Betalingsbetingelser**

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

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

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

**Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter 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 avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av kjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-

nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøte 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.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

**Budgivning**

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

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

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

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

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

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

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

**Innbo og løsøre**

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

**Eier**

Arnstein Øye

**Tilbud på lånefinansiering**

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

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 49 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 49 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 97 390,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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

**Personopplysningsloven**

Kjerneinformasjon

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave  
17.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»  
-Edmund Burke

# Tilstandsrapport

Enebolig  
Dalevegen 742 , 6200 STRANDA  
STRANDA kommune  
gnr. 29, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 16.03.2026 Rapportdato: 17.03.2026 Oppdragsnr.: 20300-1455 Eiendomsverdi ref nr: HK1061

Autorisert foretak: Artikon AS Sertifisert Takstingeniør: Steffen Terkelsen



**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



Steffen Terkelsen

steffen@artikon.no

400 55 908



## 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.



**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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



**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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



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

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



**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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



**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### 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

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1965, og det er registrert flere forhold som krever vedlikehold og utbedring. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er blant annet observert eldre våtrom og eternitkledning.

Boligen går over 3 etasjer, har 3 garasje plasser og er også to verandaer.  
Ved flere av bygningsdelene er det i rapporten anbefalt å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Det oppfordres til å gjøre slike undersøkelser før kjøp eller salg for å sikre en tryggest mulig handel og gi god oversikt over boligens tilstand. Hele tilstandsrapporten må leses grundig, og innholdet må forstås for og få tilstrekkelig kjennskap til eiendommen.

Dersom kjøper eller selger ikke har nødvendig kompetanse til å vurdere behovet for tiltak, konsekvensene av de registrerte forholdene, eller er usikker på mulige skjulte avvik, anbefales det å ta kontakt med undertegnede. Vi kan bistå med råd og hjelp til vurdering og planlegging av nødvendige utbedringer. Merk at registrerte forhold er basert på befaringsaktuelle observasjoner og kan ha både mindre eller større konsekvenser enn det som fremkommer i rapporten. TG1 innebærer normal slitasje og ikke ingen slitasje. Det kan være kort vei til TG2 dersom vedlikehold og tilsyn uteblir. Jevnlig tilsyn og vedlikehold er nødvendig for å holde en bygningsdel på TG1.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

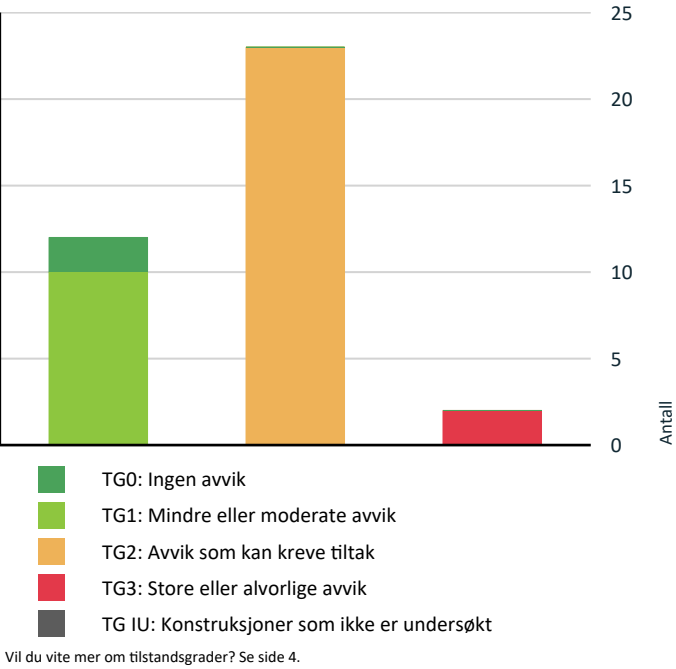
Enebolig  
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
Det foreligger tegninger fra 23.05.2000.

Planløsningen er ulik det som fremkommer av tegninger. Trappen er blant annet plassert en annen plass som medfører en ulik planløsning. Lovlig bruk av rommene fremstår som mer eller mindre korrekt, men dette kan ikke avklares da planløsningene er ulik.

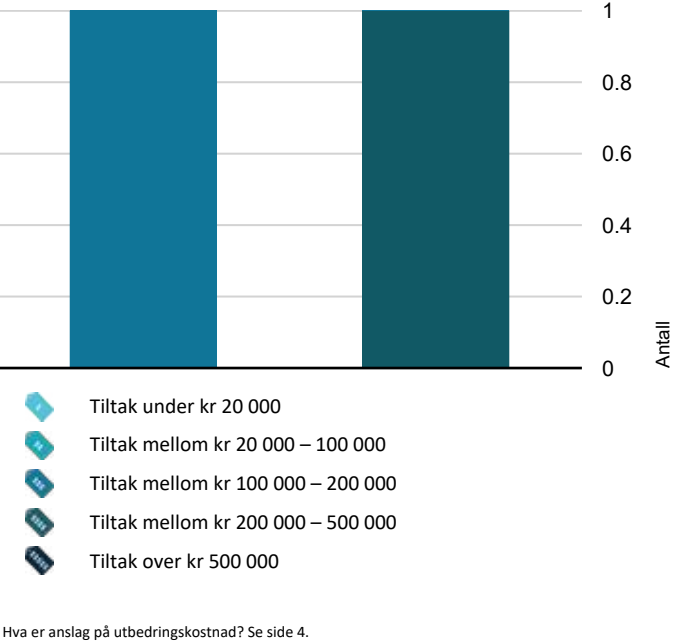
Det foreligger verken brukstillatelse eller ferdigattest for boligen. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at slike dokumenter ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av boligen er ulovlig. Tegningene fra 2000 gjelder tilbygget garasje. Det er heller ikke brukstillatelse eller ferdigattest for denne.

# Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg"

Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvirent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvirent. Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

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

## Oppsummering av avvik

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

| Enebolig                                               |                             |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------|
| TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK                       |                             |
| Våtrom > Etasje > Bad 2 > Generell                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell             | <a href="#">Gå til side</a> |
| TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK                        |                             |
| Utvendig > Taktekking                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| Utvendig > Nedløp og beslag                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| Utvendig > Veggkonstruksjon                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| Utvendig > Takkonstruksjon/Loft                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| Utvendig > Vinduer                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | <a href="#">Gå til side</a> |
| Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn                | <a href="#">Gå til side</a> |
| Innvendig > Pipe og ildsted                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| Innvendig > Rom Under Terreng                          | <a href="#">Gå til side</a> |

# Sammendrag av boligens tilstand

|                                                                                                                                                         |                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|  Tekniske installasjoner > Vannledninger                               | <a href="#">Gå til side</a> |
|  Tekniske installasjoner > Avløpsrør                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
|  Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                               | <a href="#">Gå til side</a> |
|  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                                | <a href="#">Gå til side</a> |
|  Tomteforhold > Terrengforhold                                         | <a href="#">Gå til side</a> |
|  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger                     | <a href="#">Gå til side</a> |
|  Tomteforhold > Septiktank                                             | <a href="#">Gå til side</a> |
|  Tomteforhold > Oljetank                                               | <a href="#">Gå til side</a> |
|  Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling                  | <a href="#">Gå til side</a> |
|  Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv                               | <a href="#">Gå til side</a> |
|  Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt                   | <a href="#">Gå til side</a> |
|  Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning                  | <a href="#">Gå til side</a> |
|  Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
|  Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom | <a href="#">Gå til side</a> |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



Byggeår  
1965

### Standard

Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Boligen fremstår som vedlikeholdt. Det er imidlertid blant annet observert eldre våtrom og kledning av eternitplater. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

| Tilbygg / modernisering |         |                               |
|-------------------------|---------|-------------------------------|
| 2000                    | Tilbygg | Bygget til en dobbel garasje. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taket er tekkt med stålplater som er byttet i ca. 2005. Undertaket er ikke byttet ut og er fra byggeår. Taket er besiktiget fra feie-/takstige, som vil si at ikke hele taket er kontrollert i detalj.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert 2 bulker i takplater. Avvik av mindre betydning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Ståltaket vurderes som rimelig tett, men det kan ikke utelukkes at vann trenger inn under, eller at det oppstår kondens. Ved slike tilfeller er det behov for et tett undertak for å hindre fuktskader i konstruksjonen.  
- Det anbefales jevnlig kontroll av kott og takkonstruksjon for å oppdage eventuelle fukt- eller vannskader tidlig.  
- Kan ikke utelukke behov for vedlikehold.  
- Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse er fra byggeår. Beslag rundt piper er fra da taket ble byttet.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Gjelder på generelt grunnlag ikke beslag rundt piper, da disse er nyere.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og planlegge utskifting av takrenner, nedløp og beslag, da disse har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.  
- Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert funksjon, lekkasjer og følgeskader på bygningen.

