

PROAKTIV

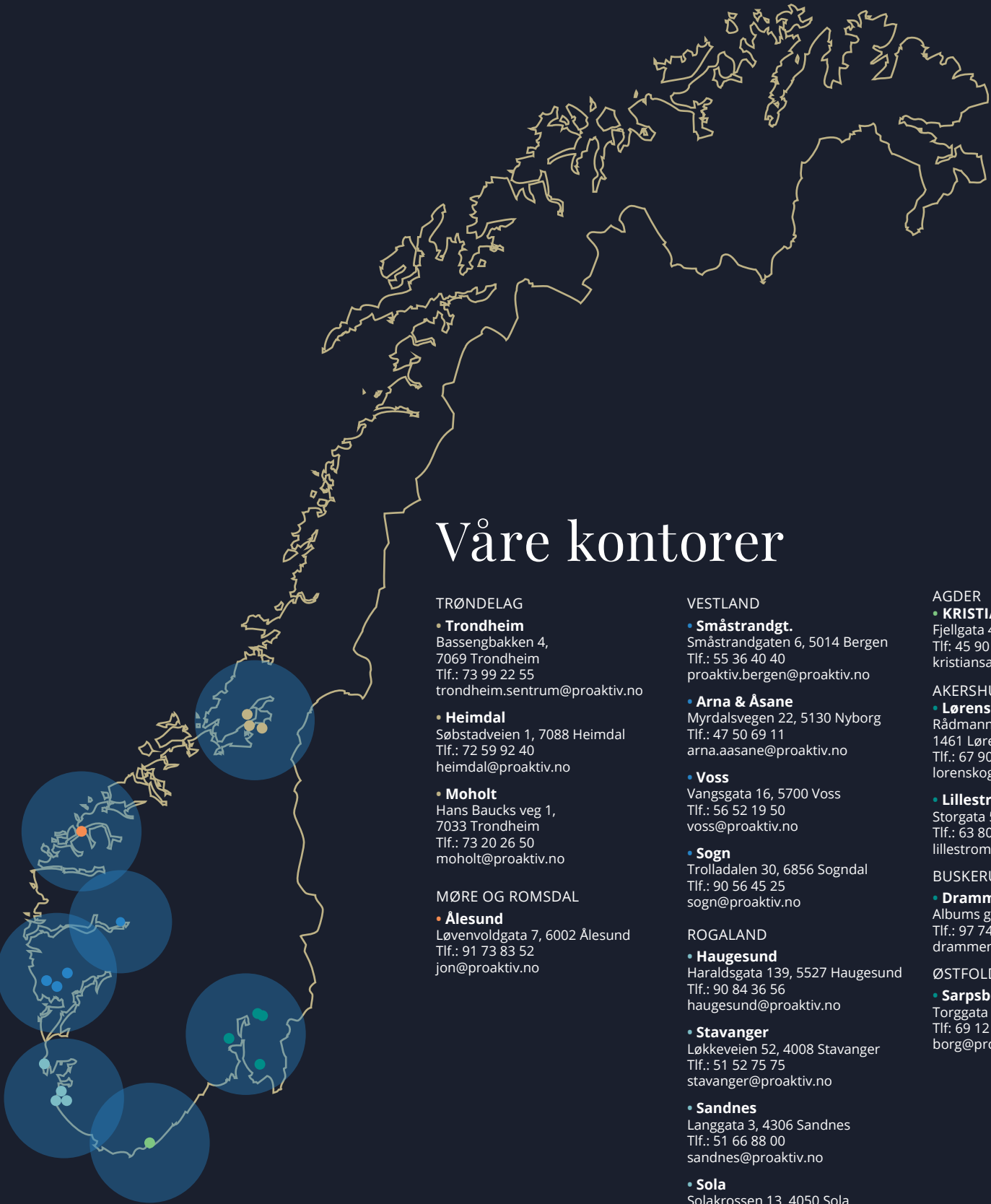


Flott eiendom med utsikt

I rolig endegate.
Gode solforhold.

MOVEGEN 105





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

Sandnes

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

Sola

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

Jæren

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

- **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

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Movegen 105, 6200 STRANDA

Gnr./Bnr.: Gnr. 52, bnr. 178, i Stranda kommune

Prisantydning: 2.200.000,-

Omkostninger: 56.090,-

Totalpris: 2.256.090,-

Kommunale avgifter: 15.201,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1967

Rom/soverom: 5/2

BRA: 231 m²

BRA-i: 231 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering på egen tomt eller i garasjen.

Tomt: 1429.4 m²

Energimerke: Energiklasse: F.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	20	31	40
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside	Plantegninger
42	47	108	
Kjerneinformasjon	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!

Fin eiendom med stort potensiale på romslig tomt med svært gode sol- og utsiktsforhold.

Velkommen til Movegen 105

En flott eiendom som ligger som siste huset i gata. Eiendommen har sentral beliggenhet med gangavstand til skoler, barnehage og til Stranda sentrum.

Eiendommen har nydelig utsikt og gode solforhold.

Huset strekker seg over tre etasjer og har en praktisk planløsning. Integrert garasje med inngang til huset.

Fine uteplasser med veranda i flere nivåer og en pent opparbeidet tomt.

Velkommen til visning.

Julianne Sørheim

Eiendomsmegler / Partner **Julianne Sørheim**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Ålesund

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

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

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

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

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

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



STRANDA

Kommune: Stranda / Område: Stranda

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

Beliggenhet

Flott boligeiendom beliggende i Movegen, sentralt på Stranda. Eiendommen ligger fritt til med gode sol- og utsiktsforhold.

Det er ca. 2 km til Stranda sentrum. Nærområdet er i hovedsak bebygd, og består av spredt boligbebyggelse. Det er videre kort vei til alle sentrumsfasiliteter, Stranda Stadion, barnehage, ungdomsskole og videregående skole. Det er også kort vei til barneskole.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Rema 1000, Kiwi eller Spar Svingen. Ellers så har Stranda sentrum alt man måtte trenge av sentrumsfunksjoner med blant annet kaféer, bakeri, butikker, frisør, og vinmonopol. Det er også kort vei til Stranda Kulturhus med et rikt kulturtilbud. Det er også kort vei til både Stranda stadion og til Strandahallen som har et godt tilbud av fritidsaktiviteter.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚌	Stranda Røde Kors Linje 271	7 min 🚶 0,6 km
✈️	Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 3 min 🚗

DAGLIGVARE

Spar Svingen	10 min 🚶
Rema 1000 Stranda Post i butikk, PostNord	18 min 🚶 1,5 km

VARER/TJENESTER

📷	Vitusapotek Stranda	18 min 🚶
🍷	Stranda Vinmonopol	19 min 🚶

SPORT

⚽	Stranda stadion Ballspill, fotball, friidrett	8 min 🚶 0,7 km
⚽	Vestborg ballbane Ballspill, sandvolleyball	9 min 🚶 0,8 km
🏊	Stranda Treningssenter	18 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Stranda	19 min 🚶
🚗	Kople Dreges Hotell	20 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Strandafjellet Skisenter er under 10 minutters kjøretur fra eiendommen. Til Stranda ungdomsskole er det cirka 1,3 kilometer. Det er cirka 1,4 km til Stranda VGS som tilbyr både yrkesfaglige og studiespesialiserende studieretninger. Området har for øvrig et godt tilbud av barnehager, med blant annet Ringstad barnehage som ligger 1,4 km fra eiendommen, Tusenfyrd og Trollhaugen barnehage ligger også i nærheten.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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



Det er flere flotte turmuligheter i nærheten. Like bak eiendommen er det en flott turløype med gapahuk osv. Det er også flere fine turer man kan gå fra eiendommen som for eksempel Skurdahornet, Øygarsnakken eller Skaffarhaugen.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

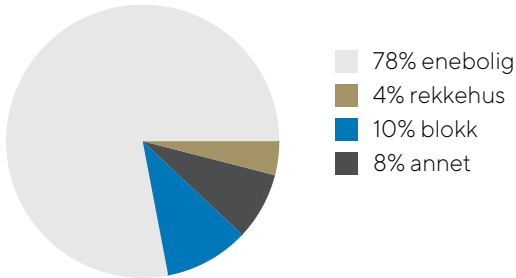
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde hovedsakelig bestående av eneboliger.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

BOLIGMASSE



Se punkt om beliggenhet og ellers mer informasjon på Stranda kommune sine nettsider.

SKOLER

Ringstad skule (1-7 kl.) 233 elever, 14 klasser	14 min 1.3 km
Stranda ungdomsskule (8-10 kl.) 115 elever, 9 klasser	13 min 1.1 km
Vestborg vidaregåande skule 120 elever, 4 klasser	10 min 0.8 km
Stranda vidaregåande skule 230 elever	15 min 1.3 km

BARNEHAGER

Ringstad barnehage (1-5 år) 37 barn	14 min 1.2 km
Tusenfryd barnehage Stranda (1-5 år) 48 barn	22 min 1.8 km
Trollhaugen barnehage Stranda (1-5 år) 9 barn	4 min 2.8 km



VELKOMMEN TIL MOVEGEN 105

Vi starter utendørs – boligen har romslig veranda og det er pent opparbeidet tomt.

Parkering

Parkering på egen tomt eller i garasjen.

Tomtestørrelse

1 429,40 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten ligger i en sørhelling, er godt skjermet, barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier, gressplen og terrasse.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligen er fra 1967 og går over tre etasjer, med underetasje, hovedetasje og loft. Huset har en integrert garasje som ligger under veranda.

Taket er taket med betongtakstein og besikttet fra bakkenivå. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og plater synlig fra kott. Stedvis er det synlig over platene, og det er en form for asfaltbelegg som undertak. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling. Det er tilkomst i kottene. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk. Yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning. Det er malte vinduer med koblet glass. I taket er det enkle takvindu med glassfiber eller tilsvarende materiale som slipper gjennom lys. Hovedytterdør i teak, malt balkongdør i tre, samt tofløyet balkongdør i teak. Det er veranda av trevirke og betong. Verandaen av trevirke

ligger på ett plan under verandaen av betong. Verandaen av trevirke er omrammet med lettklinkerblokker under. Terrassedekket er av trevirke. Verandaen av betong ligger delvis over garasjen. Overflaten er flislagt. Begge verandaene har rekkverk av trevirke. På nordsiden er det en utvendig trapp av trevirke med utgang fra stue.

Sørøst for boligen er det oppført et enkelt bygg som benyttes som lager for ved. Bygget står på paller mot grunn, har åpne vegger som delvis er tettet med plast, og søyler i hvert hjørne. Taket er saltak, tekket med stålplater. Dette bygget er ikke tilstandsvurdert.

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 :

TGO: 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 5 stk. TG3, 21 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i





tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Innvendige overflater - gulv: Det er jevnt over observert enkelte mindre skader og eldre overflater. Ett rom i underetasjen er ikke ferdigstilt. Rekvirent opplyser at rommet var tiltenkt som kjellerstue, men arbeidet ble stoppet på grunn av knirk i gulvet. Det er tilfarergulv på rommet hvor overflatene ikke er ferdigstilt. Tilfarergulv regnes som en risikokonstruksjon, da denne typen konstruksjon ofte har økt risiko for skjulte skader, fuktproblematikk eller sopp/råte, spesielt dersom det mangler tilfredsstillende fuksikring eller ventilasjon.
- Innvendige overflater - vegger og himlinger: Det er jevnt over observert enkelte mindre skader og eldre overflater. Ett rom i underetasjen er ikke ferdigstilt. Rekvirent opplyser at rommet var tiltenkt ombygget til kjellerstue, men arbeidet ble stoppet. Det er observert at innforede vegger har svartpapp. Svartpapp er ikke et anbefalt produkt, da dette materialet kan holde på fuktighet og dermed øke risikoen for fuktskader.
- Bad (underetasje), generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har utette tapetskjøter på vegg. Det er ikke synlig membran eller tettesjikt på gulvet ved sluken.
- Vaskerom (underetasje), generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke etablert tettesjikt i våtsone, noe som medfører økt risiko for fuktskader.
- Bad (hovedetasje), generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/-konstruksjoner har passert forventet levetid. Dette medfører økt risiko for plutselige skader og lekkasjer. Etablert tettesjikt vil sannsynligvis ikke håndtere en lekkasjesituasjon tilfredsstillende. Gjenstående levetid vil også være avhengig av bruken. Rommet ha eldre støpejernssluk, og det er ikke mulig å kontrollere membran eller tettesjikt visuelt.

Boligen har fått følgende TG2:

- Taktekking: Det er påvist mose og symptomer på svekkelse i taktekkingen. Vannnett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Vindski er værslitt og har synlige tegn på slitasje som følge av eksponering for vær og vind.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Noen mindre bulker er observert i nedløpene. Det mangler nedløp fra takrennen på overbygget over inngangspartiet. Det er observert vann som står i takrennen ved garasje/veranda, noe som kan tyde på tilstopping. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn

av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. På det ene kottet er det observert fuktskjolder på sponplate på gulvet. Rett over buler undertaket noe nedd i en skjøt.
- Yttervegger/veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke fordi de subber mot karmen. Vindusskoddene er værslitte og har sprekker. Ett vindu mangler glass og er tettet med netting. Dette kan medføre redusert isolasjonsevne og økt risiko for inntrenging av fukt og skadedyr. Utbedring anbefales. Det er observert ett vindu som stod på gulvet på rommet innenfor. Takvinduet har glassfiberplast, et materiale som over tid kan bli sprøtt og sprekke. Eldre overlysvinduer er ofte utsatt for lekkasjer. Overflatene rundt overlysvinduet er kledd med plater.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Trevirke, terrassebord og rekkverk fremstår som værslitt. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til 79,5 cm på nederste veranda og 87 cm på den øverste verandaen.
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og vegg som følge av saltutslag. Det er registrert typisk kjellerlukt i boden.
- Andre innvendige forhold: Det er observert saltutslag på enkelte veggflater i garasjen.
- Bad (underetasje), tilleggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader. Hullboring er utført fra boden, bak dusjonen/våtsonen. Det ble målt 17,6 vektprosent fuktighet i trevirke.
- Kjøkken, overflater og innredning: Det er ikke observert luftespalte rundt det innebygde kjøleskapet.
- Kjøkken, avtrekk: Avtrekket fra over platetopp er ikke tilfredsstillende, og det oppleves som dårlig funksjon på avtrekket.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er registrert en drypplekkasje fra kranen på vaskerommet.
- Innvendige avløpsrør: Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Varmesentral: Det foreligger ikke service på anlegget (varmepumpe), siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall. Luft-til-luft varmepumpe har ukjent alder, noe som medfører usikkerhet om gjenværende levetid og fremtidig funksjon.
- Varmtvannsbereider/tank: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler overgangslist mellom

- knotteplast og grunnmur rundt deler av boligen. Det foreligger ikke informasjon om fuktsikring, drenering eller alder på dette. Observasjoner av saltutslag på innsiden av grunnmuren indikerer at dreneringen har begrenset effekt.
- Grunnmur og fundamenter: Det er observert en sprekk i grunnmuren som tidligere ser ut til å være utbedret/tette. Det anbefales å følge med på grunnmuren for å avdekke eventuelle endringer eller nyere skader over tid.
 - Forstøtningsmurer: Støttemuren er mosegrodd, noe som kan medføre at eventuelle avvik ikke er synlige ved inspeksjon. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
 - Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig dall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
 - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
 - Oljetank: Ifølge rekvirent er oljetanken plassert under verandaen, bak garasjen. Det er opplyst at oljetanken er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon foreligger ikke.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Vaskerom (underetasje), tilleggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Åpninger i rekkverk på balkong/terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til 79,5 cm på nederste veranda og 87 cm på den øverste verandaen.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpningene i rekkverket er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpningen er målt til 14,5 cm.
- Rekkverkshøyden er under dagens forskriftskrav for innvendige trapper. Målt høyde er 76 cm.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet på trappen mellom hovedetasjen og loftet. Dette innebærer at listen, stangen eller håndtaket som normalt monteres langs trappeløpet for å gi støtte ved ferdsel opp eller ned, ikke er tilstede.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner eller kan svare på om det har vært brann, branntiløp eller varmegang i el-anlegget.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig



VERANDA I FRONT

Fra verandaen har du nydelig utsikt over Storfjorden og majestetiske fjell rundt.



festet.

