

PROAKTIV

Fin enebolig
med nydelig
utsikt!

Familievennlig område nært
naturen.

LEGESLETTA 21



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdal

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

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



STRANDA

Velkommen til Legesletta - en rolig gate uten gjennomgangstrafikk.
Nydelig utsikt og gode solforhold.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Legesletta 21, 6200 STRANDA

Gnr./Bnr.: Gnr. 49, bnr. 318, i Stranda kommune

Prisantydning: 3.700.000,-

Omkostninger: 111.750,-

Totalpris: 3.811.750,-

Kommunale avgifter: 27.079,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1995

Soverom: 5

BRA: 206 m²

BRA-i: 206 m²

BRA-e: 35 m²

TBA: 45 m²

Garasje/Parkering: Dobbeltgarasje og biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt: 894 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHOLD

2

Nøkkelinformasjon

4

Leder/megler

5

Kontorets side

6

Nærområdet

10

Informasjon om boligen

22

Boligen i bilder

48

Plantegninger

50

Kjerneinformasjon

54

Vedlegg

112

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



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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 parterers interesser.

Velkommen til et godt samarbeid!

Flott enebolig med mulighet for sokkelleilighet. Dobbel garasje. Beliggende på fin utsiktstomt med gode solforhold.

Innholdsrik enebolig beliggende på Legesletta på Langlo. Eiendommen ligger høyt og fint i terrenget med gode sol- og utsiktsforhold. Det er gangavstand til skoler, barnehage, dagligvare og idrettsanlegg. Det er ca. 3 km til Stranda sentrum. Eiendommen ligger i gate uten gjennomgangstrafikk. Et rolig og barnevennlig område.

Eiendommen inneholder blant annet fem soverom, to bad, to vaskerom og bodar.

Eiendommen har tidligere hatt separat utleidel med et godt inntektspotensiale. I dag brukes hele boligen som ett.

Det er fin størrelse på alle rom og det er gjort gjennomgående lyse og trivelige fargevalg. Det er god størrelse på alle soverom. Stuen er romslig og har god plass til møblering, utgang til veranda. Her er både varmpumpe og vedovn.

Dobbel garasje like ved inngangen.

Julianne Sørheim

Eiendomsmegler / Partner **Julianne Sørheim**

Proaktiv Ålesund

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

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

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

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

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



STRANDA

Kommune: Stranda / Område: Langlo

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

Beliggenhet

Dette er en flott og innholdsrik enebolig beliggende i Legesletta på Langlo. Eiendommen ligger høyt og fint i terrenget med svært gode sol- og utsiktsforhold. Det er gangavstand til skoler, barnehage, dagligvare og idrettsanlegg. Det er ca. 5 minutters kjøretur til Strandafjellet Skisenter. Eiendommen ligger i gate uten gjennomgangstrafikk. Et rolig og barnevennlig område. Det er flere flotte turmuligheter med gangavstand fra eiendommen. Det er ca. 3 km til Stranda sentrum med alle sentrumsfasiliteter. Her er det kaféer, dagligvarebutikker, butikker, kulturhus og bank.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består av eneboliger.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Storegjerdet kryss Småledbakk
Linje 271 9 min 🚶
0.7 km

✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra 2 t 3 min 🚗

DAGLIGVARE

Spar Svingen 13 min 🚶

Rema 1000 Stranda 7 min 🚗
Post i butikk, PostNord 3.3 km

VARER/TJENESTER

🏪 Vitusapotek Stranda 6 min 🚗

🍷 Stranda Vinmonopol 7 min 🚗

SPORT

🏊 Strandahallen 15 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.3 km

🏐 Vestborg ballbane 16 min 🚶
Ballspill, sandvolleyball 1.5 km

🏊 Stranda Treningssenter 6 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst

Det vil bli skiltet med visningskilt på visningsdagen.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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



SKOLER

«Verdifulle kunder fortjener
verdifull rådgivning.»

Vestborg vidaregåande skule	17 min
120 elever, 4 klasser	1.5 km

BARNEHAGER

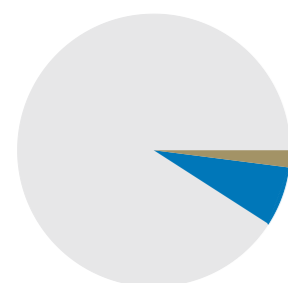
Tusenfryd barnehage Stranda (0-5 år)	7 min
50 barn	0.6 km

Ringstad barnehage (1-5 år)	15 min
56 barn	1.3 km

Trollhaugen barnehage Stranda (1-5 år)	6 min
14 barn	3.1 km



BOLIGMASSE



90% enebolig
2% rekkehus
7% annet

VELKOMMEN TIL LEGESLETTA 21

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidet tomt med terrasse, hage og asfaltert innkjørsel.

BYGGEMÅTE

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 05.11.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner. Det er noe slitasje, og det må påregnes oppussingsarbeid.

Takstmannen har befart eneboligen og vurdert de ulike bygningskomponentene til følgende tilstandsgrader:
Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er en veranda i plan med hovedetasjen, og det er en balkong i plan med loftetasjen. Disse er av trevirke, men en liten del av verandaen i plan med hovedetasjen er av betong. Rundt bakkaplan er det flere terrasser på terrenget.
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er balansert ventilasjonsanlegg, og dette er plassert i kott utenfor knevegg.
Vurdering av avvik:
Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.
- Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.
Nøyaktig årsak til funksjonssvikten er ikke kjent.
- Det er observert enkelte fuktskjolder under

ventilasjonsaggregatet.
- Ventilasjonsaggregatet er ikke åpnet og undersøkt innvendig

Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Det er forstøtningsmurer av betong og naturstein.
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Våtrom > Underetasje > Bad/ vaskerom > Generell
Bad/ vaskerommet i underetasjen har belegg på gulv, malte vegger og himlingsplater i taket. Rommet er innredet med dusjkabinett, baderomsinnredning, toalett, opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannstank og vask/ stålkum.
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. Det kan plutselig oppstå skader eller funksjonssvikt på skjulte bygningsdeler og installasjoner. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon og skjult rørinstallasjon over tid begynne å lekke.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell
Vaskerommet i underetasjen har belegg på gulv, malte vegger og himlingsplater i taket. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannstank og vask/ stålkum.
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. Det kan plutselig oppstå skader eller funksjonssvikt på skjulte bygningsdeler og installasjoner. Eldre membraner kan

TEKNISK GJENNOMGANG

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





bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon og skjult rørinstallasjon over tid begynne å lekke.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell

Badet er fra byggeåret, men det er ettermontert våtromsplater på veggene etter byggeåret. Rommet har fliser på gulvet, våtromsplater på

veggene (fliser bak våtromsplatene) og malt innvendig himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning, dusjkabinett, badekar og

vegghengt toalett.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har avvik som medfører at badet må rehabiliteres. Følgende

avvik er observert:

- Baderomsplater er ført helt ned mot gulvflis, uten sokkelflis eller stålprofil i underkant som klemmer mot tettesjiktet.
- Skjøtene i baderomsplatene er ikke helt sammen og disse er fuget.
- Vindu i våtsone.
- Sprekk i gulvflis.
- 15 mm fall.

- Det er også opplyst at det har vært en lekkasje rundt sluket, som i følge eier er punktutbedret med membran. I underetasjen ble himlingen på rommet under midlertidig åpnet for kontroll, men dette er nå kledd igjen. Det ble ikke registrert tegn til aktiv lekkasje ved befaring.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen 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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendig > Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse er fra byggeår.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Kun en liten del av av taket har snøfangere

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

- Det er observert værslitt kledning.

- Det er observert kledningsbord som går bak terrassebord, noe som vanskeliggjør vedlikehold.

- Under veranda, som ligger i plan med hovedetasjen, er det kledning som ikke er behandlet/ vedlikeholdt i senere tid.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Det er saltak med A-takstoler og oppvarmet loft. Det er kott utenfor knevegg.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Det er observert enkelte fuktskjolder oppunder taket.

- Det er også observert fuktskjolder under og rundt ventilasjonsaggregatet.

Utvendig > Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

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

- Det er noe slitasje på vinduer.

Utvendig > Dører

Bygningen har en malt hovedytterdør og en skyvedør ut til verandaen, begge i malt tre. Fra loftetasjen er det en balkongdør ut til balkongen.

- Terrassedøren er værslitt.

Utvendig > Utvendige trapper

Det er utvendige trapper av tre.

- Det er værslitt trevirke.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

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

- I gangen i underetasjen er det målt 10 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet. Det er lokale variasjoner.

- I stuen i underetasjen er det målt 10 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet. Det er lokale variasjoner.

- På stuen i hovedetasjen er det målt 10 mm over 2 meter og 13 mm gjennom hele rommet.

- På gangen i hovedetasjen er det målt 10 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet.

- På gangen på loftetasjen er det målt 8 mm over 2 meter og 10 mm gjennom hele rommet.

- På soverom på loftetasjen er det målt 11 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet.

Innvendig > Radon

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

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn plassert i stue i hovedetasjen.

Sotluke er plassert i gangen i underetasjen.

Vurdering av avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Innvendig > Rom under terreng

Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng/ ligger under terrenget.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er påvist andre avvik:

De fleste veggene her er ikke foret ut, og grunnmuren er synlig. Vegger som er foret ut er ikke tilgjengelige for inspeksjon på grunn av fliser eller lignende på overflaten. Det er kun tilkomst til å foreta hullboring der trappen er plassert. Dette er ikke en ideell plassering, da det er ønskelig å utføre hullboring nær hjørnene av bygget for best mulig vurdering.

- Det er observert dampspærre på varm side av isolasjonen, og det er observert svartpapp mot leca. Plast og svartpapp på vegg som ligger under terreng kan medføre kondens på utsiden (mot isolasjonen), og svartpapp kan holde på fuktighet. Dampspærrens funksjon er å hindre fuktvandring fra inneluften inn i konstruksjonen, men feil utførelse eller plassering kan øke risikoen for fuktskader.