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger er oppført av bindingsverk/ trekonstruksjon med eternittkledning fra byggeår. Det er stedvis brukt trekledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er brukt kledningsplater av eternit som inneholder asbest. Merk: Det er nå forbud mot å benytte asbest som byggemateriale, men det er ikke påbud om å fjerne asbest på bygninger som allerede har asbest montert. Det er strenge krav til fjerning av asbest.

#### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

# Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at mus får tilgang til bygningen, da manglende musesperre gir økt risiko for skadedyr i boligen.
- Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, for å redusere risiko for fuktskader og forringelse av kledningen over tid.
- Manglende utbedring/tiltak kan føre til skader i trekledning og nærliggende konstruksjoner. Det endelige omfanget av avviket er ikke avklart, og skjulte følgeskader kan ikke utelukkes.
- Ved håndtering eller eventuell utskifting av eternittplater må det tas hensyn til at platene inneholder asbest, og arbeidet må utføres av godkjent firma i henhold til gjeldende regelverk for å unngå helserisiko.



## Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har plassbygde A-takstoler i tre. Det er kott ut mot raft på begge sider. Kottvegger er ikke isolert.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert muselort flere plasser på loftet. Omfanget og om det er aktivitet nå er ikke avklart.
- Det er observert enkelte fuktskjolder som var tør under befaring.
- Merk: Deler av konstruksjonen er skjult og ikke kontrollert.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av skadedyraktivitet, samt vurdere behov for tiltak mot mus.
- Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risiko for fuktskader i konstruksjon og nærliggende bygningsdeler.
- Følg med på fuktskjolder over tid, da behov for utbedring ikke kan utelukkes. Manglende tiltak kan føre til ytterligere skader på takkonstruksjonen.
- Merk at deler av konstruksjonen er skjult og ikke kontrollert, noe som gir økt usikkerhet rundt tilstanden.



## Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra perioden rundt 2005 og trevinduer med koblet glass og 2-lags glass fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det eldste vinduene er mest værslitt, men også de nyeste er stedvis værslitt.
- Enkelte av vinduene subber litt mot karm.

### Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres vedlikehold og utbedring av slitte og værutsatte vinduer, samt justering av vinduer som subber mot karm, for å hindre ytterligere slitasje og skader på treverket.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt risiko for fuktskader, råte og redusert funksjonalitet på vinduene.



Eksempel på værslitt vindu

## Dører

### Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og en pvc balkongdør. Hovedytterdør er fra byggeår, terrassedør i pvc er fra 2009 og terrassedør i trevirke er fra ca. 2005. Enkelte dører har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Det er en balkong i betong med utgang fra stue. Rekkverk er av trevirke og gulvet er belagt med fliser. Det er også en veranda over dobbel garasje, denne har ikke rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert sprukken flis ut mot hjørne.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Sprukket flis bør utbedres eller byttes.
- Manglende utbedring/ tiltak kan føre til skader i konstruksjon og forkorting av levetid, samt sikkerhetsmessige utfordringer.



Sprukket flis

## INNENDIG

## Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, betong og belegg. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har himlingsplater. Innvendige overflater har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad. Det er flere om med grove/ uinnreda overflater som ikke er tilstandsvurdert.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og ned mot terreng er det betongdekke. Det er foretatt stikk kontroll av skjevhet i to rom i hver etasje i henhold til standardens krav.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

Hovedetasje:

Det er målt inntil 15 mm høydeforskjell over hele gulvflaten i stuen. I gangen er det målt ca. 10 mm.

Loft:

Det er målt inntil 15 mm høydeforskjell over hele gulvflaten i etasjen. I gangen er det målt ca. 4–5 mm.

Underetasje:

Det er målt inntil 15 mm høydeforskjell i gang og stort bodrom. Boligen var møblert ved befaring, og det kan derfor ikke utelukkes at andre avvik oppdages når boligen er uinnredet.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende utbedring kan gi utfordringer med møblering og eventuelt nytt gulv.
- Det kan ikke utelukkes at ytterligere avvik oppdages når boligen er uinnredet.

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn av nyere dato. Pipen har også tilhørende ventilasjonskanal.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

Det bør foretas utbedring av sprekker i ildfast stein inne i ovnen for å redusere risikoen for brannutvikling og sikre trygg bruk av ildstedet. Manglende tiltak kan medføre økt fare for overoppheting og skade på ovnen.



Sprukne ildfaste stein

## Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Gulvet har parkett belegg og betong. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Symptomene i huset er noe begrenset, men det er større indikasjoner i garasjen.

### Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

-Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, samt vurdere nødvendige tiltak for utbedring.

-Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt forringelse av bygningsmaterialer over tid.



Tegn på saltutslag.

### TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med belegg i trinnene.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Det er dører av lakkert finer. Enkelte dører har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet er fra 2009. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon er levert i form av faktura.

### ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert noen gliper i plateskjøter, i og utenfor våtsone. Tilsvarende gliper var ikke lokalisert ved sist befarig i August 2025. Gliper kan skyldes endret bruk og temperaturstyring.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

-Glipene i plateskjøtene bør utbedres, spesielt i våtsone, for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader eller utvikling av sopp og råte.

-Manglende utbedring kan føre til at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan gi alvorlige følgeskader over tid.



Gliper i våtromsplate i og utenfor dusjsone.

### ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

På gulv er det fliser og det er varmekabler i gulvet.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Fallet er registrert til ca. 10+ mm og kravet er 25 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

-Det bør vurderes tiltak for å forbedre fallet mot sluk, slik at vann ledes effektivt bort fra våtrommet.

-Manglende utbedring kan medføre økt risiko for vannskader og lekkasjerelaterte utfordringer i omkringliggende konstruksjoner.

### ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i form av faktura som beskriver membran.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

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

### 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 vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

-Levetiden for både sluk og membran er begrenset, og for sen utbedring kan medføre skader på tilstøtende konstruksjoner som følge av lekkasjer eller fuktinntrengning.

-Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og planlegge utskifting for å redusere risikoen for fuktskader og kostbare reparasjoner.



### ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er innredet med dusjvegger, baderomsinnredning, og vegghengt toalett.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Laminatkant på benkeplate har løsnet litt fra plate. Eier ville utbedre før salg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

-Laminatkanten på benkeplaten bør festes eller utbedres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skade på benkeplaten.

-Manglende utbedring medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på innredningen.



Laminatkant har løsnet

### ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

-Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

-Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og øker risikoen for fuktskader og soppdannelse.

### ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra soverom. Dette er ikke best egnet plassering, men den nærmeste tilgjengelige. Det ble målt 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%



### ETASJE > BAD 2

# Tilstandsrapport

## Generell

### Beskrivelse

Bad fra byggeår. Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/- konstruksjoner har passert forventet levetid. Plutselige skader og lekkasjer kan oppstå. Etablert tettesjikt vil trolig ikke håndtere en lekkasjesituasjon. Gjenstående levetid vil også være avhengig av bruken. Rommet har belegg på gulv og tapet på vegger. Det er innredet med toalett, dusjkabinett og vask.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av tettesjikt og skjulte konstruksjoner, for å sikre at rommet tåler dagens bruk og for å redusere risikoen for plutselige lekkasjer og følgeskader på bygningen.
- Manglende oppgradering kan føre til omfattende vannskader og kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



## ETASJE > BAD 2

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

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

## UNDERETASJE > VASKEROM

## Generell

### Beskrivelse

Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/- konstruksjoner har passert forventet levetid. Plutselige skader og lekkasjer kan oppstå. Etablert tettesjikt vil trolig ikke håndtere en lekkasjesituasjon. Gjenstående levetid vil også være avhengig av bruken. Rommet har grove overflater i betong med enkel innredning.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt og materialer.
- Manglende utbedring kan føre til omfattende skader i både hovedkonstruksjon og tilstøtende konstruksjoner, som følge av lekkasjer eller plutselige skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



## UNDERETASJE > VASKEROM

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Alle vegger er av betong og installasjoner er synlig på veggen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den ene veggen støter mot terreng og det i punktet for rom under terreng, og det er observert fuktskjolder her. Punktet henger sammen med punktet for rom under terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales ytterligere undersøkelser av veggen som støter mot terreng, spesielt i forbindelse med eventuell oppussing.
- Konsekvensen av manglende tiltak kan være videreutvikling av fuktskader, som kan føre til mugg, sopp og råte i rommet.

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen er skiftet i 2004, og er av merke Møre kjøkken. Kjøkkenet har overskap, underskap og høyskap, benkeplate av laminat, belysning under overskap, oppvaskmaskin, vask, platetopp og stekeovn og kjøleskap. Kjøkkenet har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad.

## ETASJE > KJØKKEN

## Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

### Beskrivelse

Deler av rørteknisk opplegg er av «rør i rør»-system. Vannfordelerstamme er plassert på bod og er besiktet. Kjøkken og det ene badet er tilkoblet dette anlegget. Det er rørteknisk opplegg av kobber for resten av installasjonene i huset.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Avvik for alder gjelder ikke «rør i rør» systemet.
- På kjøkken mangler det tettemuffer.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Rørkursene på rør-i-rør-systemet bør merkes for å sikre oversikt og forenkle fremtidig vedlikehold.
- Tettemuffer bør monteres på kjøkkenet for å hindre lekkasjer og fuktskader.
- Eldre vannledninger av kobber har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for lekkasjer og vannskader. Det anbefales å vurdere utskifting eller nærmere kontroll av disse ledningene.

## Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

### Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Gjelder primært røroppleggs om er eldre enn 2009.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre avløpsrør, spesielt de som er fra før 2009, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og plutselige skader på rørsystemet.

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe som er fra 2024 og en varmepumpe i kjeller som er fra 2025.

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, som er fra 2024. Det er eldre fuktskjolder i rommet hvor bereder er plassert, men i følge tidligere rekvirent er disse fra ca. 1968. Det er sammen med varmtvannstank montert waterguard.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert på loftet. Av nåværende eier har det blitt etablert ny stikkontakt ute på veranda, noen nye lamper og varmepumpe.

- 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

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

# Tilstandsrapport

2006

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?  
**Ja**

**Det. Foreligger 4 samsvarserklæringer vedrørende størrelsen mindre arbeider.**
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?  
**Nei**
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? Sjekk 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**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ikke avklart hvordan grunnforhold og fundament er bygd opp, men det er trolig leirholdige masser, komprimert med pukk og fyllmasse.



### Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1965 og fra 2000 rundt tilbygget garasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er tendenser til fuktutslag i boder og vaskerom og det er observert fuktutslag i garasjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

-Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og vurderes tiltak for utbedring av drenering og fuktsikring rundt grunnmur, spesielt med tanke på alder og observerte fuktutslag.  
-Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fuktskader og påfølgende skader i konstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.



### Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein og fundament er ikke kjent.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er registrert flere riss og sprekker rundt om. Alder og tidspunkt for når slike har oppstått er uklart, men trolig langt tilbake i tid  
- Det er også værslitt puss og maling .

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

-Riss og sprekker bør utbedres for å hindre videre forringelse av grunnmuren og redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.  
-Værslitt puss og maling bør også utbedres for å beskytte muren mot ytterligere nedbrytning.  
- Manglende tiltak kan føre til større skader på både grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.



Sprekker rundt vindu

# Tilstandsrapport



Eksempel på sprekker



### Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein er plassert ved innkjørsel.



### Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tomten ligger i en vesthelling.

#### Vurdering av avvik:

- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Definert til gult nivå.

#### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

-En bør avklare risikoen for ras, da manglende avklaringer medfører usikkerhet rundt sikkerheten på eiendommen.  
-Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for skred, som kan medføre alvorlige skader på bygning og personsikkerhet.



### Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Det er kommunalt vannforsyning og avløp, via private stikkledninger. Type produkt og alder på teknisk anlegg er ukjent. Avløp føres til septiktank.

#### 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 gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.  
-Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner.



### Septiktank

#### Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1965 og er ikke kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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 bør gjennomføres kontroll og eventuell tilstandsvurdering av septiktanken, da alder og ukjent type medfører økt risiko for funksjonssvikt eller lekkasjer.  
-Manglende kontroll kan føre til forurensning og -kostbare utbedringer dersom skader oppdages for sent.



### Oljetank

#### Beskrivelse

Det er oljetank av ukjent type og denne er nedgravd nordøst for huset. Oljetank er fra 1965. Den er ikke i bruk i dag og fyringssted til slik fyring er ikke etablert i huset lenger.

#### Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

#### Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

-Oljetanken bør fjernes eller saneres, da kombinasjonen av alder og ukjent materiale medfører økt risiko for lekkasje til grunnen og forurensning.  
-Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det på sikt oppstå miljøskader, og eier kan bli holdt ansvarlig for eventuelle lekkasjer eller pålegg fra myndighetene.

## 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

-Rekkverk bør monteres og eksisterende rekkverk bør oppgraderes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.  
-Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelt etableres radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helseisiko knyttet til radoneksponering.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