- Røykvarsleren på loftet gir varsel om lavt batterinivå og bør få skiftet batteri snarest for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra 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:

- Innvendige vannledninger av kobberør
- Innvendige avløpsrør av PP-plastør og støpejernsrør før 1990
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1993.
- Naturlig ventilasjon
- Varmepumpe
- Automatsikringer
- Røykvarslere og brannslukningsapparat



HER HAR MAN SOLEN
HELE DAGEN OG GODT
UTOVER KVOLDEN.

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: Entré, stue/hobbyrom (delvis uinnredet), bad, vaskerom, trapperom, garasje og tre boder.
Hovedetasjen: Gang, stue, kjøkken, bad og to soverom.
Underetasje: To soverom (ikke godkjent for varig opphold), gang og tre kott.

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 105 kvm
Total BRA: 105 kvm

2. etasje
BRA-i: 90 kvm
Total BRA: 90 kvm

3. etasje
BRA-i: 36 kvm
Total BRA: 36 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 55 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.

Standard

I enden av Movegen så ligger denne flotte eiendommen - en enebolig over tre etasjer med stor tomt, nydelig utsikt og gode solforhold. På endetomten er det stille og rolig.

En kommer inn til eiendommen via gruslagt innkjørsel. Foran huset er det lagt belegningsstein. En kommer inn til huset via en flott tofløyet ytterdør i teak. Entréen er romslig og det er god plass til å henge fra seg yttertøyet. Her er plassbygget garderobe med god plass. Fra entréen er det inngang til kjellerstue. Denne er ikke ferdigstilt, men her er et godt potensiale for å få en fin kjellerstue med fin størrelse.

Badet i underetasjen har fliser på gulvet og våtromstapet på veggene. Her er dusj, servant og toalett. Badet står foran oppussing mtp alder. Videre er det et romslig vaskerom. Her er det betonggulv og det er lagt fliser på vegg til brystning. Det er enkel standard på våtrommet.

Det et ett rom som har vært benyttet som soverom i etasjen. Dette er på tegninger beskrevet som sportsbod. Fra vaskerommet er det dør inn til en uinnredet bod, herfra er det utgang til garasjen. Det er to store boder i etasjen.

I første etasje er det en stor stue med god plass til møblering. Her er store vindusflater som tar inn godt med dagslys og ikke minst den fine utsikten. Det er god plass til møblering og stuen går i vinkel - noe som gjør møbleringen enkel. Her er både varmepumpe og peis med peisinnatts fra Scan. Det er videre tatt inn et soverom i stuen - dette har vært benyttet som TV-



Praktisk planløsning!



stue. Fra både stuen og TV-stuen er det utgang ut. Fra stuen er det utgang til den flislagte verandaen. Her er det god plass til møblering med utemøbler. Det er gode solforhold på uteplassene. Fra verandaen er det trapp ned til enda en veranda som også har god størrelse. Her er det levegg i bakkant noe som gir fin skjerming.

Kjøkkenet har innredning i eik med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er plass for hvitevarer i innredningen som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Badet har fliser på gulv og vegger. Her er toalett, innredning med servant og badekar. Det er to soverom i etasjen. Begge med fin størrelse og med plassbygget garderobe.

På loftet er det innredet med en stue/mellomgang og to soverom. Det finnes ikke tegninger av denne etasjen. Se pkt. ferdigattest.

Alt i alt en innholdsrik eiendom med et godt potensiale. Beliggenheten og tomten er svært fin.

Oppvarming

Det er to varmepumper, en på stuen og en i entréen. Peis med peisinnsett fra Scan på stuen.

Info energiklasse

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

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

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



ROMSLIG STUE

Stuen er romslig og har god plass til møblering. Her er store vindusflater som gir et godt lysinnslipp og ikke minst tar inn den flotte utsikten.



SPISESTUE/SOVEROM

Videre inn i stuen er det åpnet opp til et tidligere soverom og laget til en spisestue. Dette kan enkelt tilbakeføres om en ønsker enda et soverom. Her er utgang til baksiden av huset.



KJØKKENET LIGGER MOT
SYD OG HAR INNREDNING
I EIK MED PROFILERTE
FRONTER OG
BENKEPLATE AV LAMINAT.

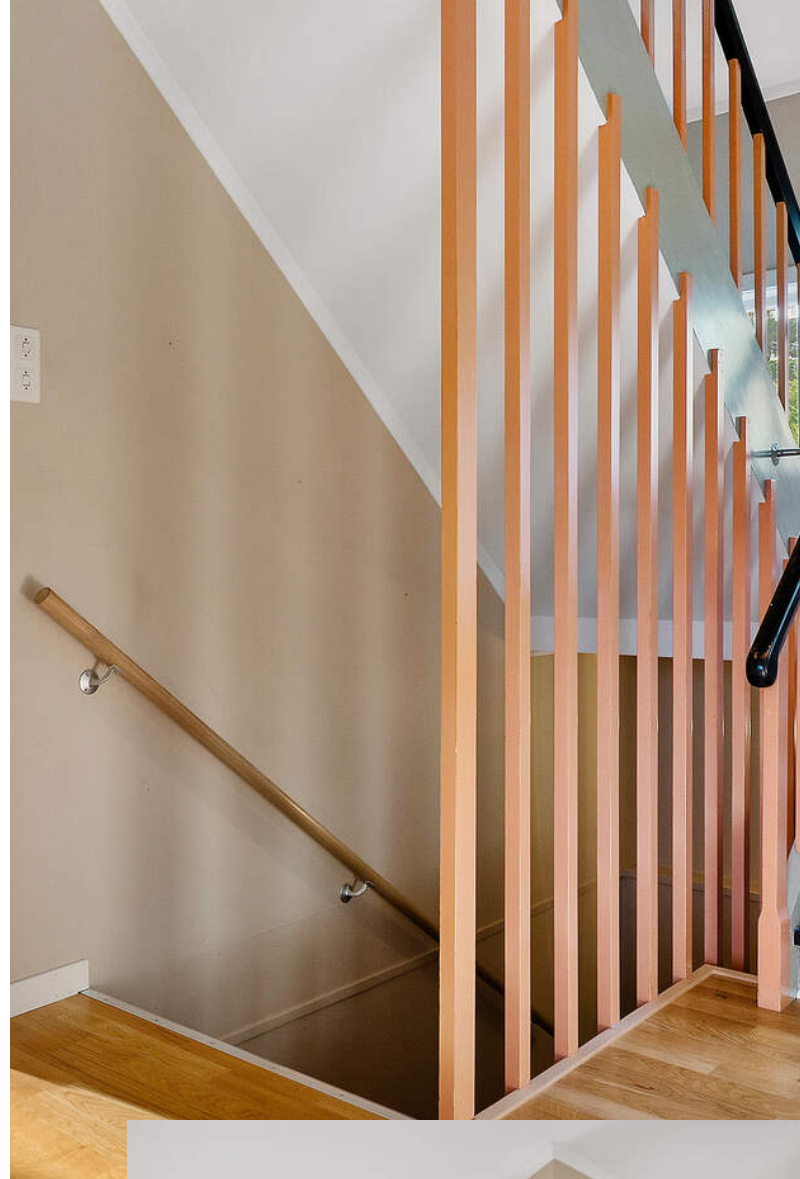




SOVEROM OG BAD I HOVEDETASJEN

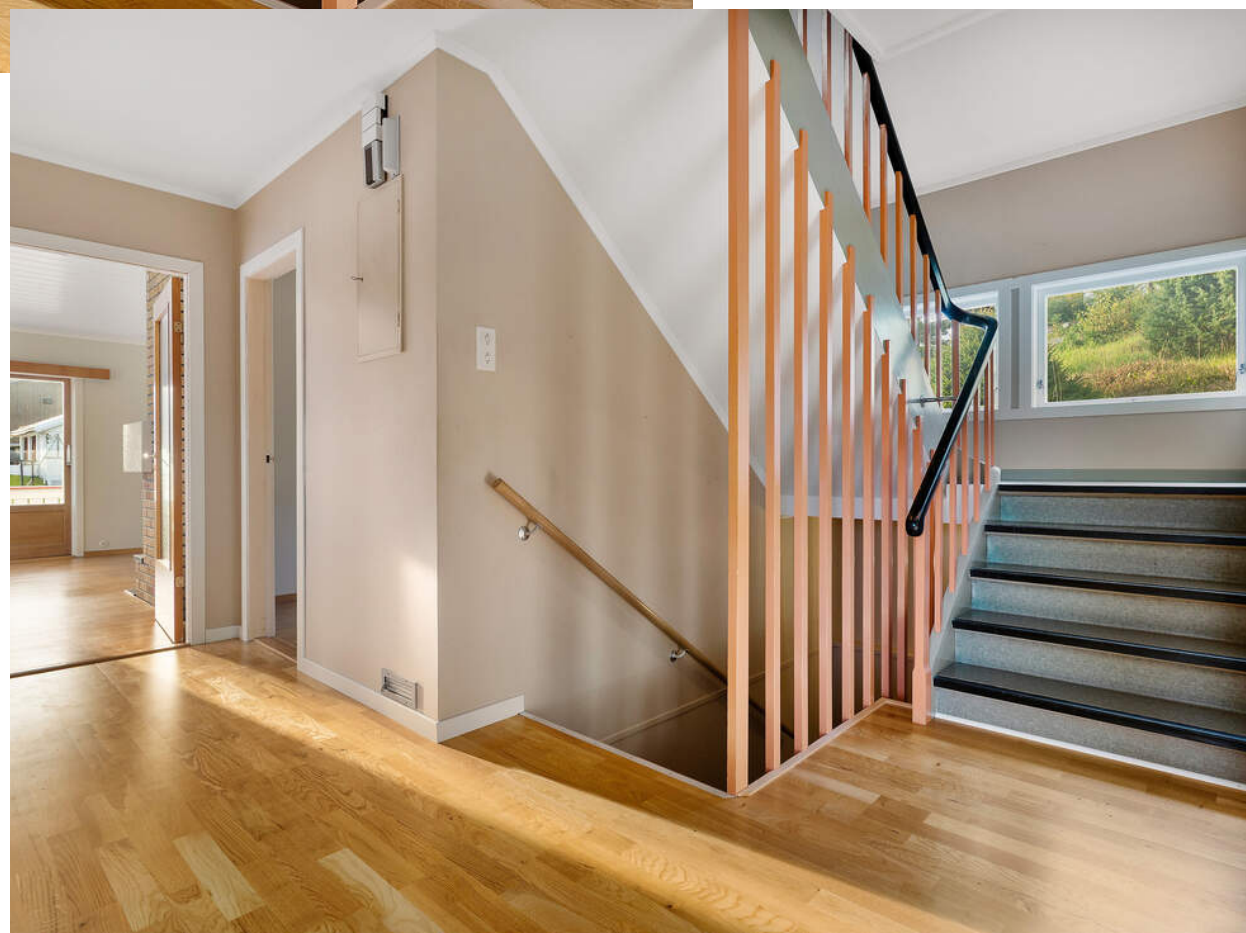
Det er to soverom i hovedetasjen. Her fra hovedsoverommet. Badet i hovedetasjen har toalett, badekar og baderomsinnredning.





HALL

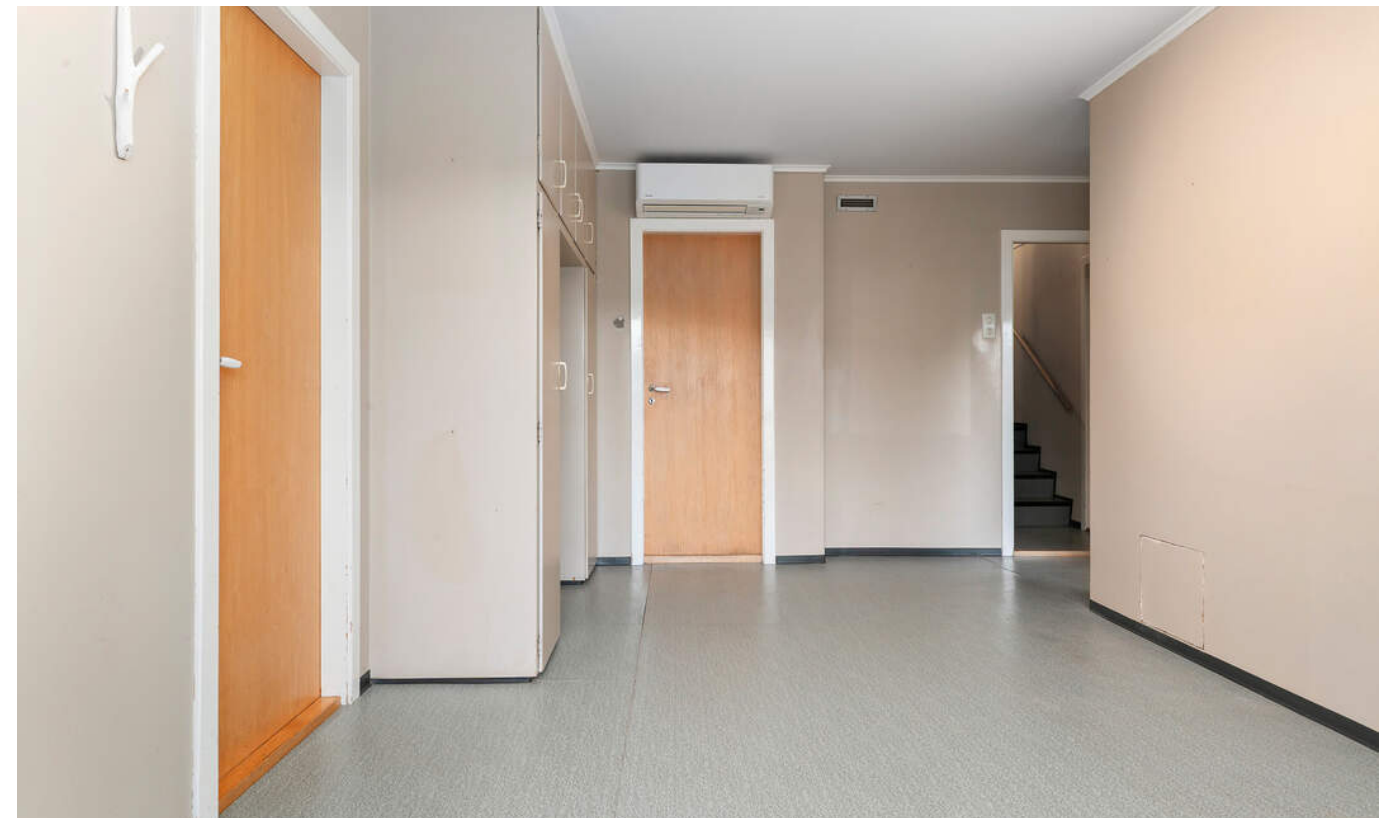
Oppe i trappegangen er det gode lysforhold.