Innvendig > Innvendige trapper

Mellom etasjene er det trapp av trevirke med åpne opptrinn.

Vurdering av avvik:

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Trappene har store åpninger mellom opptrinn som er for store i henhold til dagens krav. Kravet er maks 10 cm.

- Trappen fra hovedetasjen og ned til underetasjen mangler





håndløper på vegg.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er rørteknisk opplegg av kobber.

Vurdering av avvik:

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stuen. Denne er montert i 2022.

Vurdering av avvik:

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er to varmtvannstanker i boligen, plassert på badet i underetasjen og på vaskerommet i underetasjen. Disse er fra 1995 og har en størrelse på ca. 200 liter hver.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det er ikke synlige tiltak som kan bekrefte drenering. Det betyr likevel ikke nødvendigvis at det ikke er etablert.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundament er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Inn mot den utvendige (åpne) boden/overbygget er det observert riss i mur.

- Eier opplyser at det er noe fukt bakerst i boden. Tilkomsten her var begrenset, da det var lagret ved i området.

- Det er observert riss i grunnmuren på boligen.

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomten ligger i en sørøsthelling.

Vurdering av avvik:

- Det er terrasser mellom boligen og vei/nedkjørsel. Det foreligger ikke informasjon om hvordan terrenget ser ut under terrassene, og dette er ikke synlig. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuelle forhold under disse. Terrenget skal falle bort fra bygningen, slik at vann ikke ledes inn mot grunnmur.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og er fra 1995. Det er offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

I underetasjen er det et kjøkken fra byggeår. Kjøkkenet har overskap og underskap med glatte fronter og benkeplaten av laminat. Kjøkkenet har kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

- Det er noen hakk og riper i kjøkkeninnredningen.

- Det er observert oppsvelling av benkeplaten og i nedre del av skapdøren foran vasken.

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Ventilatoren fungerer kun på det øverste nivået (nivå 3), men de to første nivåene fungerer ikke.

Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår og har overskap, underskap og høyskap med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Under befaringen manglet det skapfront på kjøleskap, men eier skal sette inn det originale kjølfyseskapet og montere fronten før salg.

- Kjøkkenet har noe slitasje på overflater og innredning.

Tilstandsgrad IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Det er ikke mottatt opplysninger om nedgravde oljetanker.

Øvrige bygningskomponenter har fått tilstandsgrad 0 eller 1.

Se vedlagt boligsalgsrapport hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.





VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Underetasje: Bad/vaskerom, gang, vaskerom, to boder, stue/kjøkken og kontor.
Hovedetasje: Hall m/trapp, bad, stue/kjøkken og soverom.
Loft: Gang og tre soverom.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 206 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 35 kvm
- Totalt BRA: 241 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 45 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Underetasje:
- Totalt BRA: 84 m²
- BRA-i: 84 m²

Hovedetasje:
- Totalt BRA: 91 m²
- BRA-i: 91 m²

Loftetasje:
- Totalt BRA: 31 m²
- BRA-i: 31 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

En kommer inn til boligen via asfaltert innkjørsel. Flislagt platting foran inngangsparti. En kommer inn via eiendommens entré som er romslig og har god plass til av- og påkledning. Gangen er nylig oppusset og har flotte fliser på gulvet, spotter i tak, spilevegg og en romslig skyvedørgarderobe. Gangen fører videre til blant annet stue og kjøkken. Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken, godt med dagslys fra store vindusflater. Her kan man nyte den flotte utsikten, både fra sofakroken, spisestuen og fra barløsningen på kjøkkenet. Stuen er romslig og går i vinkel, dermed er den enkel å møblere. Flott peisovn på stuen.

Kjøkkeninnredning med heltre kirsebærfronter og laminat benkeplate. Det er laminatplater mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og med ventilator over platetoppen. Praktisk barløsning ved vinduet.

Badet i første etasje har fliser på gulvet og våtromsplater på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett, badekar og vegghengt toalett. Rommet fremstår med normale slitasje i forhold til alder og bruk.

Det er ett soverom i hovedetasjen. Dette er innredet med køyesenger i dag, disse vil bli fjernet før overtagelse.

I andre etasje er det gang til de tre soverommene. De har alle fin størrelse. Det ene kan enkelt brukes som en snerten loftstue om ønskelig.





Boligen er opprinnelig oppført med en separat utleiedel (les mer om dette under punktet ferdigattest), men eier har åpnet opp mellom hoveddel og utleiedel, slik at hele huset i dag benyttes som én enhet. I underetasjen var det en del som tilhørte hoveddelen til huset og en til sokkelleiligheten. I hoveddelen var det trapperom/gang, vaskerom, og to boder.

Vaskerom med belegg på gulvet og med malte flater og tapet på veggene. Rommet er utstyrt med skyllekum og med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder er plassert her. Rommet fremstår med normale slitasje i forhold til alder og bruk.

Sokkelleiligheten ble malt for noen år siden. Her er lyse og fine overflater og den har egen inngang. Her kommer man inn via entréen, denne fører videre til stue/kjøkken med åpen løsning. Stuen er romslig og har god plass til møblering.

Kjøkkeninnredning i underetasjen fra byggeår med hvite fronter og med laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med opplegg for oppvaskmaskin og med ventilator over komfyren. Kjøkkeninnredningen fremstår med normale slitasje i forhold til alder og bruk.

Soverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng og garderobe.

Bad/wc i underetasjen fra byggeår med belegg på gulvet og med malte tapet på veggene. Belegget på gulvet er malt. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med innredning med servant, dusjkabinett og med wc. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet. Rommet fremstår med normale slitasje i forhold til alder og bruk.

På gulvoverflater er det i hovedsak laminat, vinylbelegg eller fliser. På innside av yttervegger og delevegger er det i hovedsak tapet/malte flater. Malte MDF plater på kjøkken/stuen i forbindelse med oppussing i 2009. Himlinger med hvite himlingsplater. Innerdører som hvite formpressede dører og som furu fyllingsdører. Innvendig trapp som tretrapp. Trappen til loftet er som malt tretrapp. Ellers er det lakkert furutrapp.

Oppvarming

Det er vedovn og varmepumpe i stuen i hovedetasjen. Varmekabler i badegulvene og i entre/inngang. Ellers elektrisk oppvarming.

Energimerking



LYSE OG LETTE FARGEVALG

Det er gjort gjennomgående lyse og lette fargevalg som kler boligen godt.

Energimerke D og oppvarmingskarakter gul.

Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

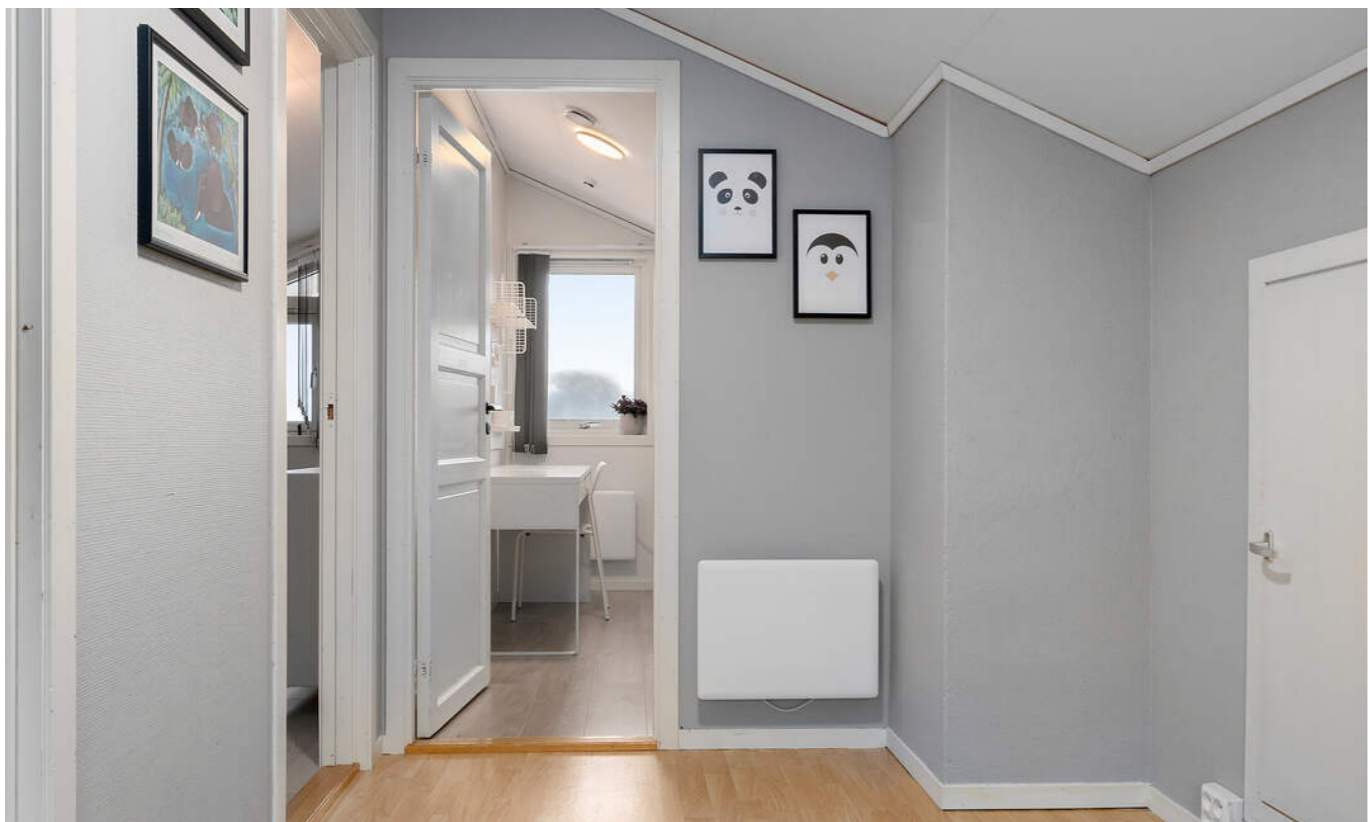














**DET ER TRE SOVEROM PÅ
LOFTET**

Alle tre har fin størrelse og god plass til møblering.