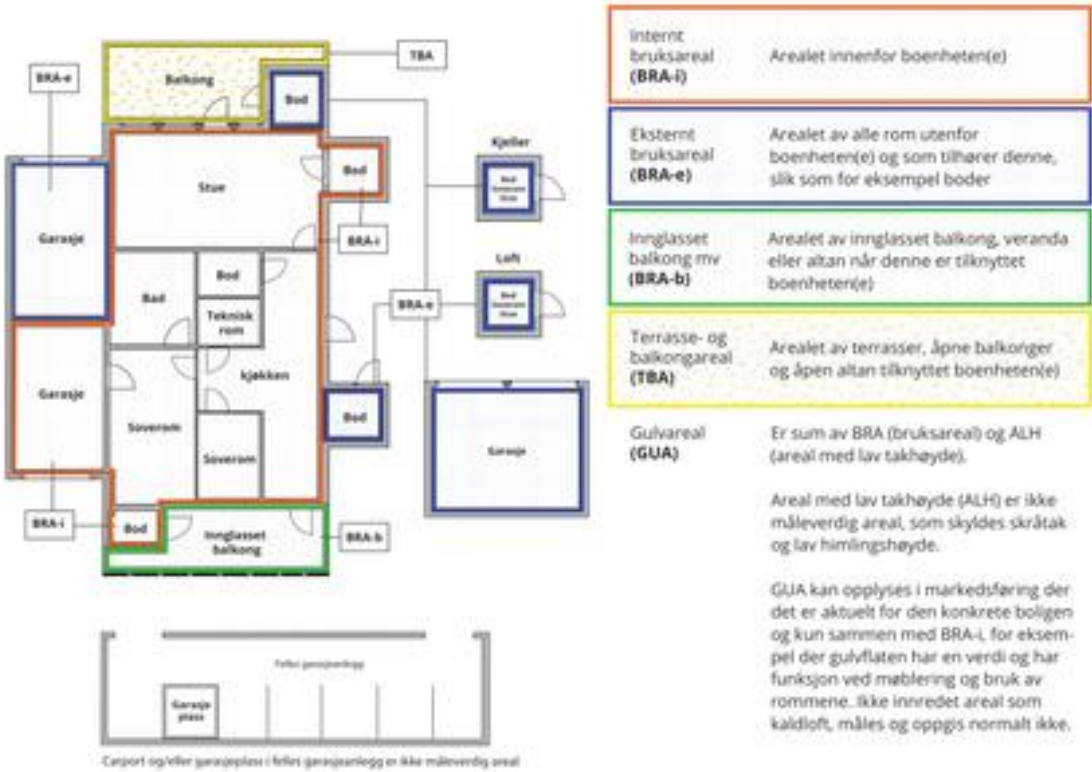
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

Enebolig

| 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) |     |                                 |                             |                 |
| Loft        | 35                         |                             |                            | 35  |                                 | 41                          | 76              |
| Etasje      | 80                         |                             |                            | 80  | 57                              |                             | 80              |
| Underetasje | 51                         | 64                          |                            | 115 |                                 |                             | 115             |
| SUM         | 166                        | 64                          |                            |     | 57                              | 41                          | 271             |
| SUM BRA     | 230                        |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                          | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft        | Soverom, soverom 2, gang, flere kott (ikke målbare) |                             |                            |
| Etasje      | Bad, bad 2, gang, kjøkken, stue, soverom            |                             |                            |
| Underetasje | Vindfang, bod, bod 2, bod 3, vaskerom, gang         | Garasje, garasje 2          |                            |

Kommentar

- Romhøyden i underetasjen er målt til ca. 2,35 m.
- Romhøyden i hovedetasjen er målt til ca. 2,4 m.
- Romhøyden på loft er målt til ca. 2,2 m. og det er skrå himling / takflate.

Lovlighet

Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger fra 23.05.2000.

Planløsningen er ulik det som fremkommer av tegninger. Trappen er blant annet plassert en annen plass som medfører en ulik planløsning. Lovlig bruk av rommene fremstår som mer eller mindre korrekt, men dette kan ikke avklares da planløsningene er ulik.

Det foreligger verken brukstillatelse eller ferdigattest for boligen. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at slike dokumenter ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av boligen er ulovlig. Tegningene fra 2000 gjelder tilbygget garasje. Det er heller ikke brukstillatelse eller ferdigattest for denne.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 24         | 142        |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

|           |                   |               |
|-----------|-------------------|---------------|
| Dato      | Til stede         | Rolle         |
| 16.3.2026 | Steffen Terkelsen | Takstingeniør |
|           | Arnstein Øye      | Kunde         |

Matrikkeldata

| Kommune              | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal    | Kilde                      | Eieforhold    |
|----------------------|------|------|------|------|----------|----------------------------|---------------|
| 1525 STRANDA         | 29   | 22   |      | 0    | 864.1 m² | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |
| <b>Adresse</b>       |      |      |      |      |          |                            |               |
| Dalevegen 742        |      |      |      |      |          |                            |               |
| <b>Hjemmelshaver</b> |      |      |      |      |          |                            |               |
| Øye Arnstein         |      |      |      |      |          |                            |               |

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er landlig plassert på Helset i Stranda kommune. Området består av eneboliger, gårdsbruk og turområder.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Det er septiktank med kommunal tømming.

Regulering

Tomten ligger i Inf område.

Om tomten

Tomten ligger i en vesthelling.

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. Ikke avklart.

## Kilder og vedlegg

| Dokumenter           |            |                                                                                                     |                  |       |         |
|----------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar                                                                                           | Status           | Sider | Vedlagt |
| Kommunalinformasjon  | 16.03.2026 | Meglerpakke levert av meglersystem med bla. Sitkart, regulering, tegninger evt. brukstillatelser mm | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 16.03.2026 |                                                                                                     | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Ordrebekreftelse     |            |                                                                                                     | Fremvist         |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 17.03.2026 |           |

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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HK1061>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Dalevegen 742, 6200 STRANDA

04 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

| Adresse       | Postadresse   | Enhetsnummer |
|---------------|---------------|--------------|
| Dalevegen 742 | Dalevegen 742 |              |

## 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?

August 2025

### 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.

Ca 7 mnd no

### Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

Selger

Øye, Arnstein

## 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



DEL 1 - Generell informasjon

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

11

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2025

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmpumpe i kjeller og skiftet til led belysning i gang og kjøkken. Tredde jording fra kjøkken og monterte stikkkontakt på veranda

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Urban Elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Septiktank

12

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Utkoblet og tømt

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



2025

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ei 24 monterte varmepumpe

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ei 24

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

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

Kosmetiske feil som var slik når eg overtok

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 planer på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?



☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

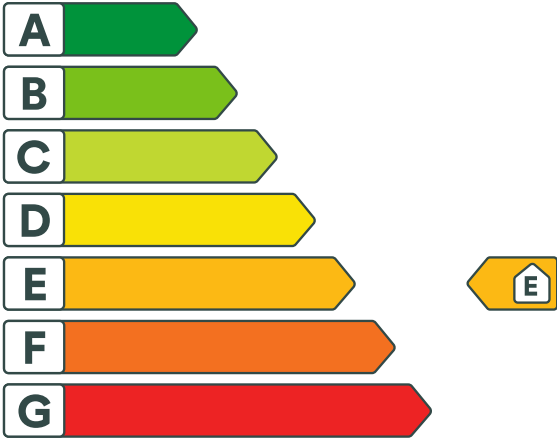
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 14427760



|                                               |                                                |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Adresse<br><b>Dalevegen 742, 6200 STRANDA</b> |                                                |
| Dato for energimerking<br><b>17.03.2026</b>   | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-271473</b> |
| Bygningskategori<br><b>Småhus</b>             | Bygningsnummer<br><b>13056986</b>              |
| Gårdsnummer<br><b>29</b>                      | Bruksnummer<br><b>22</b>                       |
| Seksjonsnummer<br><b>—</b>                    | Bruksenhetsnummer<br><b>H0101</b>              |



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<br><b>1965</b>                             | Bygningstype<br><b>Enebolig</b>         |
| Bruksareal<br><b>230,0 m²</b>                      | Oppvarmet bruksareal<br><b>166,0 m²</b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>3</b>                       | Bygningsmateriale<br><b>Tre</b>         |
| Oppvarming<br><b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b> |                                         |
| Ventilasjon<br><b>Periodisk avtrekk</b>            |                                         |