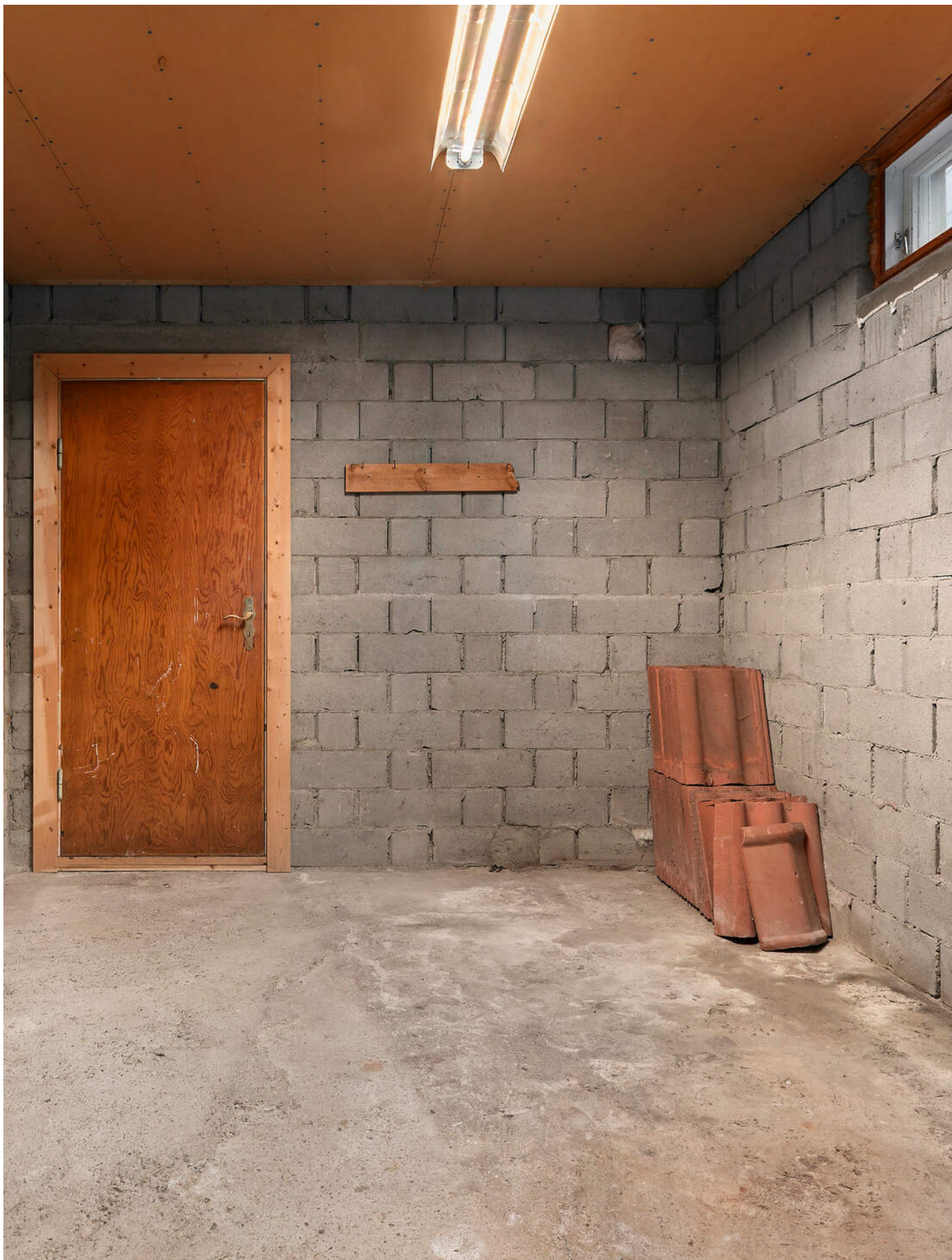
LOFT



UNDERETASJE



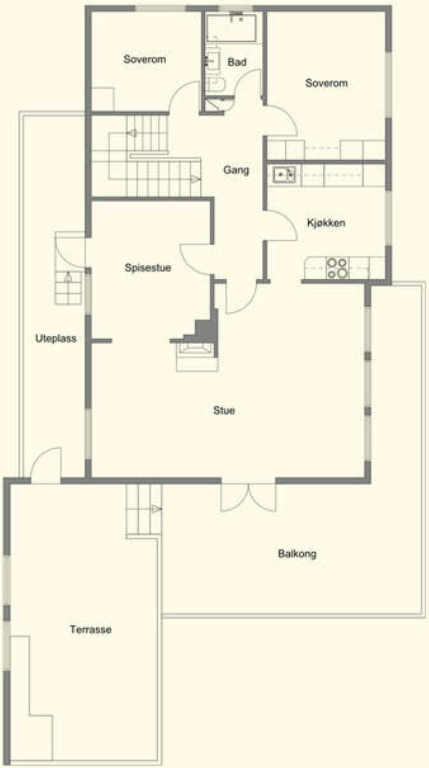




PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 429,40 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten ligger i en sørhelling, er godt skjermet, barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier, gressplen og terrasse.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

635.681,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.542.725,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

15.201,- for 2026

Eiendomsskatt

3.514,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers



løpende abonnement som TV/Internett.

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

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Boligen er oppført i 1967. Det foreligger byggetegninger i kommunens arkiv, disse er ikke stemplet, men megler har mottatt brev fra kommunen datert 06.10.2026 som bekriver at vedlagte tegninger må kunne anses som gjeldende. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for den opprinnelige oppføringen.

Det er avvik fra godkjente tegninger og faktisk bruk. Det foreligger ikke tegninger av loftet - det må søkes om bruksendring for denne etasjen for lovlig bruk til varig opphold. Det ene rommet som er innredet som soverom i underetasjen er på tegninger beskrevet som bod. Lovlig bruk som soverom krever søknad om bruksendring. Ellers et det bygget på veranda som ikke er beskrevet på tegning.

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller

Kjerneinformasjon

midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

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:

30.06.1964 - Dokumentnr: 103253 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1525 Gnr:52 Bnr:3

05.07.2024 - Dokumentnr: 1669587 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1525 Gnr:52 Bnr:69
Denne omhandler at salgsobjektet med gbnr. 52/178(Movegen 105), samt gbnr. 52/68 (Movegen 103) og gbnr. 52/179 (Movegen 107) har veirett over gbnr. 52/69 (Movegen 109). Se kart i vedlagt servitutt bak i salgsoppgaven.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert, men i kommuneplanens arealdel datert 23.06.2021 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse. Eiendommen ligger også i ras- og skredfareutsatt område.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal og privat vei. Det er delvis felles vedlikeholdsansvar og delvis eget vedlikeholdsansvar. Movegen 105 har tinglyst veirett over gbnr. 52/69 (Movegen 109). Veirett over gbnr 52/75 og 52/179 er skriftlig bekreftet og vil bli tinglyst før overtagelse. Utkast ligger ved prospektet. For den siste delen av veien gjelder "alle kostnader for vedlikehold av veien skal dekkes av gbnr 52/178 (Movegen 105).

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være

oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Mandag, 28. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 200 000,00 (Prisantydning)

2 200 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

55 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

56 090,00 (Omkostninger totalt)

2 256 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonсен 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

Kjerneinformasjon

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

Eli Hårdnes
Magnhild Petra Hårdnes
Jon Åge Hårdnes
Kari Hårdnes Pedersen

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 55 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 17 900, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 500, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000, Visning (pr. stk.) og overtagelse (pr. stk.) kr 3 000 Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Utlegg fotograf kr 7 000, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 325, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 0, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann), ca. kr 29 000 Sum vederlag kr. 100 600 Sum utlegg og andre utgifter kr. 40 166 Totalt kostnadsoverslag kr. 140 766 Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
2.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Enebolig
Movegen 105 , 6200 STRANDA
STRANDA kommune
gnr. 52, bnr. 178

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 231 m²



Befaringsdato: 28.09.2026 Rapportdato: 05.10.2026 Oppdragsnr.: 20923-1481 Eiendomsverdi ref nr: AS3109

Autorisert foretak: Artikon AS Sertifisert Takstingeniør: Gaute Aabrekk



Art-ikon
ARKITEKT \ TAKSERING \
INGENIØR \ KONSULENT



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

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

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

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

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

Gaute Aabrekk

gaute@artikon.no
971 39 823



Oppdragsnr.: 20923-1481

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 2 av 29

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**TG 2**

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1967, og det er registrert flere forhold som krever vedlikehold og utbedring. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er blant annet observert ett rom hvor overflater ikke er ferdigstilt, våtrommene er klart for rehabilitering og det er tegn innvendig at dreneringen har begrenset effekt.

Boligen går over 3 etasjer, med underetasje, hovedetasje og loft. Boligen har en integrert garasje som ligger under veranda. Eiendommen selges med fullmakt og det er begrenset opplysninger om boligen.

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.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og plater synlig fra kott. Stedvis er det synlig over platene, og det er et form for asfaltbelegg som undertak. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling. Det er tilkomst i kottene. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning. Det er malte vinduer med koblet glass. I taket er det enkle takvindu med glassfiber eller tilsvarende materiale som slipper gjennom lys. Hovedytterdør i teak, malt balkongdør i tre, samt tofløyet balkongdør i teak.

Det er veranda av trevirke og betong. Verandaen av trevirke ligger på ett plan under verandaen av betong. Verandaen av trevirke er omrammet med lettklinkerblokker under. Terrasedekket er av trevirke. Verandaen av betong ligger delvis over garasjen. Overflaten er flislagt. Begge verandaene har rekkverk av trevirke. På nordsiden er det en utvendig trapp av trevirke med utgang fra stue.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Innvendig består gulvene av parkett, furu, teppe, betong og belegg. Veggene har panelplater, malte plater og betongvegg. Himlingen har malte, glatte flater og himlingsplater. Innvendige dører er av finérdører. Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot

grunn. Deler av gulvet har tilfarergulv. Innvendig er det tretrapp med tette opptrepp mellom etasjene.

Boligen har mursteinspipe, peis med innsats og sotluke.

Det er en garasje som ligger under verandaen. Garasjen har intern tilkomst fra boligen. Garasjen har støpt plate mot grunn, betongblokker som vegger og støpt dekke mot veranda.

VÅTROM [Gå til side](#)
Badet i underetasjen er av eldre dato, men installasjonen fremstår som nyere. Rommet har flislagt gulv, belegg på vegger og himlingsplater. Rommet er innredet med dusjgarnityr, servant og toalett.

Vaskerommet har standard fra byggeåret, og gjeldende byggeforskrift da våtrommet ble oppført var fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet har betong på gulv og vegger, og veggene er delvis flislagt. Rommet er utstyrt med varmtvannstank.

Badet i hovedetasjen er av eldre dato, men installasjonen fremstår som nyere. Rommet har flislagt gulv, flislagte vegger og malt innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med vask, badekar og toalett.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet ble opplyst skiftet ca. 1994. Innredningen består av høyskap, overskap og underskap med profilerte fronter samt benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum i stål. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Det er innvendige avløpsrør av PP-plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og støypejernsrør før 1990. Varmtvannstanken fra 1993 og er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert på vaskerommet.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stuen i hovedetasjen og i entreen. Alder på varmepumpene er ikke kjent.

Det er sikringsskap med automatsikringer, og skapet er plassert i gangen i hovedetasjen. Det foreligger samsvarserklæring for rehabilitering av sikringsskapet og ny kurs til varmepumpe. Samsvarserklæring er datert 13.09.2016.

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Det er grunnmursbeskyttelse. Materialet brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Grunnmur i betongstein.

Tomten ligger i en sørhelling. Forstøtningsmurene er utført i lettklinkerblokker.

Vann- og avløpsrørene er av ukjent type, men innvendig er det



Beskrivelse av eiendommen

observert støypejernsrør og kobberrør. Dette kan indikere at de utvendige vann- og avløpsledningene er av eldre dato.

Det er en innmuret Oljetank under verandaen.

Arealer [Gå til side](#)

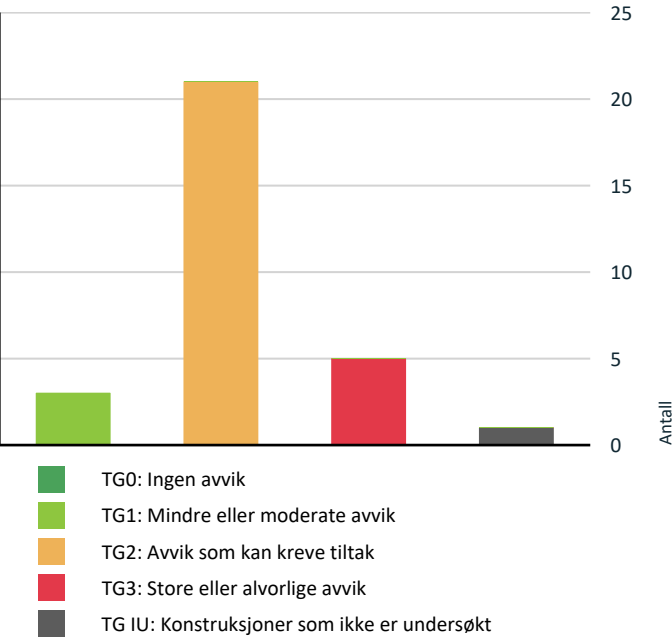
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er mottatt tegninger fra kommunen. Tegningene er ikke datert, men kommunen har uttalt seg vedrørende dette: I kommunen sitt arkiv ligg det føre søknad om oppføring av våningshus, datert 29. august 1966. Teikningar av etasjeplanar, snitt og fasadar ligg føre i arkivet. Stranda kommune godkjende søknaden 12. september 1966 i sak 104/66. Det er ikkje stempel på desse teikningane, og det er usikkert kva tid kommunen byrja å setje godkjeningsstempel på teikningane. Vår vurdering er at desse teikningane er del av søknaden i august 1966, og det er soleis dette bygget som er godkjend av kommunen.

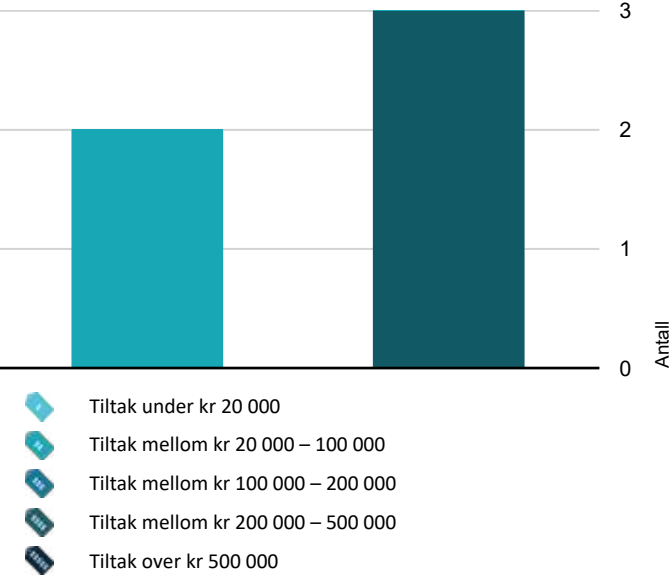
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

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

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

Objektet selges ved fullmakt, og det er begrenset med informasjon om boligen.

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

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

- Følgende forhold er undersøkt utover minstekravet:
- Overflater - Gulv
 - Overflater - Vegger og himling
 - Andre innvendige forhold
 - Avtrekk kjøkken
 - Utvendige vann- og avløpsledninger

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig	
STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell	Gå til side
KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fukt sikring og drenering	Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- 

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)

Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til 79,5 cm på nederste veranda og 87 cm på den øverste verandaen.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

Åpningene i rekkverket er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpningen er målt til 14,5 cm.

Rekkverkshøydene er under dagens forskriftskrav for innvendige trapper. Målt høyde er 76 cm.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet på trappen mellom hovedetasje og loftet. Dette innebærer at listen, stangen eller håndtaket som normalt monteres langs trappeløpet for å gi støtte ved ferdsel opp eller ned, ikke er til stede.

Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.

Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.

Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

Røykvarsleren på loftet gir varsel om lavt batterinivå og bør få skiftet batteri snarest for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Huset er i stor grad fra byggeår og er således ikke forbedret nevneverdig, hva gjelder energibesparelser. Det er montert to varmepumper. For å vite effekten disse vil gi på energikarakteren, må en mer avansert utregning gjennomføres. Artikon er sertifisert for en beregning, men mandatet i dette oppdraget var en en forenklet beregning.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det er noe slitasje, og det må påregnes oppussingsarbeid. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mose og symptomer på svekkelse i taktekkingen.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Vindski er værslitt og har synlige tegn på slitasje som følge av eksponering for vær og vind.

Konsekvens/tiltak

- Mose og symptomer på svekkelse i taktekkingen bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.

Det anbefales at taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

- Det anbefales å få taket undersøkt nærmere av fagperson, da vanntett sjikt er eldre enn 18 år og det er økt risiko for slitasje, lekkasjer og skader som ikke kan avdekkes fra bakkenivå. Konsekvensen av manglende tiltak kan være inntrenging av vann og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.
- Vindski bør vedlikeholdes eller utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råteskader eller økt skadeomfang i underliggende konstruksjoner. Manglende vedlikehold kan føre til kostbare reparasjoner på sikt.



Mose på taket.



Værslitt vindski.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Vurdering av avvik:

- Noen mindre bulker er observert i nedløpene.
- Det mangler nedløp fra takrennen på overbygget over inngangspartiet.
- Det er observert vann som står i takrennen ved garasje/veranda, noe som kan tyde på tilstopping.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takkinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre eller rette opp bulkene i nedløpene for å sikre god vannavledning og forhindre lekkasjer eller tilstopping, som kan føre til fuktskader på bygningen.