UNDERETASJE

Underetasjen har mulighet for utleie om ønskelig.

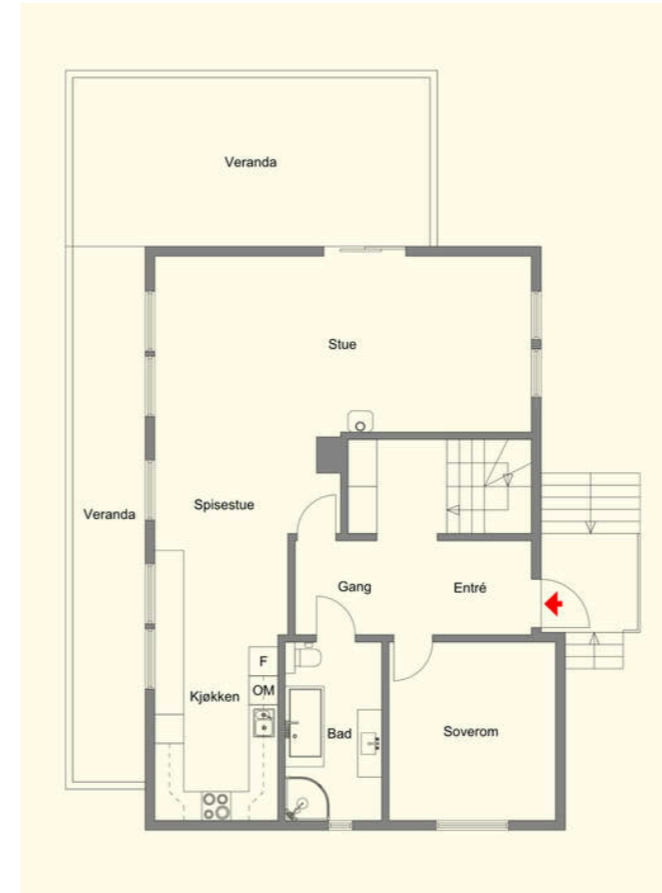




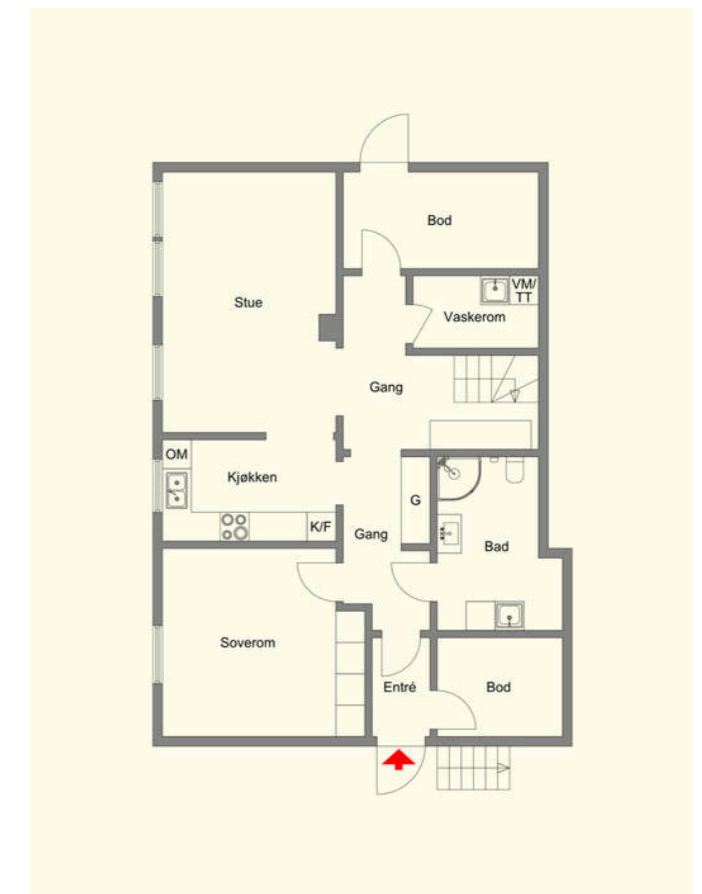
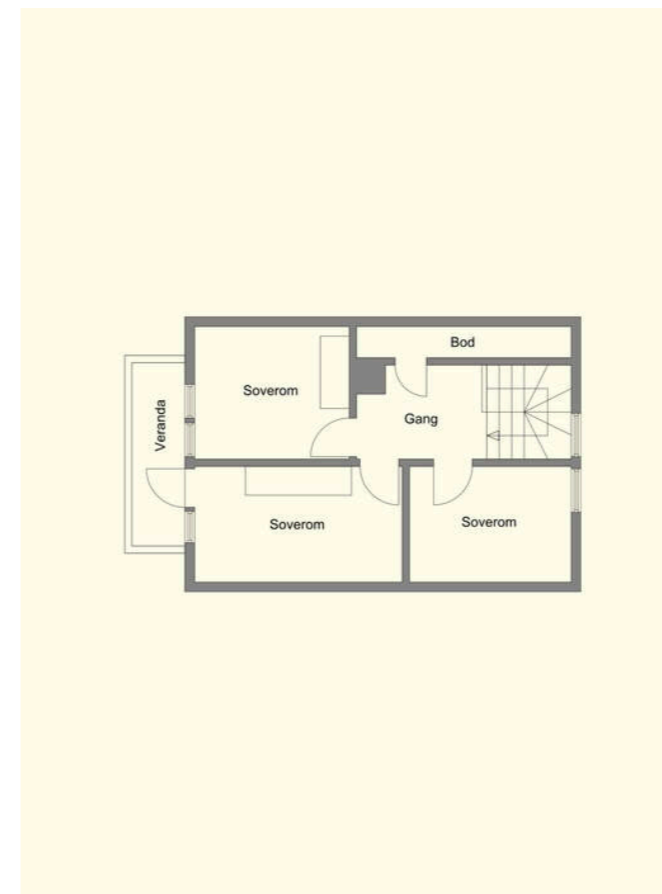




PLANTEGNINGER



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Tomten ligger i en sørøsthelling, er godt skjermet, barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Det er lite sjenerende støy. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier og terrasse.

Areal: 894 kvm, Eierform: Eiet tomt

Utstyr

- Kjøkkenventilator.
- Avløpsrør av plast.
- Balansert ventilasjon.
- To varmtvannstanker på ca. 200 liter hver.
- Varmepumpe.
- Skjult elektrisk anlegg.
- Håndslukker.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 797 569 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 3 190 277 per 31.12.23

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 27 079 pr. år
Eiendomsskatt, feiing, vann- og avløpsgebyr og renovasjon.

Faste løpende kostnader

I tillegg til kommunale avgifter vil det påløpe kostnader knyttet til forsikringer, strøm, TV og internett.

Strømforbruk i 2024: 16 271 kWh.
Bygningsforsikring: Kr. 16 800,-

Ovenstående er basert på nåværende eiere senere års forbruk og utgifter. Dette vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

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

Det foreligger ferdigattest for eneboligen datert 25.09.1995.

De godkjente og byggemeldte tegningene datert 07.07.1994 stemmer

Det er mottatt tegninger stemplet av kommunen den 22.06.1994. På loftet er ett av rommene benevnt som «disponibelt /evt. soverom». Dette er to ulike betegnelser, men det fremstår tydelig at kommunen har godkjent at rommet kan benyttes som soverom. Bruken anses derfor ikke å være i strid med godkjenningen. Tegningene viser videre at det er en separat utleiedel i underetasjen. Det er i ettertid åpnet opp mellom hoveddelen og utleieenheden. Endringen vurderes som en vesentlig endring, og lovlig bruk vil kreve søknad til kommunen, positivt vedtak og ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, konferer megler for ytterligere informasjon.

Garasje:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det foreligger tegninger datert 09.04.2002.
Det foreligger ikke ferdigattest på garasjen

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 kjøper 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.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelse

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:
- Erklæring/avtale tinglyst 03.10.1994 med dagboknummer 13313 som omhandler at naboeiendommene med gbnr. 49/317 og 49/319 har rett til å før ledninger for vann- og kloakk litt inn på nedre del av denne eiendommen. Eiendommen som selges (gbnr. 49/318) har rett til å føre strømkabel inn over eiendommen med gbnr. 39/318 langs vegkanten (Legesletta).

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til boliger iht. reguleringsplan for Langlo 3 datert 30.05.1979 med tilhørende reguleringsbestemmelser.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees bak i salgsoppgaven.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 49 Bnr. 318 i Stranda kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private

stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

3 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
260,- (Pantattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
17 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))
92 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 700 000,-))

111 750,- (Omkostninger totalt)

3 811 750,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering 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.

Boligkjøperforsikring

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

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema.

Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod

og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b

-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Køysenger på soverom i hovedetasje medfølger ikke.

Lov om hvitvasking

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.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig

før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Stefan Solari Boldsen
Maiken Solari Boldsen

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,55 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven, minimumsprovisjon er avtalt til kr. 55.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15.000,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger og overtagelse kr. 3000,-, og markedsføringspakke kr. 19.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 4.172,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Det er gitt salgsgaranti på vederlag på dette oppdraget, bortsett fra avholdte visninger og markedsføring, samt dekning av utlegg.