Energi

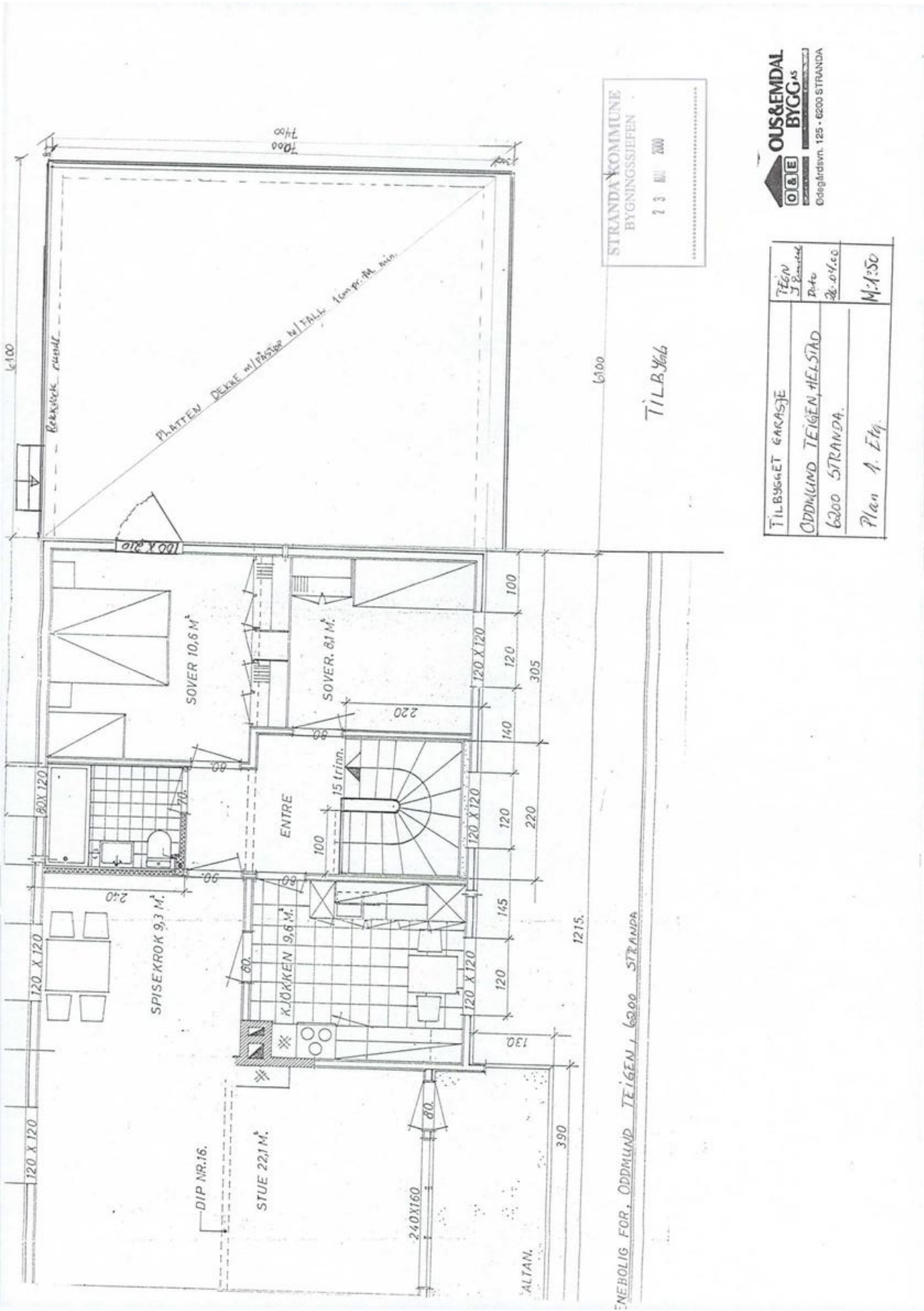
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

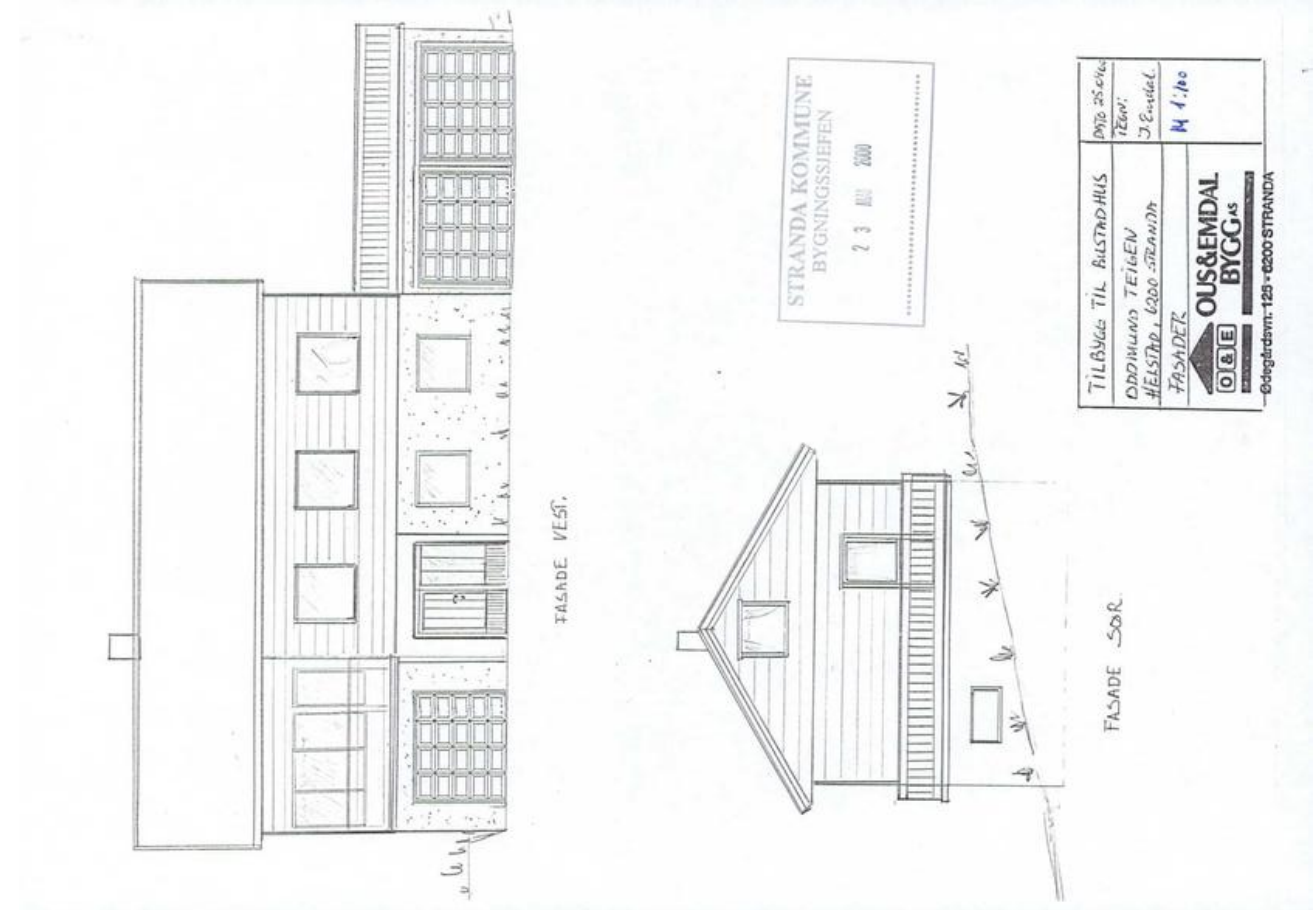
Beregnet vektet levert energi i normert klima

|                                        |
|----------------------------------------|
| Pr. KVM pr. år<br><b>269,88 kWh/m²</b> |
|----------------------------------------|

Beregnet levert energi i lokalt klima

|                                        |                                           |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|
| Pr. KVM pr. år<br><b>267,88 kWh/m²</b> | Totalt levert pr. år<br><b>47 906 kWh</b> |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|