Tilstandsrapport

- Det bør monteres nedløp fra takrennen på overbygget over inngangspartiet for å sikre korrekt bortledning av vann. Manglende nedløp kan føre til vannsprut mot fasade og grunnmur, noe som øker risikoen for fuktskader og forringelse av bygningsdeler.
- Takrennen bør renses og eventuelle tilstoppinger fjernes for å sikre god vannavrenning. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til overrenning, fuktskader på fasade og konstruksjon, samt redusert levetid på takrenne og tilstøtende bygningsdeler.



Noen mindre bulker i nedløp.



Renne ved takoverbygg har kun små hull for å drenere ut vanne.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og plater synlig fra kott. Stedvis er det synlig over platene, og det er et form for asfaltbelegg som undertak. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling. Det er tilkomst i kottene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. På det ene kottet er det observert fuktskjolder på sponplate på gulvet. Rett over buler undertaket noe ned i en skjøt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Skadene bør utbedres for å hindre videre fuktinntrengning, som kan føre til råte, soppdannelse og redusert bæreevne i konstruksjonen.



Fuktskjolder i taksperre.



Det er ikke unormale utslag ved fuktmåling.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og skade på underliggende konstruksjon. Dersom råteskadene ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.
- Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukting av treverket og påfølgende skader over tid.

Tilstandsrapport



Dårlig lufting.



Råteskade ved veranda.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med koblet glass. I taket er det enkle takvindu med glassfiber eller tilsvarende materiale som slipper gjennom lys. Takvinduet er ikke åpnet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke fordi de subber mot karmen.
- Vindusskoddene er værslitte og har sprekker.
- Ett vindu mangler glass og er tettet med netting. Dette kan medføre redusert isolasjonsevne og økt risiko for inntrenging av fukt og skadedyr. Utbedring anbefales. Det er observert ett vindu som stod på gulvet på rommet innenfor.
- Takvinduet har glassfiberplast, et materiale som over tid kan bli sprøtt og sprekke. Eldre overlysvinduer er ofte utsatt for lekkasjer. Overflatene rundt overlysvinduet er kledd med plater.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer som subber mot karmen bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje på vinduene, redusert levetid og problemer med lufttetthet og isolasjon.
- Vindusskoddene bør utbedres eller skiftes for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte i tilstøtende bygningsdeler.
- Det anbefales å montere nytt glass i vinduet for å gjenopprette isolasjonsevnen og hindre inntrenging av fukt og skadedyr. Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for varmetap, fuktskader og skadedyr i konstruksjonen.

- Takvinduet bør følges opp jevnlig for tegn til sprekker eller lekkasjer, og det anbefales å vurdere utskifting til et mer holdbart materiale. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for vannlekkasjer og påfølgende fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Oppsrukket vindusskodde



Vindu er tettet med netting.



Takvindu.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør i teak, malt balkongdør i tre, samt tofløyet balkongdør i teak.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er veranda av trevirke og betong. Verandaen av trevirke ligger på ett plan under verandaen av betong. Verandaen av trevirke er omrammet med lettklinkerblokker under. Terrassedekket er av trevirke. Verandaen av betong ligger delvis over garasjen. Overflaten er flislagt. Begge verandaene har rekkverk av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Trevirke, terrassebord og rekkverk fremstår som værslitt.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til 79,5 cm på nederste veranda og 87 cm på den øverste verandaen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes utskifting av det vanntette sjiktet, da alder medfører usikkerhet om videre funksjon. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov.
- Det bør utføres vedlikehold av terrassebord og rekkverk, for eksempel vasking, sliping og overflatebehandling, for å hindre videre forvitring og redusere risikoen for råteskader og redusert levetid.
- Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstillere kravene til sikkerhet, spesielt med tanke på barn. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for fallulykker, særlig for barn og personer med nedsatt funksjonsevne.
- Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstillere gjeldende sikkerhetskrav og redusere risikoen for fallulykker. For lave rekkverk utgjør en betydelig fare, spesielt for barn og eldre, og kan medføre alvorlige personskader ved fall.



Værslitt terrasse og rekkverk.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

På nordsiden er det en utvendig trapp av trevirke med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk bør monteres på utvendig trapp for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.



Trappen mangler rekkverk.

INNENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig består gulvene av parkett, furu, teppe, betong og belegg. Rekvirent opplyser at rommet i underetasjen, til venstre for entreen, var tiltenkt som peisestue, men ikke ble ferdigstilt på grunn av knirkende parkett. Rommet har vært brukt til oppbevaring av fritidsutstyr. På kontoret ved siden av badet i hovedetasjen ble parketten skiftet etter røykutvikling fra en frittstående varmevifte i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er jevnt over observert enkelte mindre skader og eldre overflater.

Ett rom i underetasjen er ikke ferdigstilt. Rekvirent opplyser at rommet var tiltenkt som kjellerstue, men arbeidet ble stoppet på grunn av knirk i gulvet.

Det er tilfarergulv på rommet. Tilfarergulv regnes som en risikokonstruksjon, da denne typen konstruksjon ofte har økt risiko for skjulte skader, fuktproblematikk eller sopp/råte, spesielt dersom det mangler tilfredsstillende fuktsikring eller ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Overflater med skader og slitasje bør utbedres eller fornyes etter behov.

Det anbefales å ferdigstille rommet i underetasjen, og samtidig undersøke og eventuelt utbedre årsaken til knirk i gulvet.

Tilfarergulv bør kontrolleres nærmere for å avdekke eventuelle skjulte skader, fuktproblematikk eller sopp/råte, da denne typen konstruksjon har økt risiko for slike forhold, spesielt dersom fuktsikring eller ventilasjon er utilstrekkelig.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være videre utvikling av skader, redusert bruksmessig verdi og økt risiko for fremtidige fukt- og råteskader.

Utfyllende beskrivelse:

- Kostnadsestimat gjelder reperatur/ skifte av gulvet på stue i underetasje og enkelte andre reparasjoner. Kostnadsestimat omfatter ikke å skifte gulv i alle rom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Belegg dekker ikke helt.



Gulvet er ikke ferdigstilt.

TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har panelplater, malte plater og betongvegg. Himlingen har malte, glatte flater og himlingsplater. Rommet i underetasjen er veggene under oppbygging, som følge av planlagt ombygging til peisestue, men arbeidet ble ikke ferdigstilt. Kontoret i hovedetasjen ble malt etter røykutviklingen i 2018, ifølge rekvirent.

Vurdering av avvik:

- Det er jevnt over observert enkelte mindre skader og eldre overflater.

Ett rom i underetasjen er ikke ferdigstilt. Rekvirent opplyser at rommet var tiltenkt ombygget til kjellerstue, men arbeidet ble stoppet.

Det er observert at innforede vegger har svartpapp. Svartpapp er ikke et anbefalt produkt, da dette materialet kan holde på fuktighet og dermed øke risikoen for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre skader og oppgradere eldre overflater for å sikre tilfredsstillende standard og redusere risiko for videre forringelse.

Arbeidet med å ferdigstille rommet i underetasjen bør fullføres, slik at konstruksjonen blir korrekt utført og risikoen for skjulte feil og skader reduseres.

Det anbefales å fjerne svartpapp fra innforede vegger og benytte egnede materialer, da svartpapp kan holde på fuktighet og øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Utfyllende beskrivelse:

- Kostnadsestimat gjelder gjenoppbygging av stue i underetasje.
- Kostnadsestimat omfatter ikke oppgradering av vegger i alle rom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Veggene i rommet er for det meste demontert og ikke bygget opp igjen.

Radon

Beskrivelse

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

I bygninger som faller inn under teknisk forskrift 2010 (TEK10) eller nyere skal det ikke gis ferdigattest av kommunen uten at slikt arbeid er dokumentert, herunder radonforebyggende tiltak. Foreligger ferdigattest, skal en kunne forutsette at slik kontroll utført. Det er forelagt ferdigattest på bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøvede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i bygget. Konsekvensen av manglende måling og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften, noe som kan medføre helsemessige plager for beboere.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, peis med innsats og sotluke.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong med belegg og oppforet gulv. Veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, da veggene som ligger mot terreng ikke er foret ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og vegg som følge av saltutslag.

Tilstandsrapport

- Det er registrert typisk kjellerlukt i boden.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktgjennomtrengingen og årsaken til denne. Tiltak for å utbedre fuktproblemet bør vurderes for å unngå risiko for skader på konstruksjonen, redusert inneklima og fremtidige kostnader knyttet til utbedring av fuktskader.

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til kjellerlukten.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være økt risiko for fuktskader, mugg- og sopputvikling, samt forringelse av inneklimaet.



Saltutslag i gulv.



Saltutslag i vegg.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig er det tretrapp med tette opptrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpningene i rekkverket er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpningen er målt til 14,5 cm.
- Rekkverkshøyden er under dagens forskriftskrav for innvendige trapper. Målt høyde er 76 cm.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet på trappen mellom hovedetasje og loftet. Dette innebærer at listen, stangen eller håndtaket som normalt monteres langs trappeløpet for å gi støtte ved ferdsel opp eller ned, ikke er til stede.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å unngå risiko for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast, noe som kan medføre personskaade.

- Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav og ivareta sikkerheten.

Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallskader, spesielt for barn og eldre.

- Håndløper bør monteres på vegg i hele trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risikoen for fallskader. Manglende håndløper øker faren for fall, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er en garasje som ligger under verandaen. Garasjen har intern tilkomst fra boligen. Garasjen har støpt plate mot grunn, betongblokker som vegger og støpt dekke mot veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er observert saltutslag på enkelte veggflater i garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Saltutslag på veggflater bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak, da dette ofte skyldes fuktinntrenging. Tiltak for å utbedre fuktproblematikk bør vurderes for å unngå videre skader på konstruksjonen og redusert inneklima i garasjen.



Garasjen.



Det er observert saltutslag i garasjen.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er av eldre dato. Rommet har flislagt gulv, belegg på vegger og himlingsplater. Rommet er innredet med dusjgarnityr, servant og toalett.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har utette tapetskjøter på vegg. Det er ikke synlig membran eller tettesjikt på gulvet ved sluken.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet bør totalrenoveres for å tilfredsstillе dagens krav til tettesjikt og våtsone. Utette tapetskjøter og manglende synlig membran eller tettesjikt ved sluk medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende følgeskader og kostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk



Utette tapetskjøter

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra boden, med måleresultat 17,6 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader. Hullboringen er utført fra boden, bak dusjonen/ våtsonen. Det ble målt 17,6 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%

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til det forhøyede fuktnivået, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å redusere fuktigheten. Det kan ikke utelukkes at dette har en sammenheng med kapillærsug i betong og at fukten kommer utenfra/fra grunn. Dette er ikke avklart.

Konsekvensen av forhøyet fuktighet i trevirke er økt risiko for utvikling av råte, sopp og skader på konstruksjonen over tid. Videre overvåking anbefales for å følge utviklingen.



Fuktmåling mot bad i underetasjen.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har standard fra byggeåret, og gjeldende byggeforskrift da våtrommet ble oppført var fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet har betong på gulv og vegger, og veggene er delvis flislagt. Rommet er utstyrt med varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke etablert tettesjikt i våtsonene, noe som medfører økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet bør totalrenoveres for å tilfredsstillе dagens krav til tettesjikt og våtromsstandard.

Manglende tettesjikt i våtsoner medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

Det anbefales at arbeidet utføres og dokumenteres av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Vaskerom

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegger er av betong. Det er derfor ikke gjennomført destruktive undersøkelser. Alternative fuktmålinger eller vurderinger er ikke utført, og det er derfor usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre dato, men toalettet og baderomsinnredningen fremstår som nyere, uten at alder er kjent. Rommet har flislagt gulv, flislagte vegger og malt innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med vask, badekar og toalett.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/-konstruksjoner har passert forventet levetid. Dette medfører økt risiko for plutselige skader og lekkasjer. Etablert tettesjikt vil sannsynligvis ikke håndtere en lekkasjesituasjon tilfredsstillende. Gjenstående levetid vil også være avhengig av bruken.

Rommet har eldre støpejernssluk, og det er ikke mulig å kontrollere membran eller tettesjikt visuelt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet bør totalrenoveres for å tilfredsstillе dagens krav til tettesjikt, våtsone og sluk.

Konsekvensen av manglende oppgradering og usikkerhet rundt membran og tettesjikt er økt risiko for fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales at alle arbeider dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Badet i hovedetasje.



Eldre støpejernssluk og det er ikke observert tettesjikt.

HOVEDETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra soverom, bak dusjonen/ våtsonen. Det ble målt 8,8 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%



Fuktmåling mot bad i hovedetasje.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet ble opplyst skiftet ca. 1994. Innredningen består av høyskap, overskap og underskap med profilerte fronter samt benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke observert luftespalte rundt det innebygde kjøleskapet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilstrekkelig luftespalte rundt det innebygde kjøleskapet for å sikre god ventilasjon. Manglende lufting kan føre til redusert levetid og funksjon på kjøleskapet, samt økt risiko for overoppheting og skader på innredningen.



Det mangler luftespalte.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Avtrekket fra over platetopp er ikke tilfredsstillende, og det oppleves som dårlig funksjon på avtrekket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres et tilfredsstillende forsert avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet for å sikre god luftkvalitet og redusere risiko for fuktskader og luktproblemer. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for skader på bygningsdeler.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er registrert en drypplekkasje fra kranen på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere utskifting av de innvendige vannledningene, da alder og type skjøter gir økt risiko for lekkasjer og vannskader. Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppstå plutselige rørbrudd eller lekkasjer, noe som kan medføre omfattende følgeskader på bygningen.
- Drypplekkasjen fra kranen på vaskerommet bør utbedres av rørlegger for å unngå vannskader og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Vedvarende lekkasje kan føre til økte reparasjonskostnader og redusert levetid på bygningsdelen.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP-plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og støpejernsrør før 1990.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Støpejernsrør fra før 1990 bør følges opp og vurderes for utskiftning, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader. Konsekvensen av å ikke utbedre er at det plutselig kan oppstå skader på rørene, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og skade på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

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

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stuen i hovedetasjen og i entreen. Alder på varmepumpene er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
- Luft-til-luft varmepumpe har ukjent alder, noe som medfører usikkerhet om gjenværende levetid og fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på varmepumpene av kvalifisert fagperson, og det bør fremskaffes dokumentasjon på utført service. Manglende service og dokumentasjon medfører økt risiko for redusert effekt, driftsstans og forkortet levetid på anlegget.
- Det bør innhentes dokumentasjon på varmepumpenes alder og eventuelt utført vedlikehold. Konsekvensen av manglende informasjon er økt usikkerhet om gjenværende levetid og risiko for uforutsette driftsstans eller redusert funksjon. Regelmessig service anbefales for å sikre optimal drift og forlenge levetiden.

TG 2 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken fra 1993 og er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder medfører økt risiko for plutselige funksjonssvikt og lekkasjer, noe som kan føre til vannskader og driftsavbrudd.

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 forenklete 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 skapet er plassert i gangen i hovedetasjen. Det foreligger samsvarserklæring for rehabilitering av sikringsskapet og ny kurs til varmepumpe. Samsvarserklæring er datert 13.09.2016.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak

- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse.
- Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse.

- Det bør utbedres synlige defekter på kabler og sørges for at alle kabler er tilstrekkelig festet, for å redusere risikoen for elektrisk feil, kortslutning eller brann.

Utfyllende beskrivelse:

- På generelt grunnlag, siden det er lite informasjon om det elektriske anlegget og situasjonen er ukjent, anbefaler vi at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat.

Vurdering av avvik:

- Røykvarsleren på loftet gir varsel om lavt batterinivå og bør få skiftet batteri snarest for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Batteriet i røykvarsleren på loftet bør skiftes umiddelbart for å opprettholde nødvendig brannsikkerhet. Dersom dette ikke gjøres, vil det være økt risiko for at røykvarsleren ikke fungerer ved brann, noe som kan føre til forsinket varsling og fare for liv og verdier.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse. Materialet brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:

- det mangler overgangslist mellom knotteplast og grunnmur rundt deler av boligen.
- Det foreligger ikke informasjon om fuktsikring, drenering eller alder på dette. Observasjoner av saltutslag på innsiden av grunnmuren indikerer at dreneringen har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres overgangslist mellom knotteplast og grunnmur for å hindre at vann trenger inn bak grunnmursbeskyttelsen. Konsekvensen av manglende overgangslist er økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.
- Det bør innhentes dokumentasjon på utført fuktsikring og drenering, samt alder på disse. Saltutslag på innsiden av grunnmuren indikerer at dreneringen har begrenset effekt, noe som kan føre til økt fuktbelastning og risiko for skader på konstruksjonen. Videre undersøkelser og eventuelle utbedringer anbefales for å redusere risikoen for fuktskader.