Tinglysing av hjemmel

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.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Samarbeidspartnere

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

Informasjon om meglerforetaket

Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org.nr. 826 455 292
Ansvarlig megler: Julianne Sørheim

Dato salgsoppgave
14.11.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

- Enebolig
- Legesletta 21, 6200 STRANDA
- STRANDA kommune
- gnr. 49, bnr. 318

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m² BRA-i: 206 m²



Befaringsdato: 05.11.2025 Rapportdato: 14.11.2025 Oppdragsnr.: 20923-1401 Referansenummer: SK9342

Autorisert foretak: Artikon AS

Sertifisert Takstingeniør: Steffen Terkelsen



Art-ikon
ARKITEKT \ TAKSERING \
INGENIØR \ KONSULENT

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

Norsk takst

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



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

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

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

Artikon

Artikon AS er en bedrift som ble etablert i 2009 som et enkeltmannsforetak og senere omgjort til AS. Vi er fremoverlent og jobber alltid med nye ideer og metoder for levering av bedre tjenester.

I dag er vi 7 ansatte og vi vokser under trygge rammer. Vi tilbyr arkitekt - takst - ingeniør- og konsulenttjenester til alle!

Sjekk ut www.artikon.no

Artikon har som oftest 3D-scannet boligen og målt arealene ut fra en digital punktsky. Ved hjelp av punktstyken har vi mulighet til å tegne opp boligen og kan tilby tjenester innenfor arkitektur. Ved opptegning av boligen og bruk av punktsky, fordrer dette at punktstyken har nok detaljer til formålet. Ta kontakt for mer informasjon og en hyggelig prat.



Rapportansvarlig

Steffen Terkelsen

Uavhengig Takstingeniør

steffen@artikon.no

400 55 908

Medansvarlig

Gaute Aabrekk

Uavhengig Takstingeniør

gaute@artikon.no

971 39 823



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TGO) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TGO: INGEN AVVIK

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



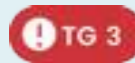
TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1995, 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 observert avvik ute og inne. Blant annet er våtrommene er klar for rehabilitering.

Boligen går over 3 etasjer, med underetasje, hovedetasje og loft. Det er også en frittstående garasje som tilhører eiendommen.

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

- Det er mottatt tegninger stemplet av kommunen den 22.06.1994. På loftet er ett av rommene benevnt som «disponibelt / evt. soverom». Dette er to ulike betegnelser, men det fremstår tydelig at kommunen har godkjent at rommet kan benyttes som soverom. Bruken anses derfor ikke å være i strid med godkjenningen. Tegningene viser videre at det er en separat utleiedel i underetasjen. Det er i ettertid åpnet opp mellom hoveddelen og utleieenheten. Endringen vurderes som en vesentlig endring, og lovlig bruk vil kreve søknad til kommunen, positivt vedtak og ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, konferer megler for ytterligere informasjon.

- Det foreligger ferdigattest datert 25.09.1995.

Garasje

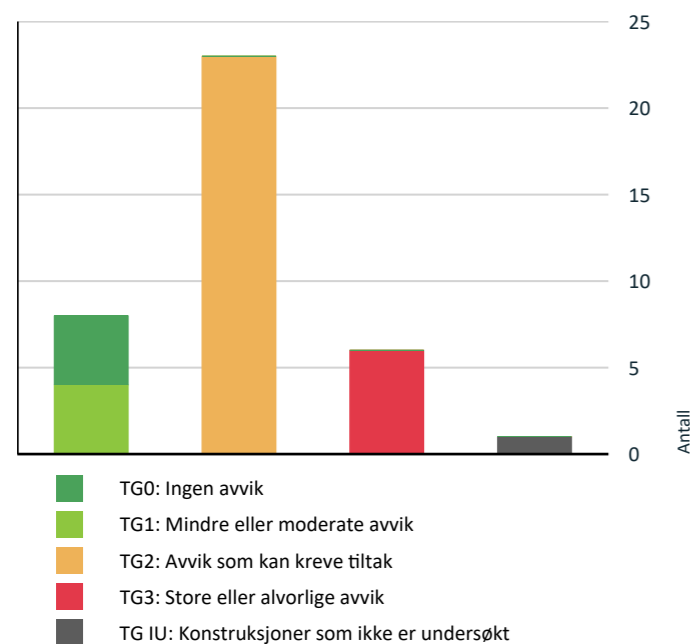
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

- Det foreligger tegninger datert 09.04.2002.

- Det foreligger ikke ferdigattest på garasjen.

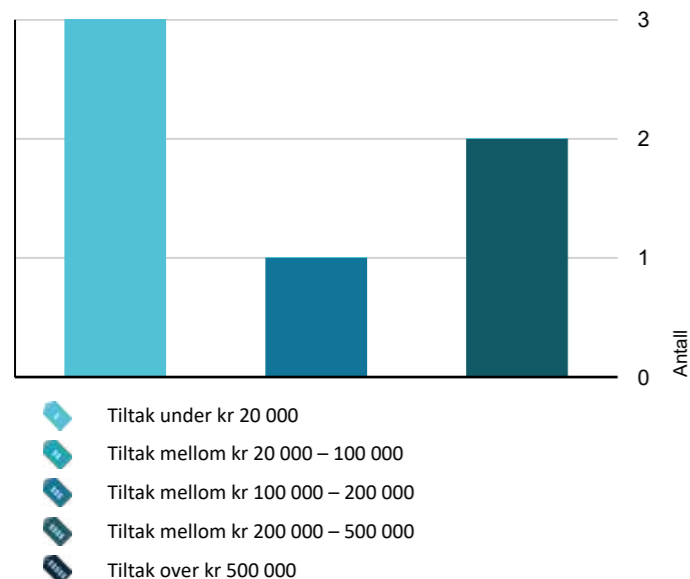
Sammendrag av boligens tilstand

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 m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvirent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakke(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvirent.

Støppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

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

Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er basert på opplysninger fra eier/ rekvirent.

Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for å fastsette av markedsverdi og arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad/ vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1995

Anvendelse
Bolig

Standard

Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør 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

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen 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:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utfyllende kommentar til registrerte avvik:

- Halvparten av forventet brukstid for undertaket er 30 år. Undertaket er nå 30 år gammelt.
- Halvparten av forventet brukstid for betongtakstein er 30 år. Taktekkingen er nå 30 år gammel.
- Det er observert tendenser til mose på taket, hovedsakelig på overbygget over inngangspartiet, men også noe på hovedtaket.

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert en takstein med en knekt bit. Dette er observert fra avstand.
- Det er observert en takstein som ikke ligger skikkelig ned mot tak. Dette er ned mot snøfangere (Det er en liten del med snøfangere)

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:
- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Mose bør fjernes for å hindre at fuktighet holdes tilbake og for å unngå at renner og nedløp tettes.
- Videre bør takets tilstand overvåkes jevnlig, da både taktekkning og undertak har passert halvparten av forventet brukstid. Dette reduserer levetiden og øker risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.
- Knekt takstein bør skiftes ut for å forhindre vanninntrenging og ytterligere skader på takkonstruksjonen.



En bit av takstein er knekt og takstein ligger ikke skikkelig ned mot taket.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Kun en liten del av av taket har snøfangere.

Kommentar til andre avvik:

- På overbygget over inngangspartiet er det ett beslag inn mot veggen som har løsnet.
- Det er observert bulk i en takrenne.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/konsekvens:

- Beslaget over inngangspartiet bør festes og utbedres slik at vannet ledes korrekt ned i takrennen.
- Bulken i takrennen bør rettes ut for å sikre god vannavrenning.
- Dersom dette ikke utbedres, kan vann renne langs kledningen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.



Beslag har løsnet.



Bulk i takrenne.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert værslitt kledning.
- Det er observert kledningsbord som går bak terrassebord, noe som vanskeliggjør vedlikehold.
- Under veranda, som ligger i plan med hovedetasjen, er det kledning som ikke er behandlet/ vedlikeholdt i senere tid.

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av værslitt kledning for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid på fasaden.
- Kledningsbord som går bak terrassebord bør vurderes utbedret for å sikre tilstrekkelig tilgang til vedlikehold, slik at risiko for råte og skader på konstruksjonen reduseres.



Kledning går bak terrassen.



Kledning er ikke behandlet.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak med A-takstoler og oppvarmet loft. Det er kott utenfor knevegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert enkelte fuktskjolder oppunder taket.
- Det er også observert fuktskjolder under og rundt ventilasjonsaggregatet. Dette er også omtalt under avsnittet om ventilasjonsaggregatet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene, samt utbedre eventuelle skader.
- Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere fuktskader og forringelse av konstruksjonen, noe som kan medføre økte utbedringskostnader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fuktskjolder opp under taket.



Fuktskjolder på gulvet i kott.



Fuktskjolder opp under Sutakplate.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er noe slitasje på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør utføres vedlikehold og eventuelt lokal utbedring av vinduskarmene for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader, varmetap og økte energikostnader. Manglende tiltak kan føre til råte, muggvekst og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 2 Dører

Bygningen har en malt hovedytterdør og en skyvedør ut til verandaen, begge i malt tre. Fra loftetasjen er det en balkongdør ut til balkongen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

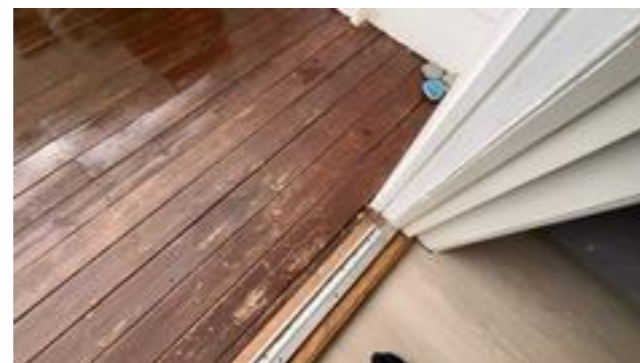
- Terrassedøren er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Terrassedøren bør vedlikeholdes eller overflatebehandles for å beskytte treverket mot videre forvitring og skader.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert levetid, økt vedlikeholdsbehov og risiko for fuktskader i dørkonstruksjonen.