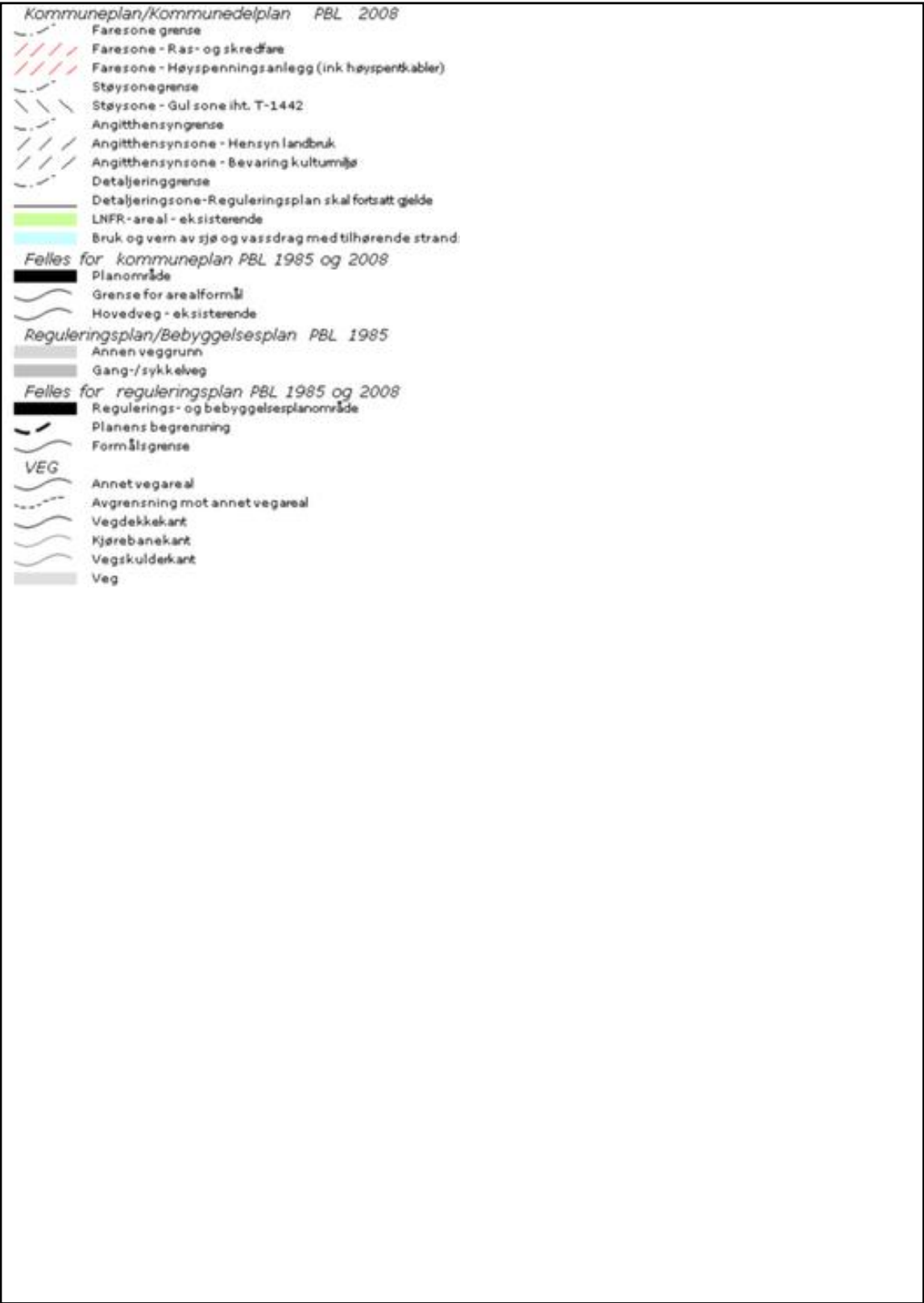


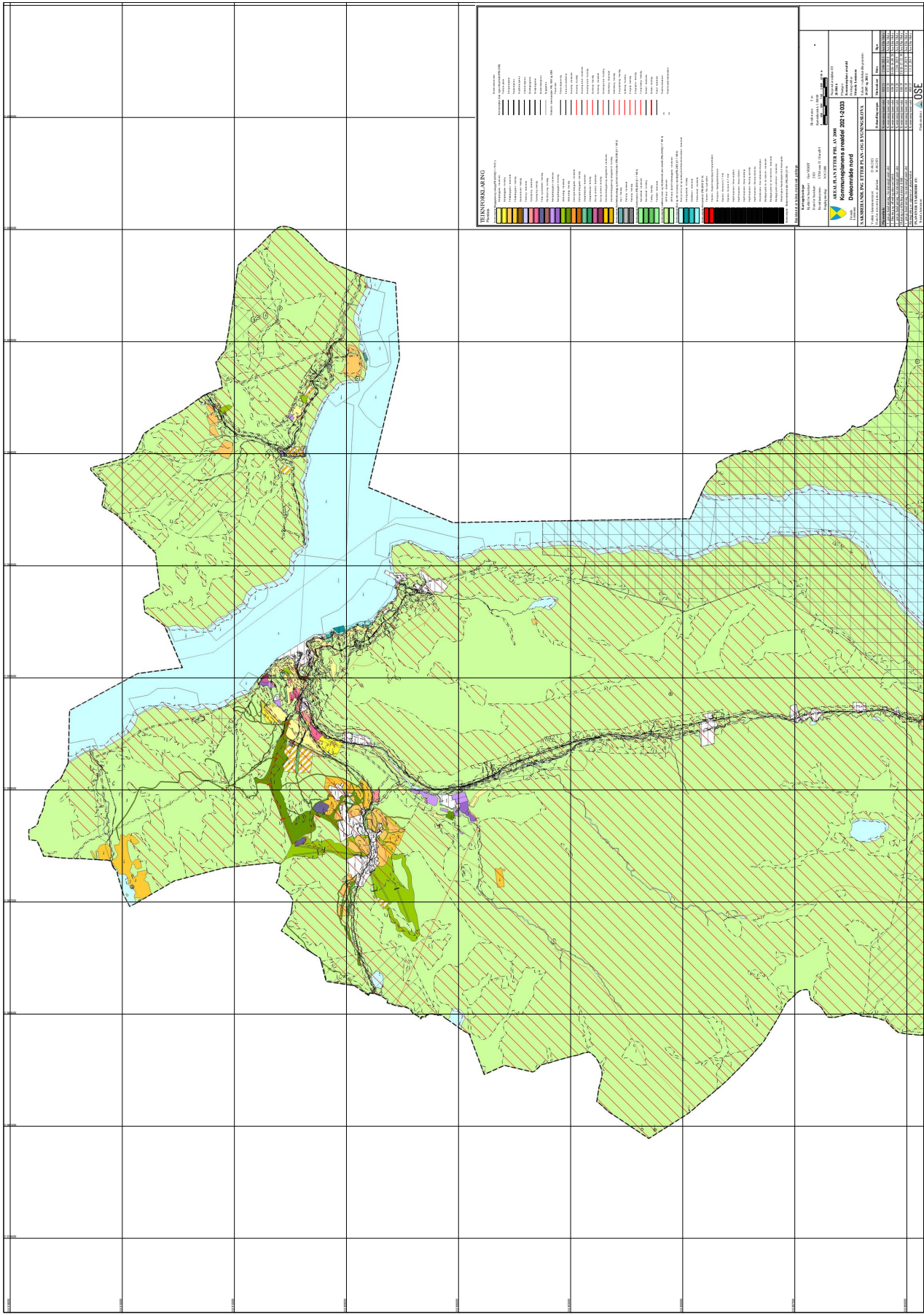
Tegnforklaring

|                                                                                     |                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| VEG                                                                                 |                                |
|  | Annet vegareal                 |
|  | Avgrensning mot annet vegareal |
|  | Vegdekkkant                    |
|  | Kjørebaneant                   |
|  | Vegskulderkant                 |
|  | Veg                            |



Tegnforklaring





Attestert kopi av dok.nr. 1980/100835/58  
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 13:12

Side 1 av 1

Dok. avg. kr. 100,-

**DAGBOKFØRT**  
06.FEB00 00835  
SØRENSENVEREN I  
NORDRE SUNNMØRE

**ERKLÆRING**

Underskrivne eigar av gnr.29, bnr.1 i Stranda kommune, gjev med dette eigaren av gnr. 29, bnr.22 "Nytun" einerett til å nytte opparbeidd avkøyrisle, snu og parkeringsplass ved profil 39880 ved R 60. Dette på bakgrunn av at gnr. 29, bnr. 22 har fått redusert sitt tomtareal i høve av utviding av riksveg 60.