Tilstandsrapport



Knotteplasten mangler overgangslist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er observert en sprekk i grunnmuren som tidligere ser ut til å være utbedret/tettet.

Det anbefales å følge med på grunnmuren for å avdekke eventuelle endringer eller nye skader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Sprekken bør kontrolleres jevnlig for å avdekke eventuelle bevegelser eller nye skader, slik at tiltak kan iverksettes ved forverring. Dersom sprekken utvikler seg, kan det føre til redusert bæreevne eller økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.



Det er tegn til en sprekk som et tettet.

TG 2 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er utført i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Støttemuren er mosegrodd, noe som kan medføre at eventuelle avvik ikke er synlige ved inspeksjon.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mose bør fjernes fra støttemuren for å sikre at eventuelle skader eller avvik blir synlige ved fremtidige inspeksjoner. Dersom mose ikke fjernes, kan det føre til at skader forblir uoppdaget og utvikler seg over tid, noe som kan medføre økt risiko for forringelse av muren.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i en sørhelling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Terrenget bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, for å unngå vannansamlinger ved muren. Manglende fall øker risikoen for fuktinntrengning og skader på grunnmur og konstruksjon.

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

Beskrivelse

Vann- og avløpsrørene er av ukjent type, men innvendig er det observert støpejernsrør og kobberør. Dette kan indikere at de utvendige vann- og avløpsledningene er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres nærmere undersøkelser for å avklare type og tilstand på vann- og avløpsledningene. Konsekvensen av manglende kunnskap om ledningstype er økt usikkerhet rundt levetid, funksjon og risiko for plutselige skader eller lekkasjer, noe som kan medføre uforutsette kostnader og skader på eiendommen.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Rekvirent opplyser at boligen opprinnelig hadde oljefyr med varmluftkanaler og justerbare ventiler for varmen i alle rom i hovedetasjen, samt i et par rom i underetasjen. Disse kanalene er der fortsatt. Fyrkjelen stod i rommet ved siden av vaskekjelleren, og ble fjernet i forbindelse med nye regler for oppvarming med olje. I den forbindelse ble tankene tømt og fylt med sand i henhold til gjeldende forskrifter.

Oljetankene ligger under terrassen og er innmurt.

Vurdering av avvik:

- Ifølge rekvirent er oljetanken plassert under verandaen, bak garasjen. Det er opplyst at oljetanken er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon på dette foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken er forskriftsmessig sanert. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav, noe som kan innebære risiko for forurensning, fremtidige kostnader 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til 79,5 cm på nederste veranda og 87 cm på den øverste verandaen.

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

- Åpningene i rekkverket er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpningen er målt til 14,5 cm.

- Rekkverkshøydene er under dagens forskriftskrav for innvendige trapper. Målt høyde er 76 cm.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet på trappen mellom hovedetasje og loftet. Dette innebærer at listen, stangen eller håndtaket som normalt monteres langs trappeløpet for å gi støtte ved ferdsel opp eller ned, ikke er til stede.

- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.

- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.

- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

- Røykvarsleren på loftet gir varsel om lavt batterinivå og bør få skiftet batteri snarest for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller kravene til sikkerhet, spesielt med tanke på barn. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for fallulykker, særlig for barn og personer med nedsatt funksjonsevne.

- Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende sikkerhetskrav og redusere risikoen for fallulykker. For lave rekkverk utgjør en betydelig fare, spesielt for barn og eldre, og kan medføre alvorlige personskader ved fall.

- Rekkverk bør monteres på utvendig trapp for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.

- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i bygget. Konsekvensen av manglende måling og radonsperre er økt risiko for helsekadelige radonnivåer i inneluften, noe som kan medføre helsemessige plager for beboere.

- Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å unngå risiko for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast, noe som kan medføre personskade.

- Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav og ivareta sikkerheten.

- Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallskader, spesielt for barn og eldre.

- Håndløper bør monteres på vegg i hele trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risikoen for fallskader. Manglende håndløper øker faren for fall, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelse.

- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse.

- Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse.

- Det bør utbedres synlige defekter på kabler og sørges for at alle kabler er tilstrekkelig festet, for å redusere risikoen for elektrisk feil, kortslutning eller brann.

- Batteriet i røykvarsleren på loftet bør skiftes umiddelbart for å opprettholde nødvendig brannsikkerhet. Dersom dette ikke gjøres, vil det være økt risiko for at røykvarsleren ikke fungerer ved brann, noe som kan føre til forsinket varsling og fare for liv og verdier.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Lager

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Bygget har enkel standard.

Vedlikehold

Bygget har en del slitasje.

Beskrivelse
Sørøst for boligen er det oppført et enkelt bygg som benyttes som lager for ved. Bygget står på paller mot grunnen, har åpne vegger som delvis er tettet med plast, og søyler i hvert hjørne. Taket er saltak, tekket med stålplater.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

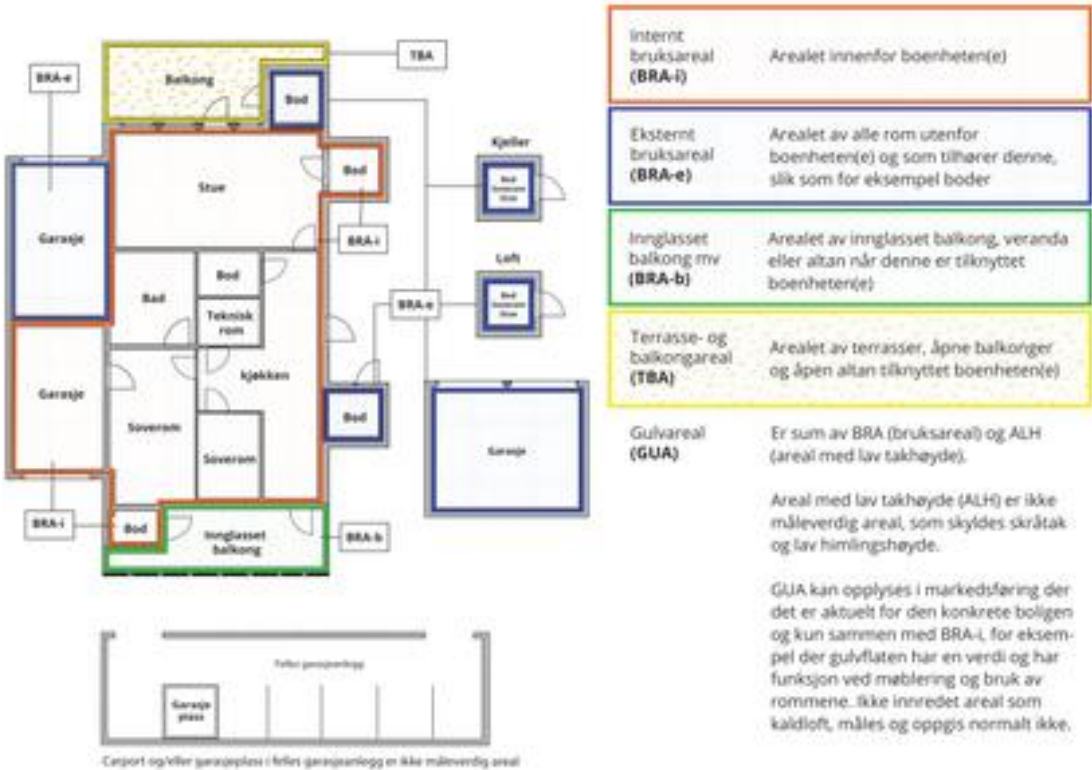
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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 byggeteknisk 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

Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	105			105			105
Hovedetasje	90			90	55		90
Loft	36			36		51	87
SUM	231				55	51	282
SUM BRA	231						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: - Det er mottatt tegninger fra kommunen. Tegningene er ikke datert, men kommunen har uttalt seg vedrørende dette: I kommunen sitt arkiv ligg det føre søknad om oppføring av våningshus, datert 29. august 1966. Teikningar av etasjeplanar, snitt og fasadar ligg føre i arkivet. Stranda kommune godkjende søknaden 12. september 1966 i sak 104/66. Det er ikkje stempel på desse teikningane, og det er usikkert kva tid kommunen byrja å setje godkjenningstempel på teikningane. Vår vurdering er at desse teikningane er del av søknaden i august 1966, og det er soleis dette bygget som er godkjend av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
- I underetasjen er det registrert flere avvik fra originaltegninger. Rom betegnet vaskerom på originaltegningene er i dag delt i bad og bod. Bruken av bod strider med originaltegningene, hvor arealet var forutsatt brukt som vaskerom. Rom betegnet hobbyrom benyttes i dag som kjellerstue (delvis uinnredet(ikke ferdigstilt). Rommet er utvidet inn i gang og brensel, hvorav gang er regnet som hoveddel og brensel er tilleggsdel. Utvidelsen inn i gangen strider ikke med skillet mellom hoveddel og tilleggsdel, men utvidelsen inn i brensel gjør det. Vegg mellom hobbyrommet og de tilstøtende rommene, gang og brensel, er flyttet. Rom betegnet matbod benyttes i dag som vaskerom. Det er registrert en døråpning mellom bod og garasje som ikke fremgår av originaltegningene. I hovedetasjen er ikke rommene benevnt på tegningene mottatt fra kommunen. Det er imidlertid inntegnet innredning som indikerer rommenes tiltenkte bruk, og denne stemmer med dagens bruk. Av loftet foreligger det ikke tegninger fra kommunen, og det er derfor ikke mulig å kontrollere lovligheten her. Dagens fasade stemmer ikke med tegningene mottatt fra kommunen. På nordsiden er det blant annet oppført en dør som ikke fremgår av originaltegningene og verandaen er utvidet.

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

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

Bod

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede		Rolle				
28.9.2026	Gaute Aabrekk		Takstingeniør				
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1525 STRANDA	52	178		0	1429.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Movegen 105							
Hjemmelshaver							
Hårdnes Eli, Hårdnes Jon Åge, Pedersen Kari							
Hårdnes, Hårdnes Magnhild Petra							
Eiendomsopplysninger							
Beliggenhet							
Eiendommen er sentralt beliggende i byggefeltet over Stranda sentrum. Området består av eneboliger, idrettsanlegg og turområder.							
Adkomstvei							
Det er privat vei frem til boligen.							
Tilknytning vann							
Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.							
Tilknytning avløp							
Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.							
Regulering							
Eiendommen er avsatt til boligformål.							
Om tomten							
Tomten ligger i en sørhelling, er godt skjermet, barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier, gressplen og terrasse.							
Tinglyste/andre forhold							
Det er registrert rettigheter/ heftelser/ servitutter på eiendommen. Disse er ikke detaljert gjennomgått av takstmann. Kontakt megler for ytterligere gjennomgang av disse.							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Energirapport	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.10.2026		Gjennomgått		Nei
Movegen 105 - Svar på spørsmål vedkomande husteikningar		Stranda kommune har kommet med en uttalelse vedrørende hustegningene.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	
2	05.10.2026	- Mottatt tegninger fra kommunen.
3	06.10.2026	Mottatt uttalelse fra kommunen vedrørende om tegningene er godkjent.
4	07.10.2026	Oppdatert ordlyd om kjellerstue/ hobbyrom.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

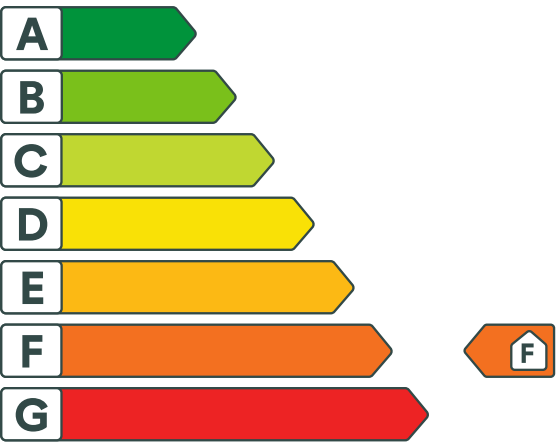
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig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

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

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



Adresse Movegen 105, 6200 STRANDA	
Dato for energimerking 02.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-362901
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 13055645
Gårdsnummer 52	Bruksnummer 178
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår 1967	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 231,0 m²	Oppvarmet bruksareal 231,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
292,77



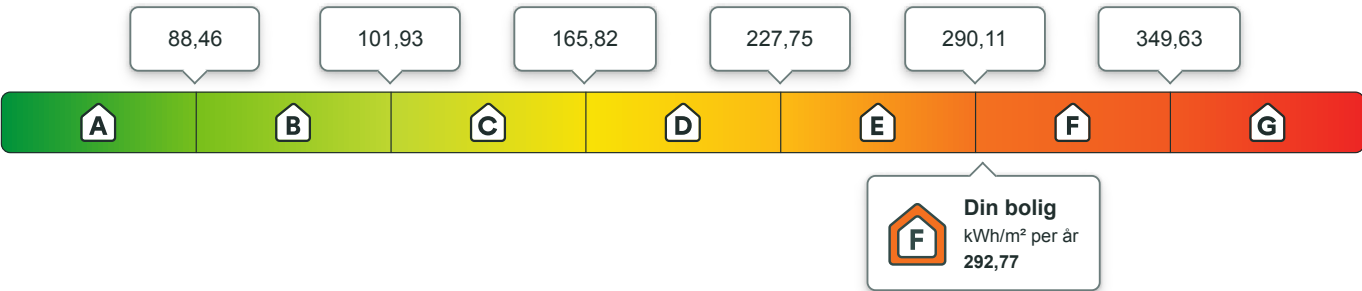
Movegen 105, 6200 STRANDA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vektning, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
67 100,81	290,48

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Movegen 105, 6200 STRANDA

Detaljer

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform	Vegger
Nei	Nei
Vindu	Gulv
Nei	Nei
Takkonstruksjon	Ytterdører
Nei	Nei
Solceller	Lekkasjetall
Nei	Nei



Movegen 105, 6200 STRANDA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

MOVEGEN 105

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.



Egenerklæring

Movegen 105, 6200 STRANDA

27 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Movegen 105

Movegen 105

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Huset ble bygd i 1967. Dette er vårt barndomshjem. Jeg har ikke bodd fast i huset siden 1983.

Har eieren 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.

Jeg har ikke bodd fast i huset siden 1983.
Min mor Magnhild bodde i huset til mai 2025 . Da flyttet hun til Stranda Omsorgssenter.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Hårdnes, Eli

Side 1

82

MOVEGEN 105

PROAKTIV.NO

83



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.

Egenerklæring

A.1

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Har ingen informasjon om boligen siden jeg ikke har bodd der på 43 år.