Noe værslitt skyvedør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en veranda i plan med hovedetasjen, og det er en balkong i plan med loftetasjen. Disse er av trevirke, men en liten del av verandaen i plan med hovedetasjen er av betong. Rundt bakkaplan er det flere terrasser på terrenget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- På en levegg er det observert råteskade.
- Terrassebordene er generelt værslitte.
- Over åpen bod/overbygg er det betongdekke. Det er ukjent hvilket tettesjikt som er benyttet her, og det foreligger ingen opplysninger om at tettesjiktet er skiftet siden byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør foretas utskifting av råteskadet trevirke og vedlikehold av værslitte terrassebord for å hindre videre forringelse og redusert levetid på konstruksjonen.
- Det bør også avklares hvilket tettesjikt som er benyttet over bod/overbygg, og det anbefales å kontrollere tilstanden på dette. Manglende dokumentasjon og ukjent tilstand på tettesjiktet medfører risiko for fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjoner.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt omfang av råteskader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.
- Kostnadsestimat gjelder utskifting av råteskadet trevirke.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Utvendige trapper

Det er utvendige trapper av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er værslitt trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av værslitt trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råte og svekket bæreevne i trappen.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater har parkett, laminat, belegg og fliser på gulvet. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Enkelte rom og overflater er fra byggeår, men en del rom er pusset opp i det siste. Det pågikk noe oppussing under befaringen som ikke var ferdigstilt. Det er i etterkant av befaring mottatt bilder av at dette er ferdigstilt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

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

- I gangen i underetasjen er det målt 10 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet. Det er lokale variasjoner.
- I stuen i underetasjen er det målt 10 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet. Det er lokale variasjoner.
- På stuen i hovedetasjen er det målt 10 mm over 2 meter og 13 mm gjennom hele rommet.
- På gangen i hovedetasjen er det målt 10 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet.
- På gangen på loftetasjen er det målt 8 mm over 2 meter og 10 mm gjennom hele rommet.
- På soverom på loftetasjen er det målt 11 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør vurderes om utbedring av skjevheter er nødvendig, spesielt dersom det oppleves som sjenerende eller påvirker bruk av rommene.
- Konsekvensen av slike høydeforskjeller er hovedsakelig estetisk og kan påvirke møblering og innredning, men det er ingen umiddelbar fare for konstruksjonen.
- Ytterligere undersøkelser kan være aktuelt dersom det oppdages større avvik etter at boligen er tømt for møbler.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da det ikke er dokumentert radonsperre eller tidligere målinger.
- Manglende tiltak kan medføre helsefare for beboere dersom radonnivåene viser seg å være for høye.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn plassert i stue i hovedetasjen. Sotluke er plassert i gangen i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Ildsted med sprekk må skiftes.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det må gjennomføres tiltak for å øke avstanden mellom sotluke/feieluke og brennbart materiale til minimum 300 mm, eller montere godkjent brannhemmende plate.
- Manglende tiltak medfører økt risiko for brannspredning ved bruk av ildstedet.



Sprekk i ildfast stein.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng/ ligger under terrenget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

De fleste veggene her er ikke foret ut, og grunnmuren er synlig. Vegger som er foret ut er ikke tilgjengelige for inspeksjon på grunn av fliser eller lignende på overflaten. Det er kun tilkomst til å foreta hullboring der trappen er plassert. Dette er ikke en ideell plassering, da det er ønskelig å utføre hullboring nær hjørnene av bygget for best mulig vurdering.

Ved hullboring ble det målt 11 vektprosent fuktighet i trevirke.

Vektprosent fuktighet graderes slik:

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

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert dampspærre på varm side av isolasjonen, og det er observert svartpapp mot leca. Plast og svartpapp på vegg som ligger under terreng kan medføre kondens på utsiden (mot isolasjonen), og svartpapp kan holde på fuktighet. Dampsperrrens funksjon er å hindre fuktvandring fra inneluften inn i konstruksjonen, men feil utførelse eller plassering kan øke risikoen for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å følge med på konstruksjonen og foreta jevnlig tilsyn, da dette er en risikokonstruksjon med potensial for fuktskader.
- Ved eventuell rehabilitering bør veggene bygges opp i henhold til dagens krav for å redusere risiko for kondens og fuktskader, spesielt med tanke på plassering av dampspærre og bruk av materialer som kan holde på fuktighet.



TG 2 Innvendige trapper

Mellom etasjene er det trapp av trevirke med åpne opptrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Trappene har store åpninger mellom opptrinn som er for store ihenhold til dagens krav. Kravet er maks 10 cm.
- Trappen fra hovedetasjen og ned til underetasjen mangler håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Håndløper bør monteres på vegg for å ivareta sikkerheten og oppfylle krav til brukervennlighet.
- Åpningene mellom trinn bør reduseres slik at de ikke overstiger 10 cm, for å forhindre risiko for fallulykker, spesielt for barn.
- Manglende tiltak kan medføre økt fare for personskader.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører som er glatte og dører med fyllinger. Enkelte dører har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad/ vaskerommet i underetasjen har belegg på gulv, malte vegger og himlingsplater i taket. Rommet er innredet med dusjkabinett, baderomsinnredning, toalett, opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannstank og vask/ stålrum.

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. Det kan plutselig oppstå skader eller funksjonssvikt på skjulte bygningsdeler og installasjoner. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon og skjult rørinstallasjon over tid begynne å lekke.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra skapet i gangen, bak dusjsonen/ våtsonen. Det ble målt 7 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet i underetasjen har belegg på gulv, malte vegger og himlingsplater i taket. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannstank og vask/ stålrum.

Vurdering av avvik:

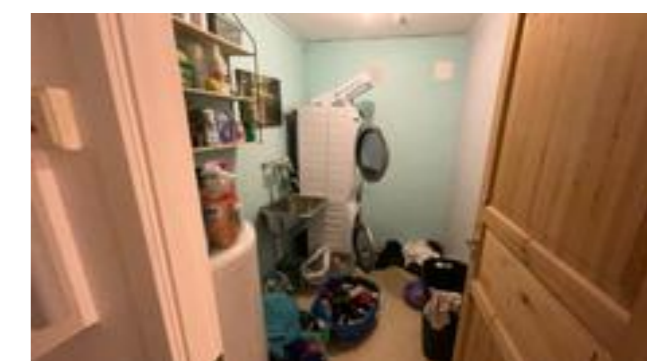
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/ konstruksjoner har passert forventet levetid. Det kan plutselig oppstå skader eller funksjonssvikt på skjulte bygningsdeler og installasjoner. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon og skjult rørinstallasjon over tid begynne å lekke.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra boden, bak dusjsonen/ våtsonen. Det ble målt 7 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

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

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er fra byggeåret, men det er ettermontert våtromsplater på veggene etter byggeåret. Rommet har fliser på gulvet, våtromsplater på veggene (fliser bak våtromsplatene) og malt innvendig himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning, dusjkabinett, badekar og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har avvik som medfører at badet må rehabiliteres. Følgende avvik er observert:

- Baderomsplater er ført helt ned mot gulvflis, uten sokkelflis eller stålprofil i underkant som klemmer mot tettesjiktet.
- Skjøtene i baderomsplatene er ikke helt sammen og disse er fuget.
- Vindu i våtsone.
- Sprekk i gulvflis.
- 15 mm fall.
- Det er også opplyst at det har vært en lekkasje rundt sluket, som i følge eier er punktutbedret med membran. I underetasjen ble himlingen på rommet under midlertidig åpnet for kontroll, men dette er nå kledd igjen. Det ble ikke registrert tegn til aktiv lekkasje ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Badet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom.
- Manglende sokkelflis eller stålprofil, utilstrekkelig tetting i skjøter, vindu i våtsone, sprekk i gulvflis og utilstrekkelig fall medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.
- Tidligere lekkasje rundt sluk og usikkerhet om utført utbedring gir ytterligere risiko for skjulte skader.
- Videre bruk av badet uten utbedring kan føre til omfattende skader og økte utbedringskostnader.
- Se beskrivelse i egenerklæring fra eier.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Hakk og sprekk i flis.



Baderomsplatene er ikke helt tette i skjøtene, men er fuget.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsone/ våtsone. Hullboringen er utført fra soverom, i område bak vasken. Dette er ikke best egnet plassering, men den nærmeste tilgjengelige. Det ble målt 7 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

I underetasjen er det ett kjøkken fra byggeår. Kjøkkenet har overskap og underskap med glatte fronter og benkeplaten av laminat. Kjøkkenet har kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er noen hakk og riper i kjøkkeninnredningen.
- Det er observert oppsvelling av benkeplaten og i nedre del av skapdøren foran vasken.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør vurderes utbedring eller utskifting av skadede deler av kjøkkeninnredningen for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader, spesielt der det er oppsvelling ved vasken. Skader som ikke utbedres kan føre til økt slitasje, redusert funksjonalitet og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Det er opposning på skapdøren.



Benkeplaten sveller litt.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Ventilatoren fungerer kun på det øverste nivået (nivå 3), men de to første nivåene fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Ventilatoren bør repareres eller skiftes ut slik at den fungerer på alle nivåer.
- Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for matos, fukt og lukt i boligen, noe som kan påvirke innneklimaet negativt.