Arealet skal vere stort nok til å parkere 1 lastebil, 1 traktor og 2 personbilar, og slik at når desse er parkert, skal det vere nok plass til å snu ein lastebil.

Arealet dette gjeld grensar mot gnr.29, bnr.22 mot den sydlege grenselinje. Erklæringa er gjeve i med hald av løyve frå Vegvesenet dagsett 18/6-79.

Ut frå at det skal bereknast tinglysingskostnader vert det årleg å betale ei avgift på kr.25,-.

Eigaren av gnr. 29, bnr.22 har plikt til gjerdehald utan port eller gardsled mot gnr.29, bnr.1.

Dersom Landbruksmyndigheitene nokon gong frigjev det øvrige areal, tilsides for denne plassen, ca. 1da., skal eigaren ha rett til å kjøpe det etter pristakst.

Stranda, 22. januar 1978

Oddmund Eiqun  
eigar av gnr.29, bnr. 1

Ein vitnar med dette at eigaren skreiv under denne erklæringa og at han er over 21 år.

Qu Lembe  
vitne  
født: 7/10-40

Q. H. Seendel  
Vitne  
født: 16/7. 1914.



Attestert kopi av dok.nr. 1963/104319/58  
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 13:11

Side 1 av 4

Nr 860 L.a.  
PÅ LAGER: SEM & STENERSSEN %s OSLO  
9-59.

MØRE OG ROMSDAL  
LANDBRUKSSSELSKAP  
0111C 1963

- 2. SEP 1963  
Til innhefting i panteboka.

Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

### Skyldskifte

... kan dag den 12 august 1963 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Helstad

g.nr. 29 b.nr.2 med skyld mark 0,59 i Stranda

herad. Skyldskifte er kravt av Oskar Teigen

som har grunnboksheimel til den egedomen skyldskiftet gjeld<sup>1</sup>).

Menns-oppnemningsbrevet følger. Alle mennene har gjevi skjønsmannslovnad, så nær som<sup>2</sup>)

Ved tenesta møtte<sup>3</sup>) Oskar Teigen, Eigar av br.nr.5 Ole E.Vangen, Eigar av br.nr.1 Hans R.Helstad og Oddmund Teigen.

Mennene valde til formann K.J.Habostad

Om den/dei fraskilde luten/lutene av garden kan det gjevast desse opplysningane:

1.<sup>4</sup>) Areal: Dyrka jord 1 dekar, naturleg eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, anna areal 0,129 dekar. I alt 1,129 dekar.

2. Grenser:<sup>5</sup>)

Den fraskilde luten som for det meste er dyrka jord, ligg i nordvestre hjørne av egedomen og grenser mot vest til g.nr.29 br.nr.1 i ei lengd av 33 m.der ein gamal steingard er oppsett.Mot nord til br.nr5 i ei lengd av 35 m.der en ein gamal steingard er oppsett.Mot sud og aust greser den til ho-

<sup>1</sup>) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av egedomen som han vil ha fraskilt (§ 1 i skylddelingslova.)

<sup>2</sup>) Har nokon av mennene ikkje gjevi slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd for tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»

<sup>3</sup>) Om nokon av dei grannane eller partane som skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvande å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova.)

<sup>4</sup>) Oppgave over arealet m. m. til den fraskilde luten skal berre gjevast for areal som er over 2 dekar (jfr. skylddelingslova § 9.) Er arealet under 2 dekar, må det attesterast i tenesta.

<sup>5</sup>) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensene mot granne-egedomar skal ein ikkje skriva opp når eigarenen ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølv markeskilet, samstundes med at dei set i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet utan at heftet er vedtekt skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den egedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova.)



Attestert kopi av dok.nr. 1963/104319/58  
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 13:11

Side 2 av 4

vudbruket.Mot sud er det nedsett 3 bytesteinar,den første 4 m. fra sudvestre hjørne,den andre 13 m.lenger aust og vidare 17,5 m. til sudaustre hjørnestein.Grensa går so i rett vinkel nordover 15 m der stein er nedsett,og vidare i same leid 17m.til nord-austre hjørne der stein er nedsett 1 m. frå grensa mot br.nr.5 sin eigedom.

Det turvande gjerdefor parsellen skal kjøparen halde.

Parsellen har rett til turvande vassleidning og brunn på br.nr.5 sin eigedom.Utan vederlag har eigaren av "Nyvoll" vegrett saman med eigaren av "Nytun" over sistnemnde parsell til riksvegen.

Vegen skal vere minst 3 m.breid.Opparbeidast og haldast vedlike med ein halvpart på kvar.Eigaren av Nytun skal seie frå når vegen skal vølast.

Utan vederlag har eigaren av Nytun rett til å leggje vassleidning over Nyvoll og seinare vøling av denne.

Ole E.Vangen  
Oddmund Teigen  
Eigar: Per Teigen  
Oskar Teigen

1. Er det jordbruk og skog i den egedomen som vert delt? ja

2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv? Kri

3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekker i den egedomen som vert delt? ja



Attestert kopi av dok.nr. 1963/104319/58  
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 13:11

Side 3 av 4

4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket? Nei

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:

5. Har heradsstyret samtykt i skyldskiftet? Ikke freilag

6. Eller held skyldskiftemennene det for greitt at den fraskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget? Byggetuft med lape

7. eller vert eigedomen delt etter § 14 i lov om odels- og åsæteretten frå 26. juni 1821? Nei

Vi vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten, at \_\_\_\_\_

med di vi har funni vidare deling gagnlaus.<sup>1)</sup>

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for fredning og drift som det er høve til.

Skylda på den/dei fraskilde luten/lutene vart sett til 2 öre

Attverande skyld på hovudbølet er 0.57

Det arealet som er att av hovudbølet, utgjør: Dyrka jord \_\_\_\_\_ dekar, naturleg eng og kulturbeite \_\_\_\_\_ dekar, produktiv skog \_\_\_\_\_ dekar, anna areal \_\_\_\_\_ dekar. I alt \_\_\_\_\_ dekar.

Den/dei fraskilde luten/lutene fekk dette/desse bruksnamnet<sup>2)</sup> "Nyvoll"

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber: Koparun

Partane fekk opplysning om at dei kan anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastslegge, men ankeutsegn lyt då vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sannar at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtyding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastset at L. J. Halvorsen

skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

L. J. Halvorsen O. Sver Ola Sver

<sup>1)</sup> Strøk det som ikkje høver.  
<sup>2)</sup> Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikke namnet høyrer til dei som er heller vanlege (jfr. lov frå 9/2 1923 nr. 2 § 21.).



Attestert kopi av dok.nr. 1963/104319/58  
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 13:11

Side 4 av 4

Går til Stranda jordstyre<sup>1)</sup>

Fråsegn frå jordstyret:

Vedtak samrøystes: "Stranda jordstyre tilrår at det vert frådelt ei byggetomt på 1129 m<sup>2</sup> frå Teigen, gnr.29, bnr.2, eigar Oskar Teigen, til Per Teigen. Tilrådinga vert gjort med den grunngeving at slik tomta er lagt vil den vera lite til hinder for bruken av den dyrka jorda på bruket."