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

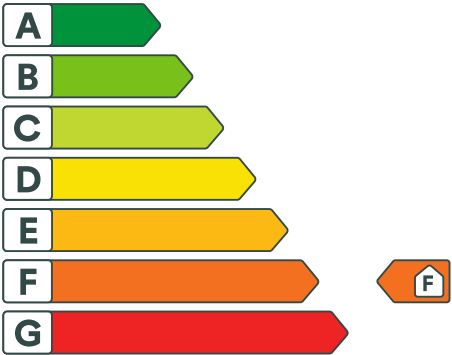
Forsikringsnummer 54349006



Energiattest



Adresse Movegen 105, 6200 STRANDA	
Dato for energimerking 02.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-362901
Bygningkategori Småhus	Bygningsnummer 13055645
Gårdsnummer 52	Bruksnummer 178
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår 1967	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 231,0 m²	Oppvarmet bruksareal 231,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



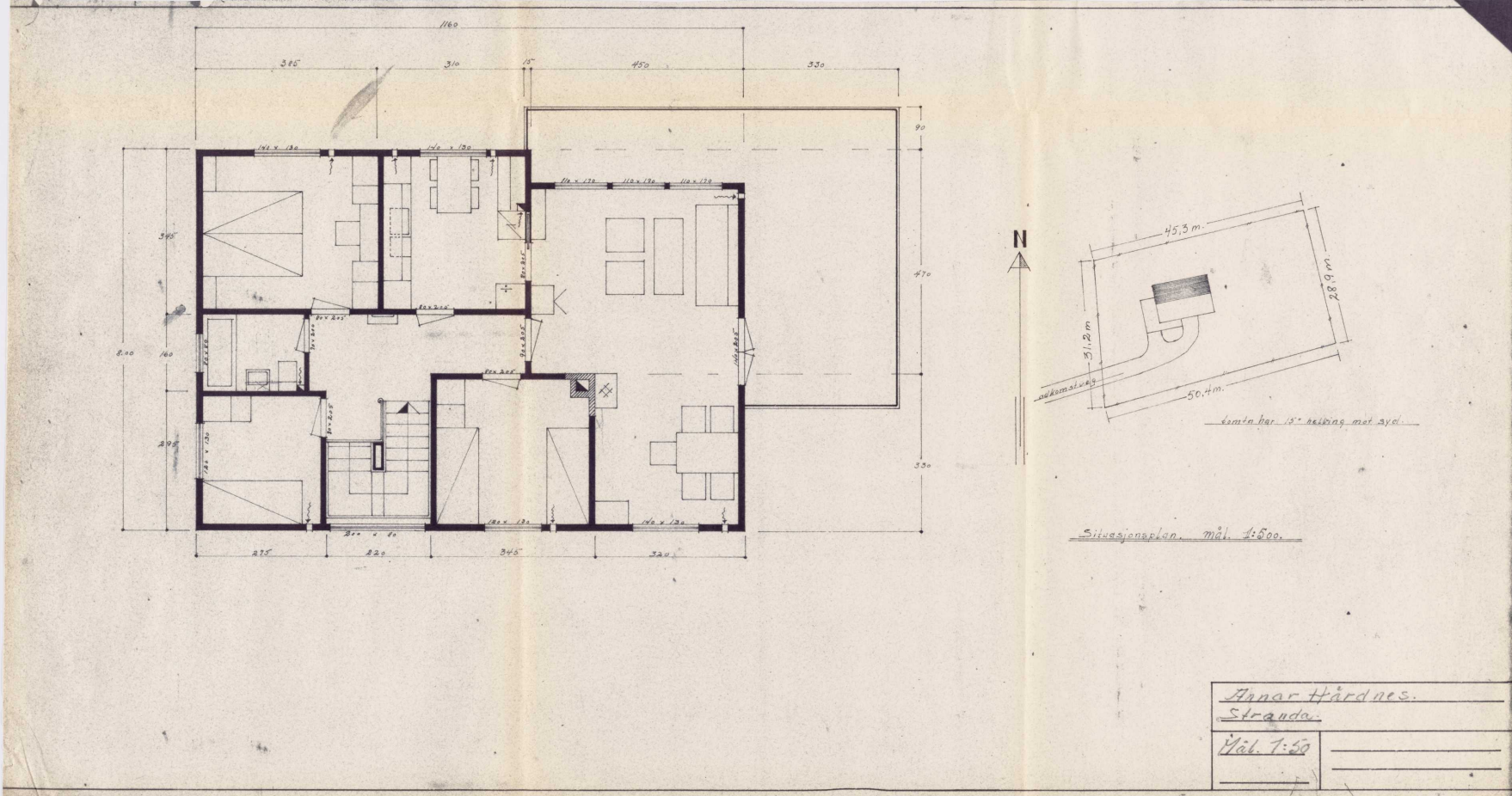
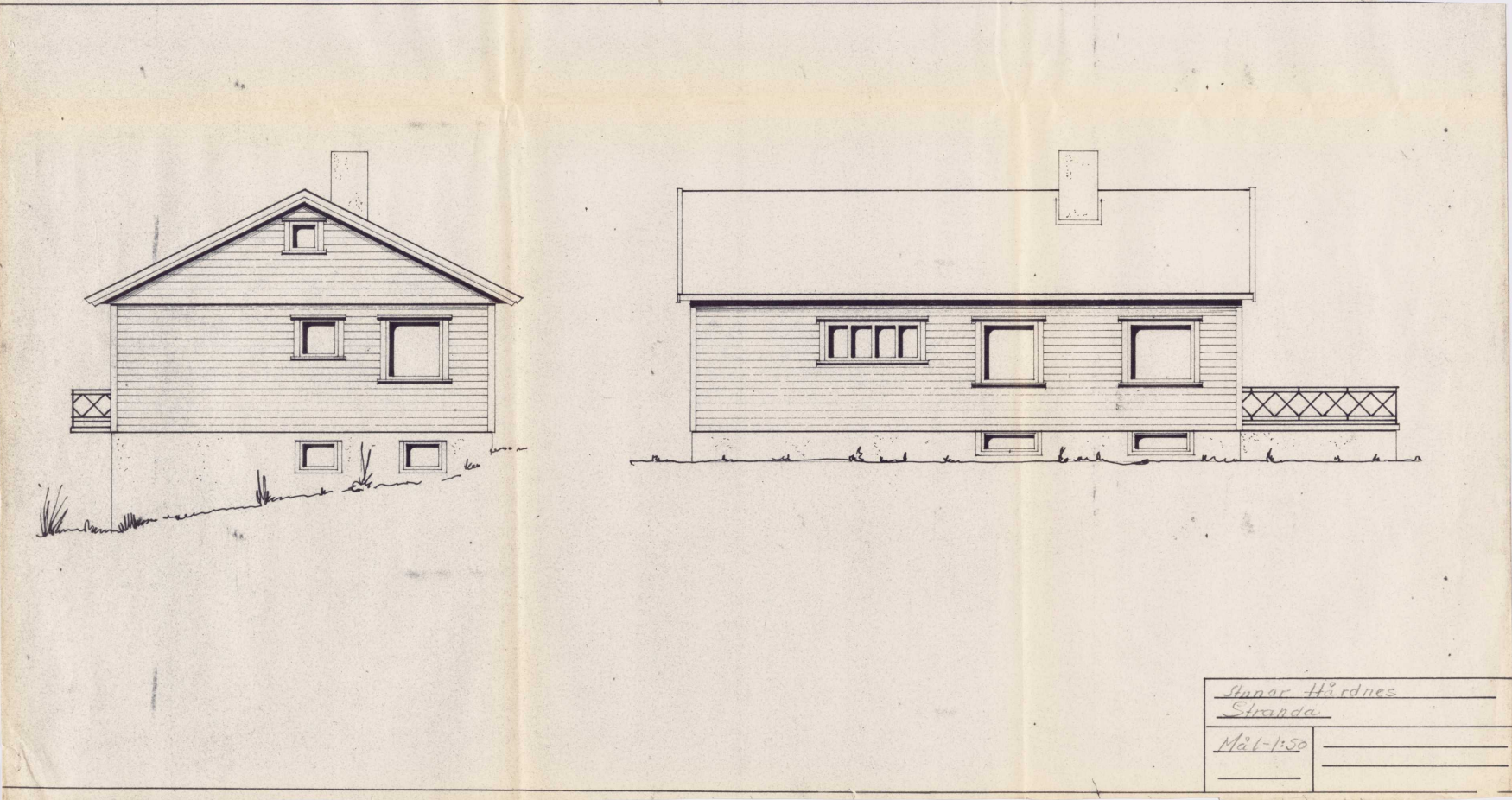
Grunnlag for energikarakteren

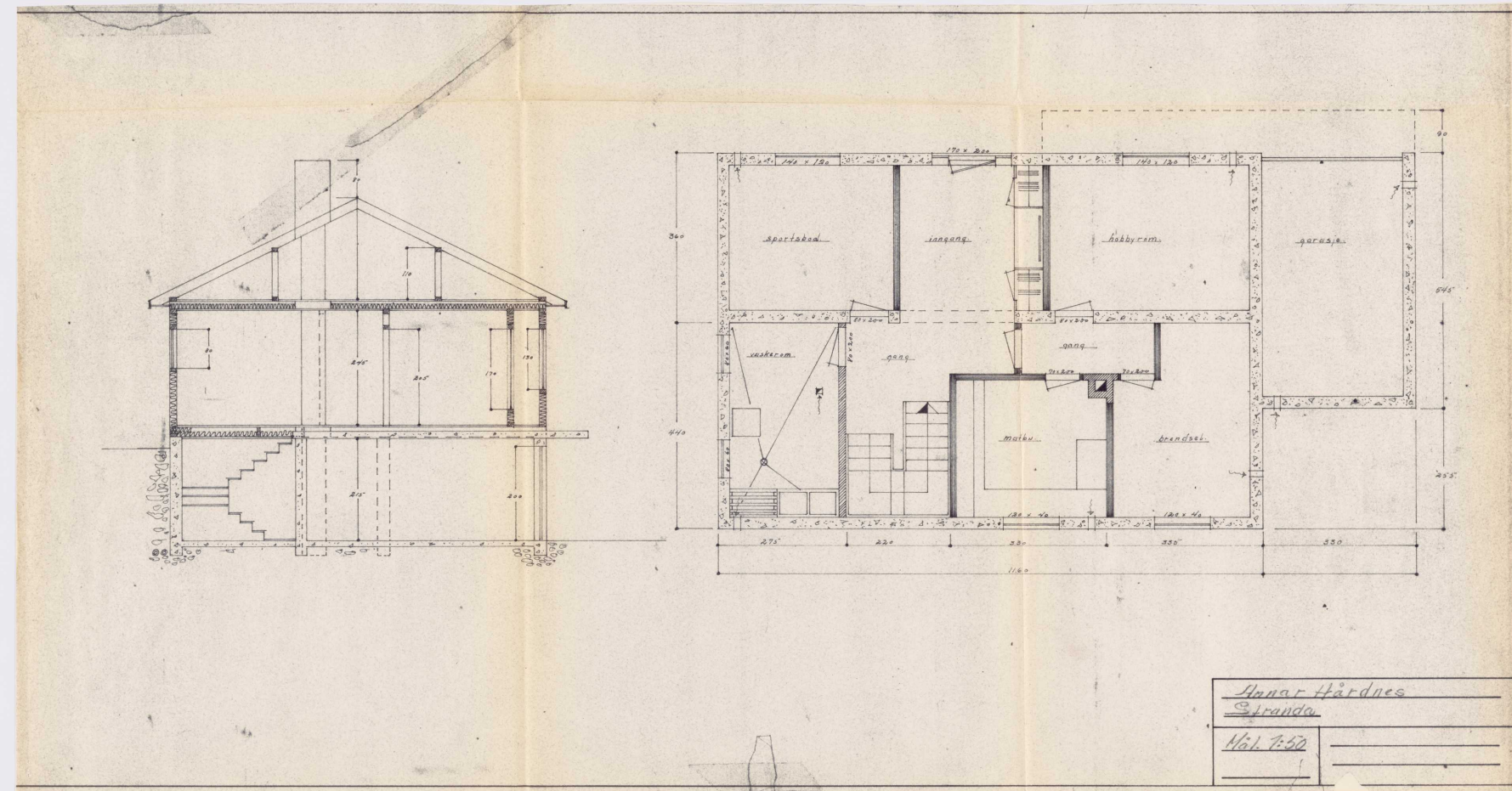
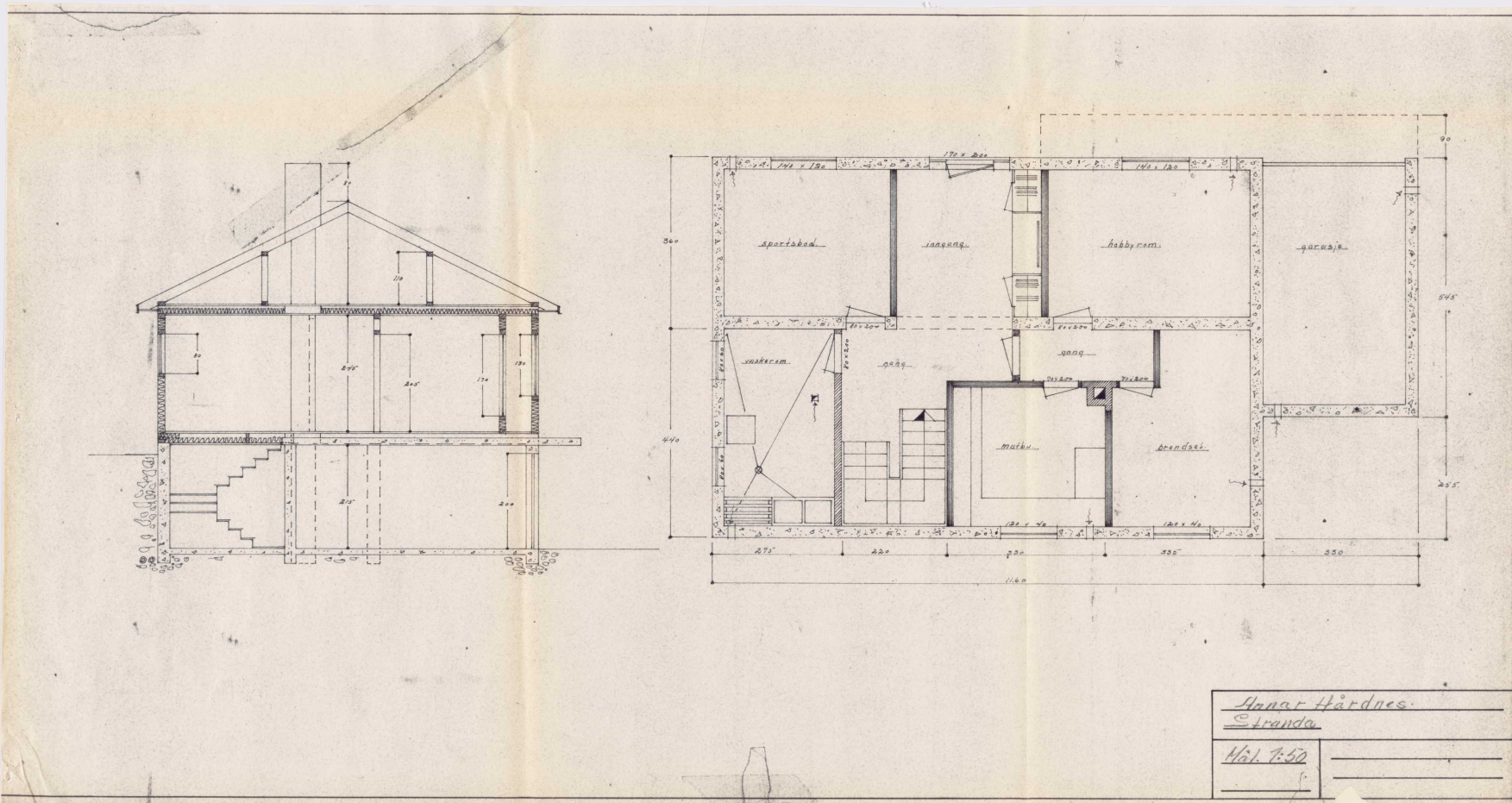
Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og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