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår og har overskap, underskap og høyskap med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Under befaringsen manglet det skapfront på kjøleskap, men eier skal sette inn det originale kjøleskapskapsel og montere fronten før salg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Kjøkkenet har noe slitasje på overflater og innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Kjøkkenet bør utbedres eller oppgraderes ved behov for å opprettholde funksjonalitet og estetikk.
- Konsekvensen av å ikke utbedre slitasje kan være redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader på innredningen.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er rørteknisk opplegg av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å få utført kontroll av vannledningene av fagperson, og vurdere utskiftning ved behov.
- Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre vannledninger kan få plutselige skader.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

TG 3 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjonsanlegg, og dette er plassert i kott utenfor knevegg.

Vurdering av avvik:

- Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet. Nøyaktig årsak til funksjonssvikten er ikke kjent.
- Det er observert enkelte fuktskjolder under ventilasjonsaggregatet.
- Ventilasjonsaggregatet er ikke åpnet og undersøkt innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Balansert ventilasjonsanlegg må skiftes/utbedres av fagfolk.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagperson for å avdekke årsaken til funksjonssvikten. Det kan være nødvendig å reparere eller skifte aggregatet.
- Konsekvensen av manglende ventilasjon er økt risiko for dårlig inneklimate, fuktskader og redusert bokomfort. Kostnadsestimatet gjelder kun en kontroll av aggregatet og ikke eventuell utskiftning eller reparasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ventilasjonsaggregatet er defekt.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stuen. Denne er montert i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det anbefales service på varmepumpen hvert 2. år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres service på varmepumpen for å sikre optimal drift og forlenge levetiden på anlegget.
- Manglende service kan føre til redusert effektivitet, økt energiforbruk og risiko for driftstans.

TG 2 Varmtvannstank

Det er to varmtvannstanker i boligen, plassert på badet i underetasjen og på vaskerommet i underetasjen. Disse er fra 1995 og har en størrelse på ca. 200 liter hver.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Varmtvannstankene bør vurderes for utskifting på grunn av alder, da det er økt risiko for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt ved eldre tanker. Dette kan føre til vannskader og uforutsette kostnader dersom skader oppstår.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

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

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert i gangen i underetasjen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1995 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- **Det foreligger samsvarserklæring datert 04.04.2023, som omhandler endring.**
- **Det foreligger samsvarserklæring datert 29.09.2023, som omhandler varmesystem.**
- **Det foreligger samsvarserklæring datert 23.09.2022, som omhandler endring.**
- **Det foreligger samsvarserklæring datert 31.03.2022, som omhandler utvidelse.**

Andre tiltak på det elektriske anlegget er ikke kjent.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlige tiltak som kan bekrefte drenering. Det betyr likevel ikke nødvendigvis at det ikke er etablert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør vurderes å etablere eller oppgradere dreneringen, da alder på eksisterende drenering kan medføre funksjonssvikt og økt risiko for fuktinntrengning i bygningskonstruksjonen. Manglende synlige tiltak og overskredet levetid gir usikkerhet om tilstanden, noe som kan føre til skader på bygget dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundament er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Inn mot den utvendige (åpne) boden/overbygget er det observert riss i mur.
- Eier opplyser at det er noe fukt bakerst i boden. Tilkomsten her var begrenset, da det var lagret ved i området.
- Det er observert riss i grunnmuren på boligen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Riss i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for vanninntrengning og ytterligere setningsskader.
- Det anbefales også å undersøke årsaken til fukt i boden, samt å sørge for bedre tilkomst for inspeksjon, da begrenset tilkomst kan medføre at skader ikke oppdages eller følges opp i tide.



TG 3 Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmurer av betong og naturstein.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det mangler rekkverk på flere forstøtningsmurer. Det er krav om rekkverk der høydeforskjellen overstiger 0,5 meter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmurene der høydeforskjellen overstiger 0,5 meter, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten i henhold til gjeldende krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Støttemur mangler rekkverk.



Støttemur mangler rekkverk.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Tomten ligger i en sørøststilling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er terrasser mellom boligen og vei/nedkjørsel. Det foreligger ikke informasjon om hvordan terrenget ser ut under terrassene, og dette er ikke synlig. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuelle forhold under disse. Terrenget skal falle bort fra bygningen, slik at vann ikke ledes inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av terrenget under terrassene for å avklare om terrengfallet er tilstrekkelig og om vann ledes bort fra bygningen.
- Manglende oversikt over forholdene under terrassene medfører risiko for at vann kan ledes inn mot grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader på bygningskonstruksjonen.



Det er ikke kjenskap til hvordan terrenget er under terrassen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og er fra 1995. Det er offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1U Oljetank

Det er ikke mottatt opplysninger om nedgravde oljetanker.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2003

Kommentar

Standard

Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Det er noe slitasje på garasjen, og det må påregnes oppussingsarbeid.

Beskrivelse

Garasjen er plassert på nordsiden av boligen, og det er en dobbelgarasje med ringmur av leca, støpt plate mot grunn med oppkant. Veggene er oppført i uisolert bindingsverk og w - takstoler, som er tekket med takplater av betongtakstein. Garasjen har to porter, og det er innlagt strøm.

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

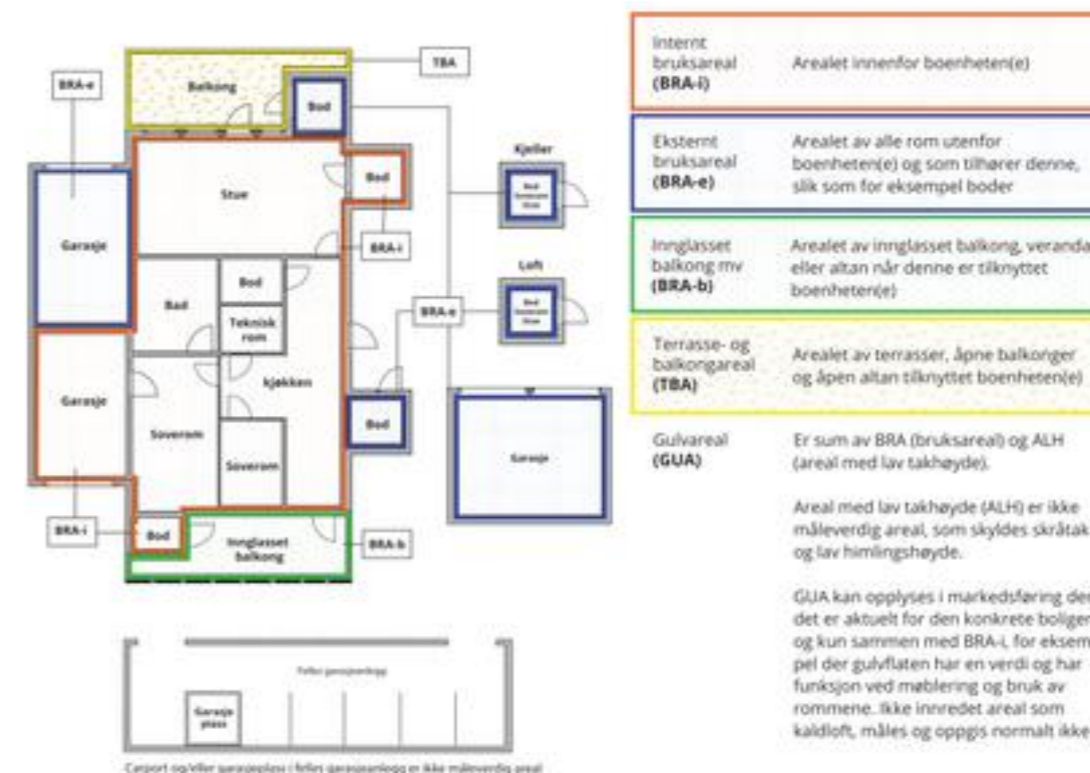
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	84			84			84
Hovedetasje	91			91	41		91
Loft	31			31	4	53	84
SUM	206				45	53	259
SUM BRA	206						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad/ vaskerom, stue/kjøkken, gang, vaskerom, bod, gang 2, bod 2, kontor		
Hovedetasje	Bad, stue/kjøkken, hall m/trapp, soverom, stue		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

- Romhøyden i underetasjen er målt til ca. 2,38 m.
- Romhøyden i hovedetasjen er målt til ca. 2,38 m.
- Romhøyden på loftet er målt til ca. 2,46 m, målt fra høyeste punkt. Det er skråhimling på loftet.

- Der er flere terrasser og avsatter som følger terrenget. Disse er utfordrende å arealmåle.
- Arealet i kott (ALH) er utfordrende å måle på grunn av trang tilkomst.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Det er mottatt tegninger stemplet av kommunen den 22.06.1994. På loftet er ett av rommene benevnt som «disponibelt / evt. soverom». Dette er to ulike betegnelser, men det fremstår tydelig at kommunen har godkjent at rommet kan benyttes som soverom. Bruken anses derfor ikke å være i strid med godkjenningen. Tegningene viser videre at det er en separat utleiedel i underetasjen. Det er i ettertid åpnet opp mellom hoveddelen og utleieenheten. Endringen vurderes som en vesentlig endring, og lovlig bruk vil kreve søknad til kommunen, positivt vedtak og ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, konferer megler for ytterligere informasjon.

- Det foreligger ferdigattest datert 25.09.1995.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: - Konstruksjonen mellom utleiedel og hoveddel skal ha vært ett brannskille som nå er brutt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Det foreligger tegninger datert 09.04.2002.