Stranda den 28/8 19 63

formann. \_\_\_\_\_ sekretær. Bjørn Nykam

Går til Møre og Romsdal landbruksksselskap

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

Sak nr. 269/63

Fylkeslandbruksstyret samtykker i skyldskiftet.

Molde den 21/9 19 63

formann. \_\_\_\_\_ fylkeslandbrukssjef. Ola Sver

Den/dei fraskilde luten/lutene har fått g.nr. \_\_\_\_\_ b.nr. \_\_\_\_\_

<sup>1)</sup> Melding om tenesta skal ikkje sendast jordstyret dersom skyldskiftet gjeld eit areal på under 2 dekar.



Attestert kopi av dok.nr. 1963/104318/58  
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 13:11

Side 1 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 1963/104318/58  
Attestingstidspunkt 2026-03-05 13:11

Side 2 av 4

Avskrift av dagbok nr. 43/18 1963  
Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

Nr. 860 L.a.  
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/S. OSLO  
11-61.

Til innhefting i panteboka.

## Skyldskifte

Man, dag den 12 august 1963 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Helstad

g.nr. 29 b.nr. 1 med skyld mark 4.68 i Stranda

herad. Skyldskifte er kravt av Hans R. Helstad

som har grunnboksheimel til den egedomen skyldskiftet gjeld<sup>1</sup>).

Menns-opptegningsbrevet følger. Alle mennene har gjevi skjønsmannsløvnad, så nær som<sup>2)</sup> .....

Ved tenesta møtte Hans R. Helstad, Oskar Teigen, Ole E. Vangen og

Av partane:<sup>3)</sup> Oddmund Teigen

Av grannane:<sup>3)</sup>

Mennene valde til formann Eyvind O. Sve

Om den/dei fråskilde luten/lutene av garden kan det gjevast desse opplysningane:

1.4) Areal: Dyrka jord ..... dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, anna areal 1,008 ..... dekar. I alt 1,008 ..... dekar.

2. Grenser:<sup>5)</sup>

Den fråskilde luten ligg omkring 400 m. frå sjøve hovud-  
bruket og er fråskore av eit areal mellom riksvegen og

g.nr.29 br.nr.2.Den frâskilde parsel grensar mot vest til  
riksvegen i ei lengd av 33,7 m. I <sup>sud</sup> ~~oast~~ til det attverande  
arealet av g.nr.29 br.nr.1 i ei lengd av 31 m. Her er nedsett

- 1) Skyldskifte kan ikke godkastes til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboks-heiement eller dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fraskilt (§ 1 i skyldde-lingsslova.)
- 2) Har nokon av mennene ikke gjevi slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal den eigenda under ei utsegn med etternemnde ordlyd for tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskriveren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjeira tenesta mi som skjønsamm samvitsfullt og etter beste overtøydning».
- 3) Om nokon av dei grannane eller partane som skyldskiftet vedkjem, ikke mster, må ein her opp-lysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for utur- vande å varsle dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova.)
- 4) Oppgæve over arealet m. m. til den fraskilte luten skal berre gjevast for areal som er over 2 dekar (jfr. skyld- delingslova § 9.). Er arealet under 2 dekar, må det attestast i tenesta.
- 5) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ein ikke skrive opp nei eigen- ren ikke er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølvte markeskiilet, samstundes med at dei set i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna dei som trengst om det og. Det må ikke stiftast bruksrett eller servittutt i skyldskiftet utan at heftet er vedteki skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggia på (§ 5 i lova.)

3 bytesteinar. I sudvestre hjørne står steinen 2 m. frå riks-  
vegen og frå denne til midtre bytestein er det 13 m. I sud-  
austre hjørne står bytesteinen 0,5 m. frå bytelina mellom  
g.nr.29 br.nr.1 og g.nr.29 br.nr.2. I aust grensar luten til  
g.nr.29 br.nr.2 i ei lengd av 33m. Grenselina her er ein gamal x  
steingard. Mot nord grensar luten til g.nr.29 br.nr.5 i ei lengd  
av 29,5 m. I grenselina her står ein gamal strenggard.  
Eigaren av luten Nyttun har gjerdehaldet i den sudlege og den  
nordlege grensa til luten

Figaren av Nyttun skal ha rett til å legge vassleidning  
over Nyvoll og g.nr.29 br.nr.2 Og 5.sameleis brunnrett på sist-  
nemnde bruk.

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert delt? *Ja*

2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv? *Nei*

3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekker i den eigedomen som vert delt? *Ja*



Attestert kopi av dok.nr. 1963/104318/58  
Attestingstidspunkt 2026-03-05 13:11

Side 3 av 4

4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket? Nei

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:

5. Har heradsstyret samtykt i skyldskiftet? Nei

6. Eller held skyldskiftemennene det for greitt at den fraskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget? Ja

7. eller vert eigedomen delt etter § 14 i lov om odels- og åsæteretten frå 26. juni 1821?

Vi vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten, at

med di vi har funni vidare deling gagnlaus.<sup>1)</sup>

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for fredning og drift som det er høve til.

Skylda på den/dei fraskilde luten/lutene vart sett til 4.64

Attverande skyld på hovudbølet er 4.64

Det arealet som er att av hovudbølet, utgjør: Dyrka jord dekar, naturleg eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, anna areal dekar. I alt dekar.

Den/dei fraskilde luten/lutene fekk dette/desse bruksnamnet<sup>2)</sup> Nygården

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber: Byggarer

Partane fekk opplysning om at dei kan anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastslått, men ankeutsegn lyt då vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sannar at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtiding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastset at Byggarer skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Byggarer R. J. Hagstad Olaa Loe O.N.

<sup>1)</sup> Stryk det som ikkje høver.  
<sup>2)</sup> Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikke namnet høyrer til dei som er heller vanlege (jfr. lov frå 9/2 1923 nr. 2 § 21.)



Attestert kopi av dok.nr. 1963/104318/58  
Attestingstidspunkt 2026-03-05 13:11

Side 4 av 4

Går til Stranda jordstyre<sup>1)</sup>

Fråsegn frå jordstyret:

~~Vedtak, samrøystes:~~ " Stranda jordstyre tilrår frådelinga av ei byggetomt på 1008 m<sup>2</sup> frå Helstad, gnr. 29, bnr. 1, eigar Hans R. Helstad, til Oddmund Teigen, då arealet ikkje vil ha nokon jordbruksmessig verdi i tida framover. "

Stranda den 28/8 19 63

formann. Bjorn R. Kvern sekretær.

Går til Møre og Romsdal landbrukselskap

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

27/8  
Sak nr. 63

Fylkeslandbruksstyret samtykker i skyldskiftet.

Stranda den 24/9 19 63

formann. Olaa Loe fylkeslandbrukssjef.

Den/dei fraskilde luten/lutene har fått g.nr. b.nr.

<sup>1)</sup> Melding om tenesta skal ikkje sendast jordstyret dersom skyldskiftet gjeld eit areal på under 2 dekar.

# 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.



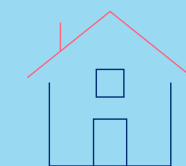
## Hva koster forsikringen?

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 Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Budskjema

### FOR EIENDOMMEN:

Dalevegen 742, 6200 STRANDA. Gnr. 29, bnr. 22, i STRANDA kommune, oppdragsnr.: 1400260080  
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98870691, e-post: julianne@proaktiv.no

### UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaverkr: \_\_\_\_\_  
+ 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 MiniD.

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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





proaktiv.no



**Julianne Sørheim**

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

# PROAKTIV

**Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS**

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