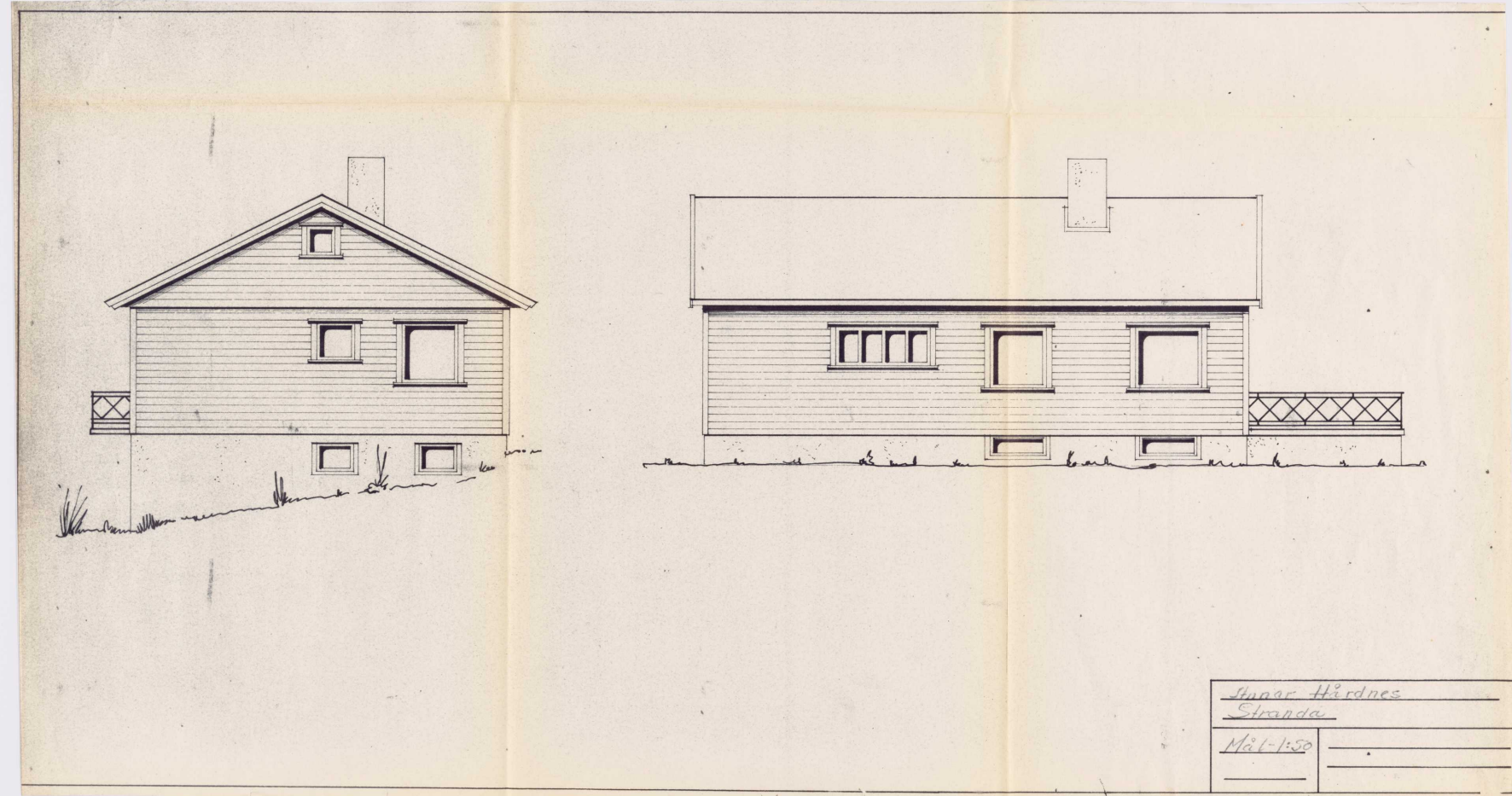
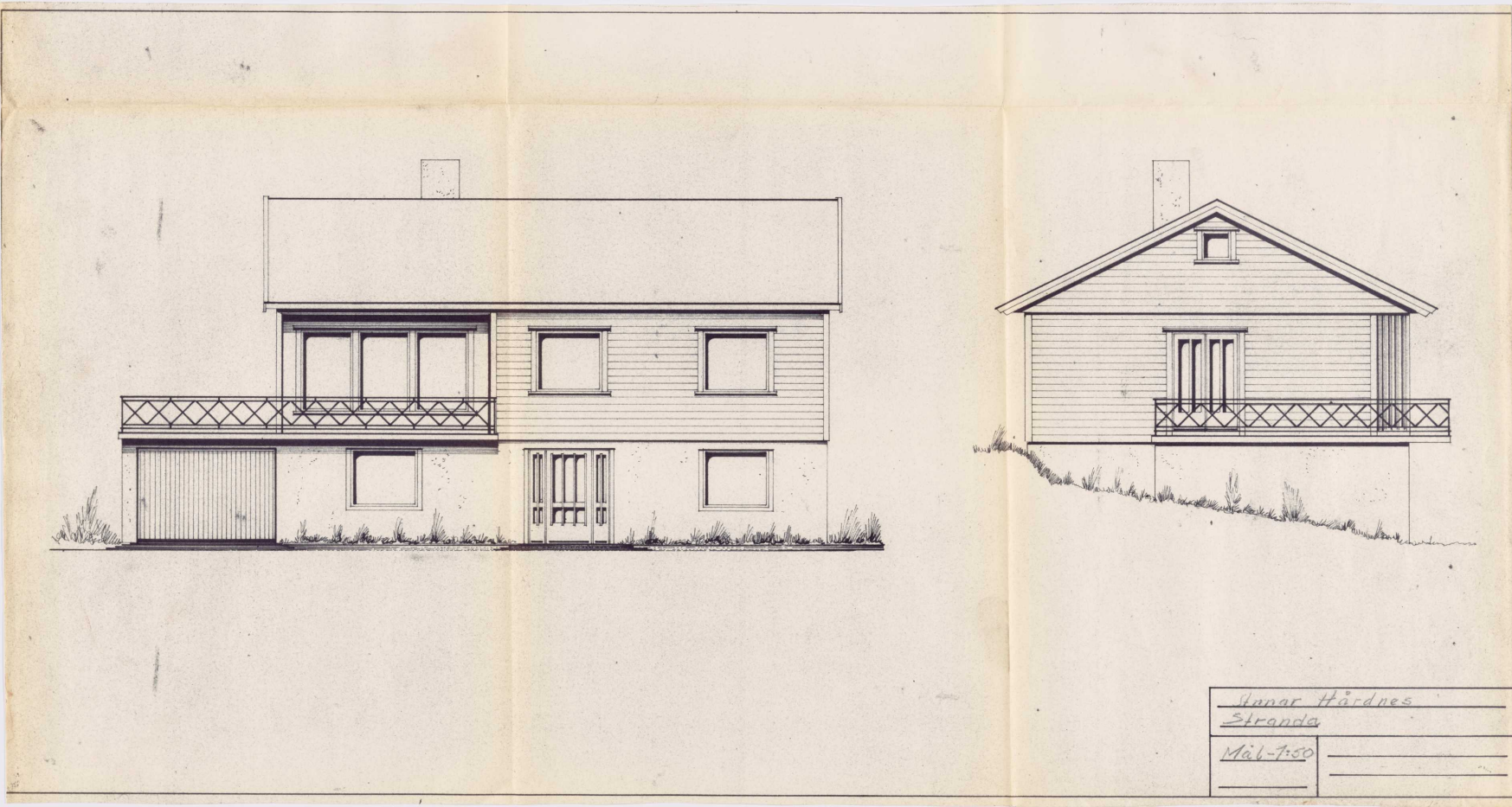
Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

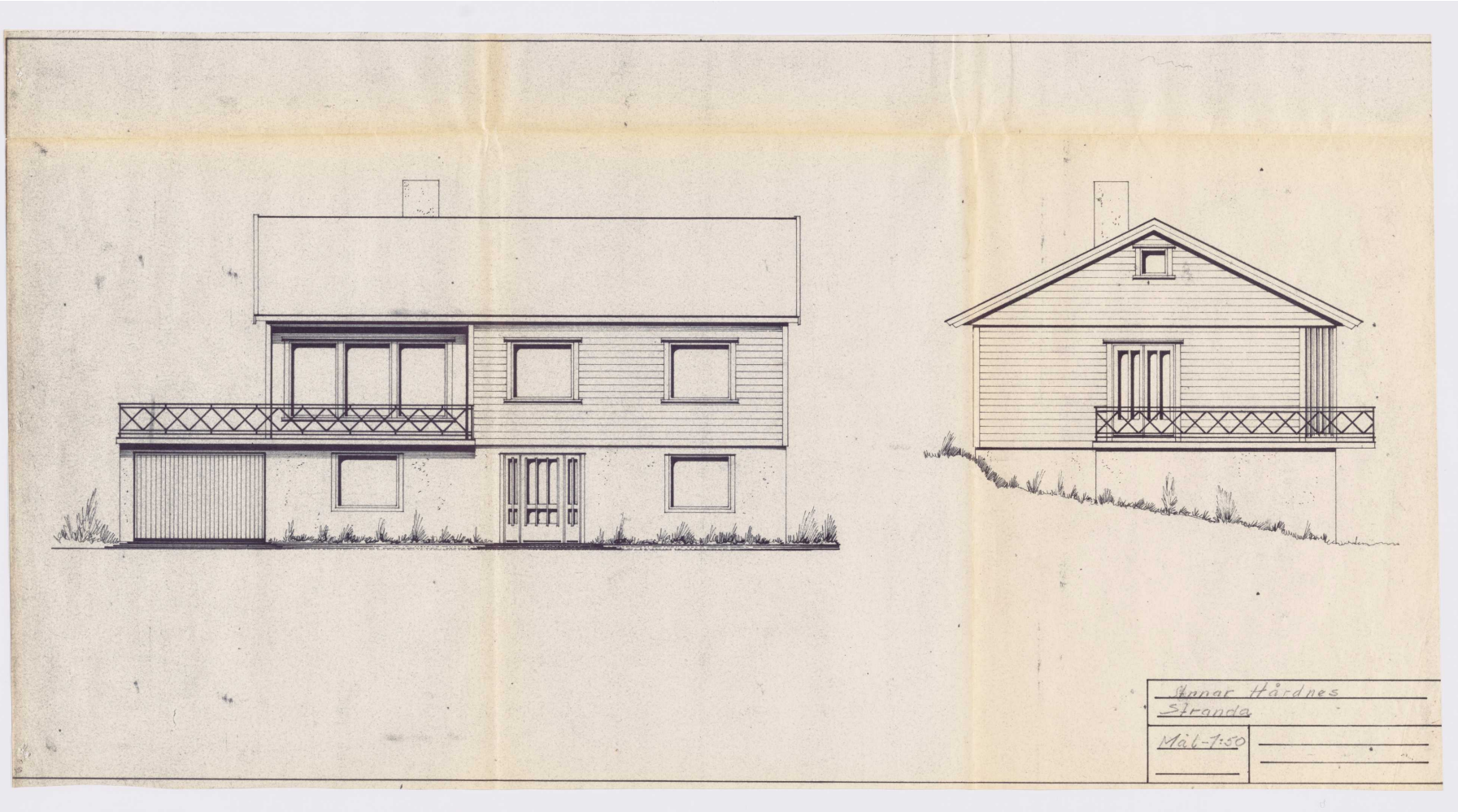
kWh/m² per år

292,77









Gjeldende servitutter:

Stranda den 29/ august. 19 66

Perf. Hov. anmelder. Hannar Hårdnes. byggherre.

Adresse: Stranda Adresse: Stranda.

Hannar Hårdnes.
ansvarshavende.

Adresse: Stranda.

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)
(Norsk mønster nr. 5824)

Rich. Andvord. B. 672. 5-61.

J.nr. _____

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131,
jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.
Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.
Anmeldelsen tilkikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningsjefens kontor.

Til
Bygningsrådet Stranda

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.nr. _____

gate nr. _____ aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:¹⁾ Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Bæretadhus.

Arbeidets art:¹⁾ Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet²⁾ 79 000,-

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:
§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	<u>14.33.</u> m ²
Eldre bebyggelse areal	_____ m ²
Areal av nybygg	<u>85</u> m ²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ³⁾	<u>80</u> m ²

¹⁾ Stryk under det som passer.
²⁾ Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
³⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.



Proaktiv Ålesund v/Julianne Sørheim
Løvenvoldgata 7
6002 ÅLESUND

Vår ref.: 26/1925-2

Dykkar ref.:

Arkiv: GBN-52/178

Dato: 06.10.2026

Movegen 105 - Svar på spørsmål vedkomande husteikningar

Viser til dykkar e-post av 05.10.2026, der de spør om korleis de skal vurdere bygning i Movegen 105 med tanke på om bygget er lovleg.

I kommunen sitt arkiv ligg det føre søknad om oppføring av våningshus, datert 29. august 1966. Teikningar av etasjeplanar, snitt og fasadar ligg føre i arkivet. Stranda kommune godkjende søknaden 12. september 1966 i sak 104/66.

Det er ikkje stempel på desse teikningane, og det er usikkert kva tid kommunen byrja å setje godkjenningssempel på teikningane. Vår vurdering er at desse teikningane er del av søknaden i august 1966, og det er soleis dette bygget som er godkjend av kommunen.

Vi har ikkje registrert vedtak om ferdigattest eller mellombels bruksløyve i denne saka. Viser her til plan- og bygningslova av 18.06.1966 § 99.

Med vennleg helsing
Stranda kommune

Roald Rekdal
Ingeniør byggjesak

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

§ 132, passus 1 b.	Følgende tegninger vedlegges: <i>2. sett. Planer, snitt og fasader.</i>	§ 73.	Arker og andre oppbygg over hovedgesims:
§ 132, passus 1 c.	Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m ² og fundamentering. (Se dept. forskrifter kap. 2–4.) <i>fjell.</i>	§§ 65, 75 og 115.	Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: <i>nordland til nabogrense mot syd. 10 m. (Mot vest. 8 m.)</i>
§ 132, passus 1 d.	Drenering, hovedkloakk og vagntilførsel: <i>til bygning til kommunal kloakk og vannledning</i>		Byggematerialets art og veggens konstruksjon: <i>Kjeller i mur. (Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2–4 og 9–17.) 1. etg. i dekk binding/over k.</i>
§ 132, passus 1 e.	Fasadens forhold til nabobygninger: <i>n. n. mot syd. 30 m. n. n. mot vest. 25 m.</i>		Isolasjon: <i>flor prinsertatt i gips og gips (Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.) og bjelkelag.</i>
§ 132, passus 2.	Særlige konstruksjoner:	§ 87.	Taktekning: <i>As, underlagspapp og benetolens – (Se dept. forskrifter kap. 22.) panner på dekker.</i>
§ 132, passus 3.	Naboforhold: <i>etter loven.</i> (Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)		
§ 132, passus 5.	Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk: <i>nei.</i> (Arbeidstilsynets uttalelse for de bidrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)	§§ 89 og 92.	Innvendige trappers bredde og stigningsforhold: <i>1. trappe til kjeller. (Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.) bredde. 1.00 m. Stigning. 38°</i>
§ 48 og 62.	Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst: <i>privat adkomst til og gjennom Pungstadkaien.</i>		Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast: (Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30, og 31.) <i>1. etg. 6. etas. teglsten og gips. Oppvarming med delvis elektrisk og ved fyring.</i>
§ 63.	Ildsfarlige og sunnheitsfarlige anlegg: <i>ingen</i> (Se dept. forskrifter kap. 29 og 33–37.)	§§ 104, 105, 106 og 117.	Etasjehyder, rommenes golvflate og lysareal: <i>2. etg. høyde. 1. etg. 2.45. Kjeller 2.10 m</i>
§ 66, passus 2.	Framspring eller tilbaketrekning av fasaden: <i>fasade mot syd er fullt tilbake 90 cm. over altan.</i>	§ 108.	Rom for vask og tørring av klær, matvarer og brensel: <i>Disse rom er plassert i kjeller.</i>
§ 66, passus 3.	Sokkelframspring:	§ 109.	Klosetter: <i>1. etg. vannklosett.</i>
§ 67, passus 1 og 2.	Balkonger, baldakiner og hengende karnapper: (Se dept. forskrifter kap. 24.)	§ 148.	Innhegning: <i>ikke bestemt.</i>
§ 68.	Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver: <i>Hovedinngang i kjeller</i>		Ytterligere opplysninger:

SERUTSKRIFT

av møteboka for Stranda bygningsråd
frå møte den 12. september 1966.

Sak nr. 104/66.

Annar Hårdenes. Byggemelding for våningshus.

Vedtak:
Planane vert å godkjenna.

Rett utskrift: Stranda, 13. september 1966.

Astrid Tryggestad.
A. Tryggestad

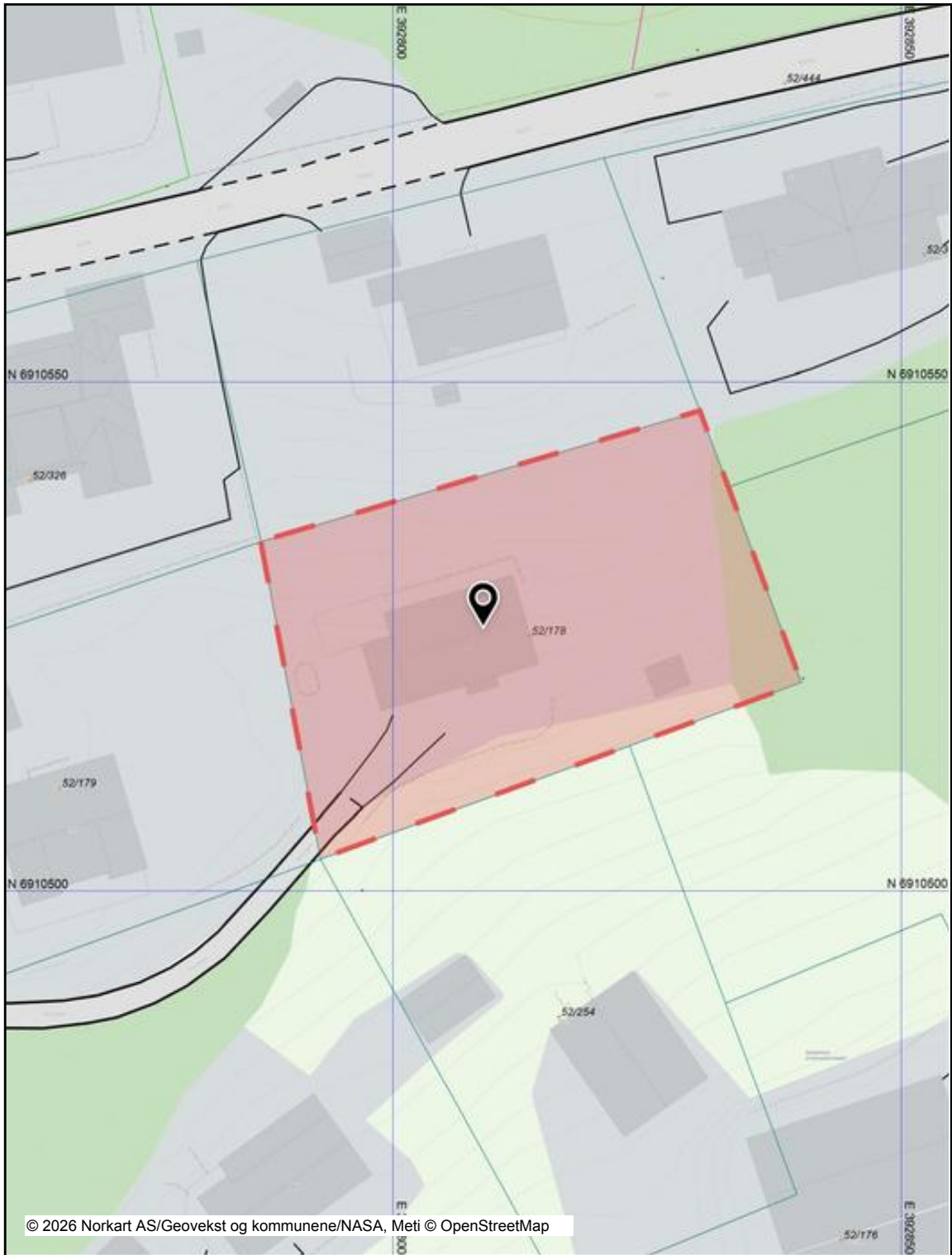


52/178

Dato: 24.09.2026

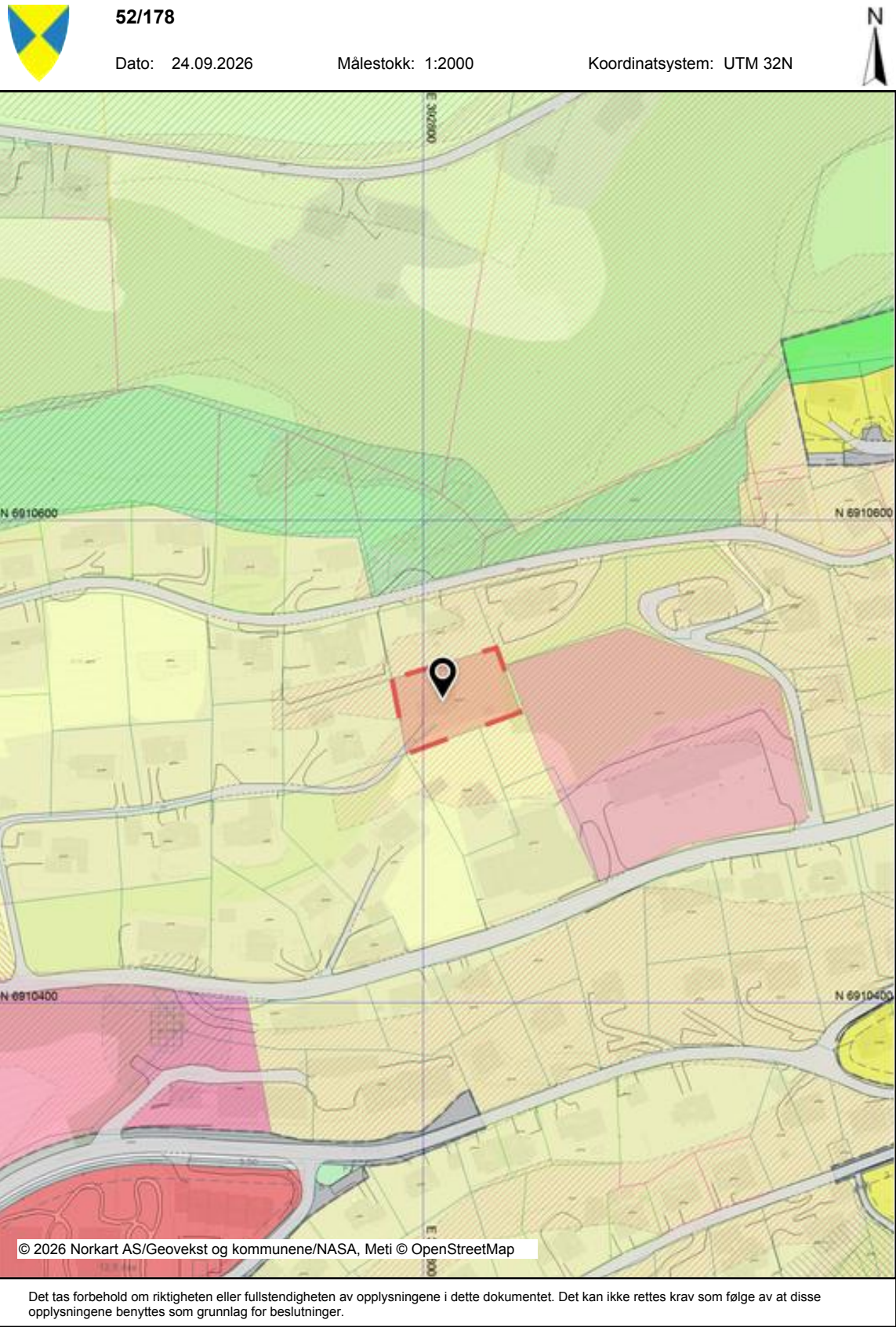
Målestokk: 1:500

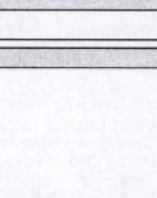
Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

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



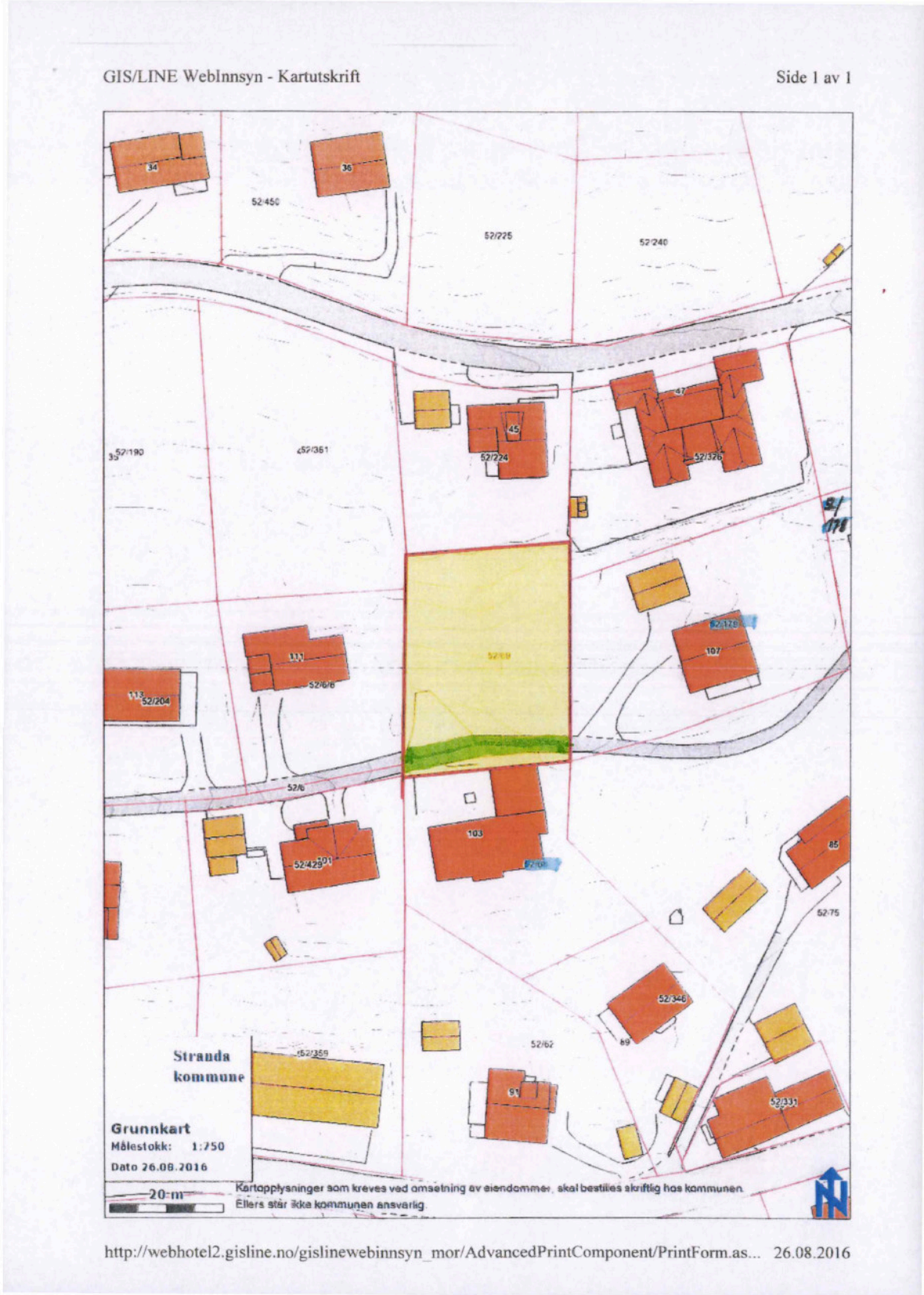
Rekvirentens navn Advokat Olav Myklebust		Plass for tinglysingsstempel	
Adresse Postboks 113			
Postnr. 6201	Poststed Stranda	Doknr.: 1669587 Tinglyst: 05.07.2024 STATENS KARTVERK	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. 971 371 714		Ref.nr.	
Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken			
1. Eiendommen(e) ²⁾			
Kommunenr. 1525	Kommunenavn Stranda	Gnr. 52	Bnr. 69
		Festentr.	Seksjonsnr.
		Ideell andel 1/1	
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☐ Nei ☐ Ja	
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale		☐ Nei ☐ Ja	
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel	
		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbeholder etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	
Beskaffenhets ☐ 1 Bebygg ☒ 2 Ubebygg		☐ Nei ☐ Ja	
Bruk av grunn ☒ B Bolig eiendom ☐ F Fritids- eiendom ☐ V Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet		☐ Nei ☐ Ja	
Type bolig ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns- bolig ☐ RK Rekkehus- kjede ☐ BL Blokk- leilighet ☐ AN Annet		☐ Nei ☐ Ja	
2. Kjøpesum			
kr 500 000,-		Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei	
Omsetningstype ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro- priasjon ☐ 4 Tvangs- auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte- oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet			
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte			
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾			
kr 500 000			
4. Overdras fra			
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 160557	Navn Lars Solbakken	Ideell andel 1/3	
151158	Torild Solbakken Lyngstad	1/3	
210155	Rune Solbakken	1/3	
5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 151194	Navn Tor Sylte	Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei	Ideell andel 1/2
030894	Ida Katrin Brekke	☒ Ja ☐ Nei	1/2
6. Særskilte avtaler			
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses			
Gnr. 52, bnr. 68, 179 og 178 skal ha vegrett over gnr. 52, bnr. 69 som vist på vedlagt kartutsnitt til dette skjøtet.			
Dato		Ustederens underskrift	
GA-5400 B Godkj. (12.08) Elektronisk utgave		Skjøte	
		Side 1 av 2	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)		Rolf Kjøp Advokat Olav V. Myklebust
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾ Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.		
Dato	Sted	
Kjøpers/erverters underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾		
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? ☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.		
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? ☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.		
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.		
9. Underskrifter og bekreftelser		
Dato	Sted	
25/6-2024 Stranda		
Utsteders underskrift ⁷⁾		Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
		Runc Solbakken e.f.
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
		Advokat Olav V. Myklebust
Adresse Postboks 113, 6200 Stranda		
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
Bortfesteres underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Dato	Utstederens underskrift	



Attestert kopi av dok.nr. 2024/1669587/200
Attesteringsstidspunkt 2026-09-24 14:31

Side 3 av 3



Kartverket Tinglysning
Pb 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Stranda 02.10.2026

Proaktiv Ålesund
Løvenvoldgata 7
6002 Ålesund

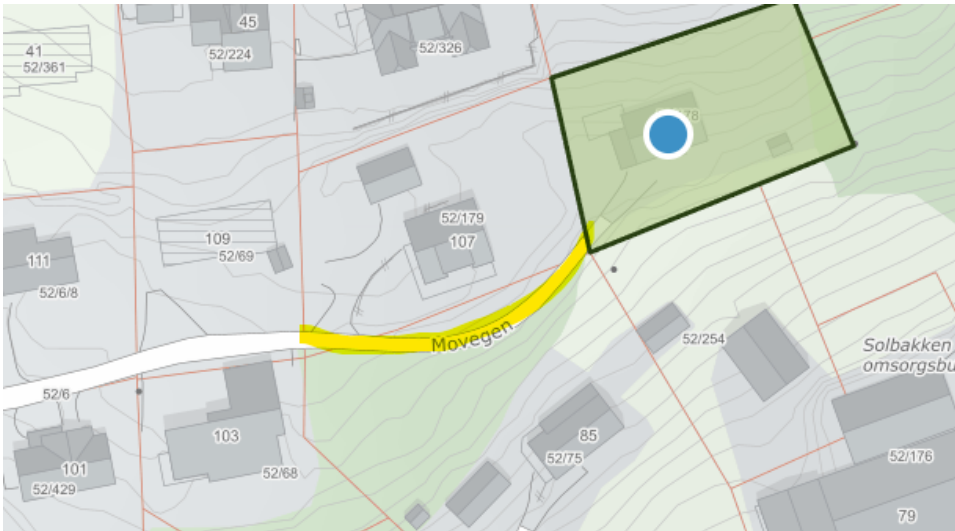
Erklæring – veirett

Gnr 52 bnr 75 i 1525 Stranda kommune og Gnr 52 bnr 179 i 1525 Stranda kommune, gir herved veirett til gnr 52 bnr 178 i 1525 Stranda kommune som vist på kart under.

Alle kostnader for vedlikehold av veien skal dekkes av gnr 52 bnr 178.

Veiretten innbefatter rett til å opparbeide innkjørselen/veien som vist på vedlagt kart og bruk av veien.

Veien er merket gult i kart under.



Sign. Hjemmelshaver gnr 52 bnr 75
Aslaug Solbakken

Sign. Hjemmelshaver gnr 52 bnr 179
Jan Ove Aslaksen

Sign. Hjemmelshaver gnr 52 bnr 179
Torun Hjelle

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

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

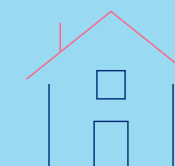
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 garderobereskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Movegen 105, 6200 STRANDA. Gnr. 52, bnr. 178, i Stranda kommune, oppdragsnr.: 1400260166
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98870691, e-post: julianne@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Julianne Sørheim

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

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

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