- Det foreligger ikke ferdigattest på garasjen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	195	11
Garasje	0	0



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2025	Steffen Terkelsen	Takstingeniør
	Stefan Solari Boldsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1525 STRANDA	49	318		0	893.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Legesletta 21

Hjemmelshaver

Boldsen Maiken Solari, Boldsen Stefan Solari

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende øverst i byggefeltet på Langlo i Stranda kommune. Området består av eneboliger og turområder.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger i en sørøsthelling, er godt skjermet, barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Det er lite sjenerende støy. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier 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
Egenerklæring	14.11.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Ferdigattest - bolig	25.09.1995		Innhentet		Nei
Matrikkelrapport	29.10.2025		Innhentet		Nei
Reguleringsplan	15.10.1976		Innhentet		Nei
Situasjonsplan	15.06.2020		Innhentet		Nei
Tegninger bolig	22.06.1994		Innhentet		Nei
Tegninger garasje	09.04.2002		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.11.2025	
2	14.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SK9342>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Egenerklæring

Legesletta 21, 6200 STRANDA

21 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Legesletta 21	Legesletta 21	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Siden kjøpet

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75

Informasjon om selger

Selger

Boldsen, Stefan Solari

Selger

Boldsen, Maiken Solari

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.
LEGESLETTA 21

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vannlekasje primo 2021 grunnet manglende membran ifm. etablering i byggeår.

Det utført midlertidig punktutbedringer av fagmann rundt sluket ved å smøre membran inn til sluket, og har ikke vært problemer med dette siden.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det utført midlertidig punktutbedringer av fagmann rundt sluket ved å smøre membran inn til sluket.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Slogen Bygg & Rør

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2020

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badekar installert, i stedet for bidé.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

?

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Nevnt vannlekasje på soverom i kjelleren fra badrom på 1. etasje. Mindre mengde vann dryppet fra takplater. Takplater ble fjernet og plastikk satt opp for å kunne observere etter utbedring. Ingen problemer siden utbedring. Snekker anbefalte nå å sette opp takplater, dette er gjort.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmekabel i gang

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

EL24

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

LEGESETTA 21



Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2022

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montering av varmpumpe

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

EL24

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2 Årstall

2023

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Spots i gang.

10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

EL24

10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.4.2 Årstall

2023

10.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Spots garasje.

10.4.5 Hvilket firma utførte jobben?

EL24

10.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.5.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.5.2 Årstall

2022

10.5.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

10.5.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elbillader (25A)

10.5.5 Hvilket firma utførte jobben?

EL24

10.5.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Nevnte vannskade på badrom (sluk - membran).

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2021

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Se tidligere (våtrom).

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Slogen Bygg & Rør

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

LEGESLETTA 21



Det er fra tidligere installert ventilasjonsanlegg, som imidlertid ikke lengre fungerer - problem med aggregat Feilsøking er gjort av fagmann, anbefalt å bytte grunnet alder på aggregat.

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Riss i grunnmur ved terrasse/carport mot nabo, og mot sydøst ved vindu i kjeller.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Sprekk i ildfast stein i vedovn.

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



24.1.2 Årstill

2021

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Åpnet opp/etablering av 2 x døråpning i vegg inne, til leilighet i kjeller for å ta i bruk denne.

24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Per Olav Ljøkjell

24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.



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 95521657

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

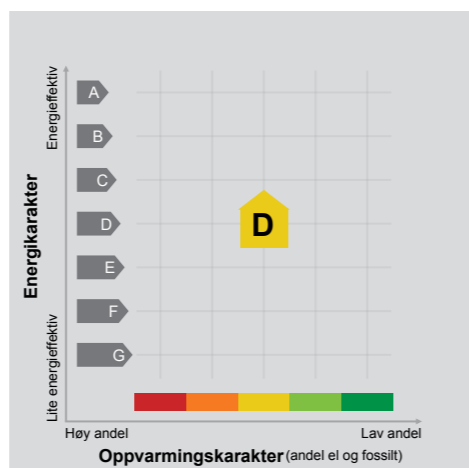
Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det var noe saltutslag på veggen inne i kottet i leilighet, dette har ikke utviklet seg siden. Fagmann (via forsikring) vurderte at utbedring ikke trengtes med god utlufting via friskluftsentil.



Adresse	Legesletta 21
Postnummer	6200
Sted	STRANDA
Kommunenavn	Stranda
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	318
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	17133454
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-190128
Dato	14.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Kommunalforvaltningen

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
LEGESLETTA 21		49	318	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
NYBYGG	BUSTAD	08.06.94	dato 07.07.94 sak FS 22-94	
Byggherrens navn	Adresse	Telefon		
JOHANN REVUIC	6200 STRANDA			
Anmelderens navn	Adresse	Telefon		
Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon		

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Stranda den 25/9-95

Stein Bekke
bygningssjefen



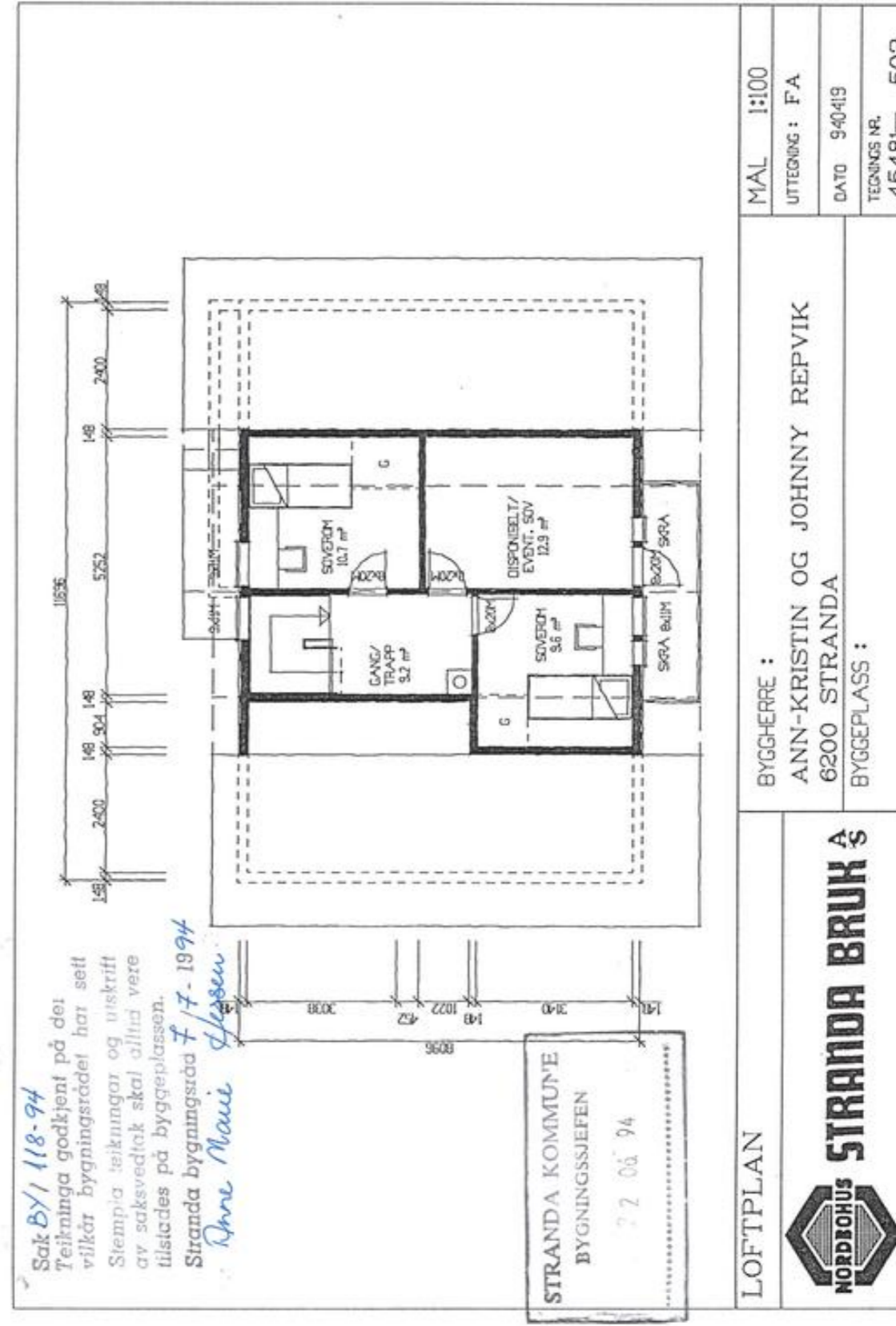
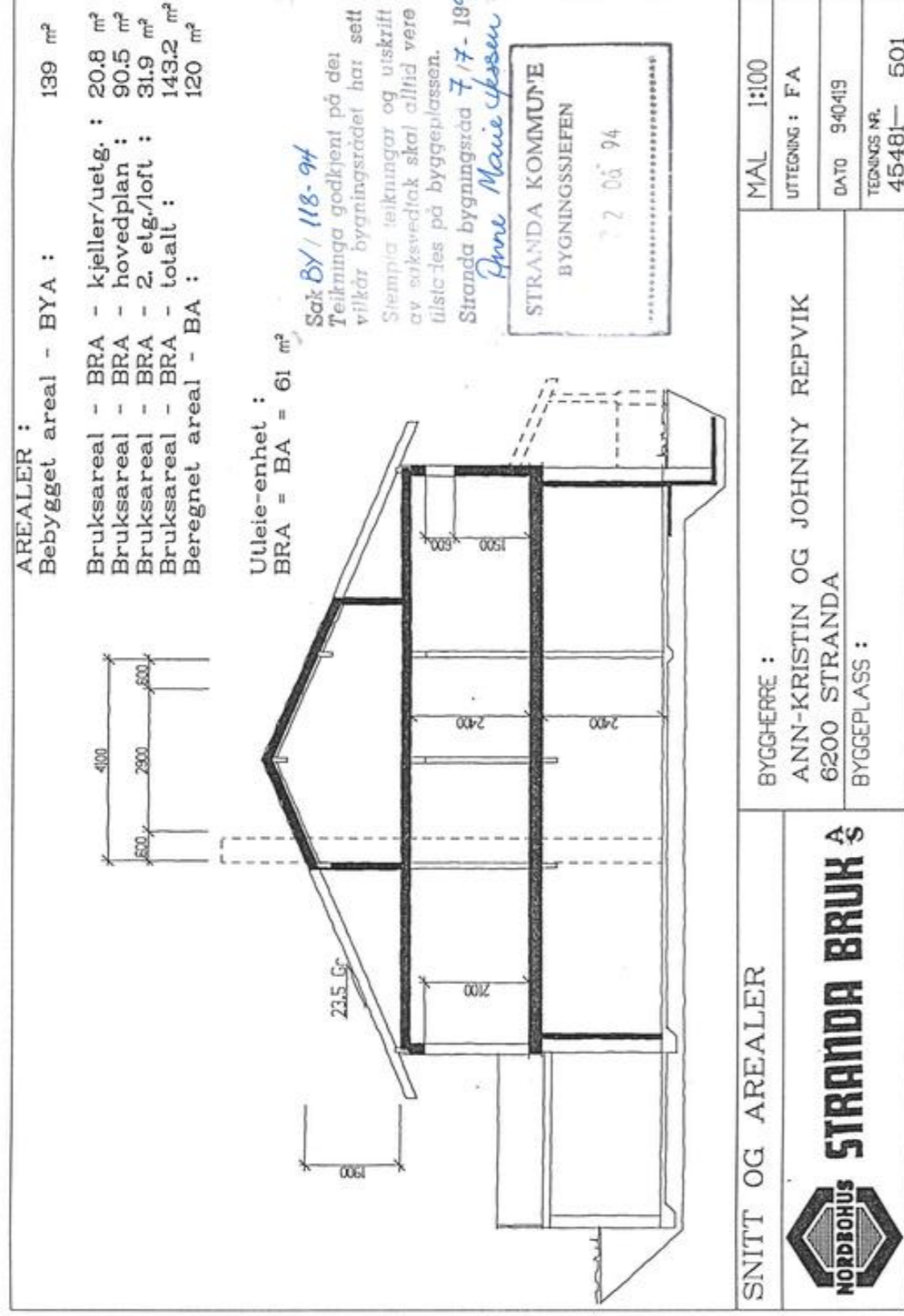
Sendes:

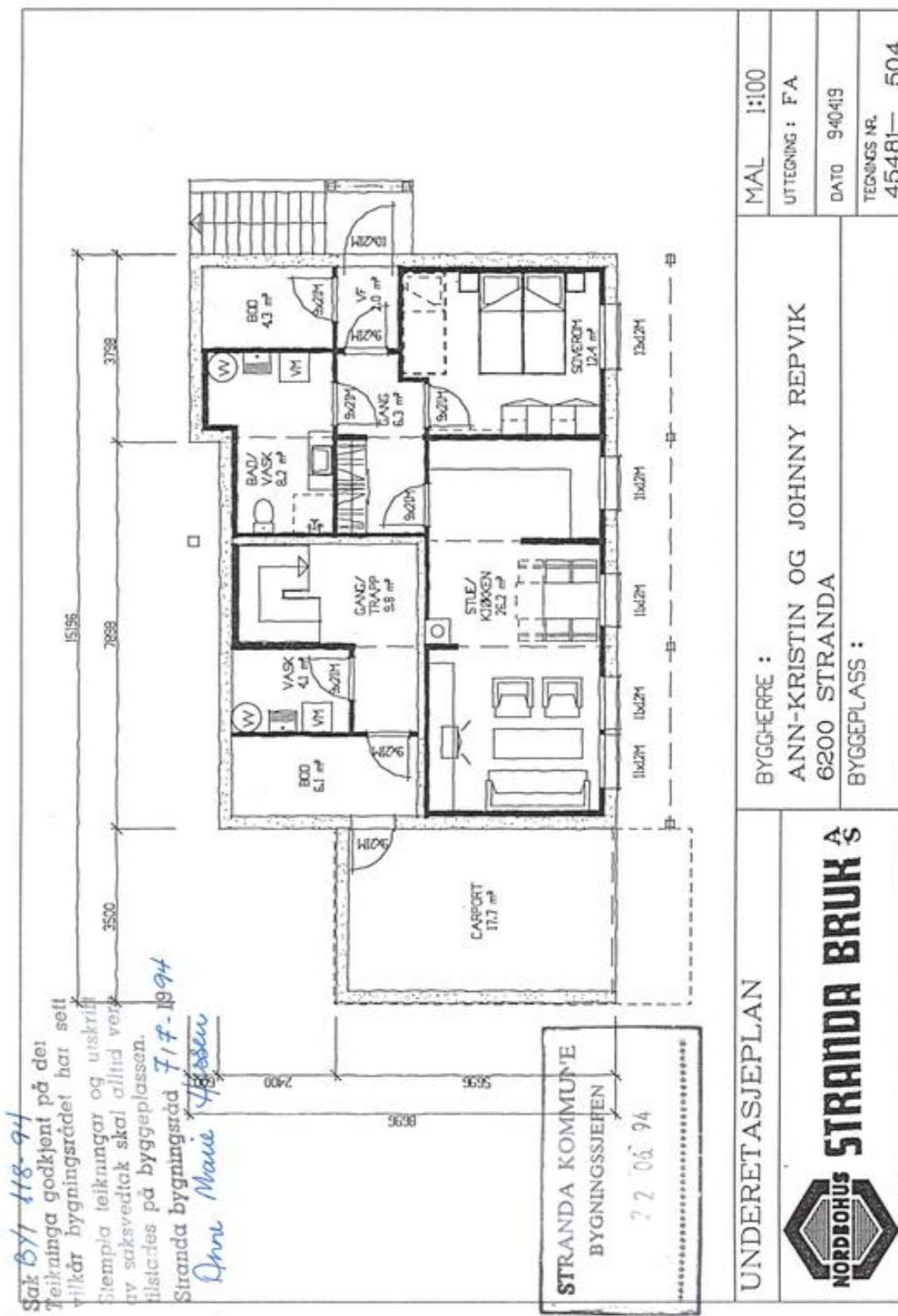
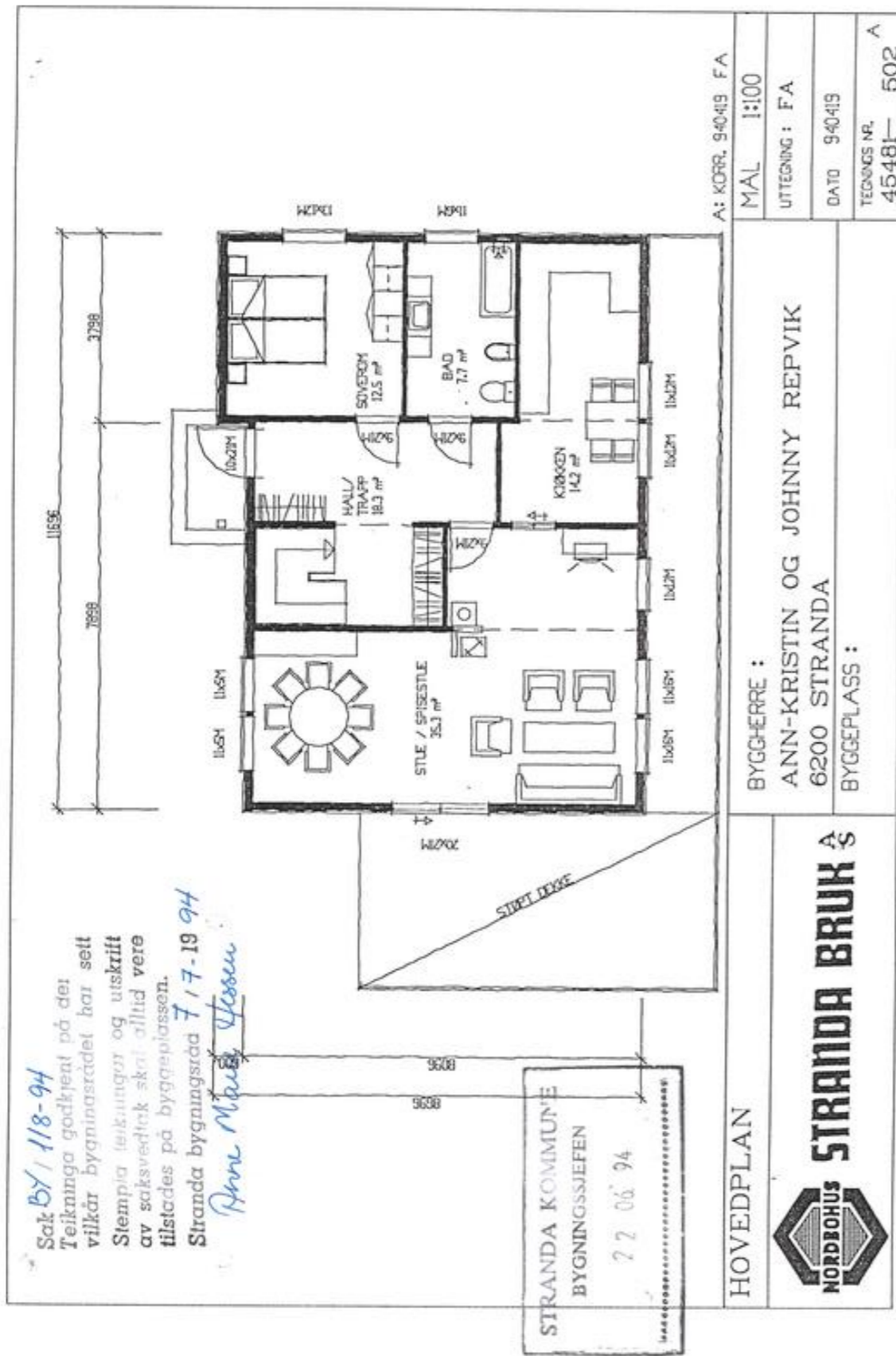
- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggesjefmyndighet
-
-

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

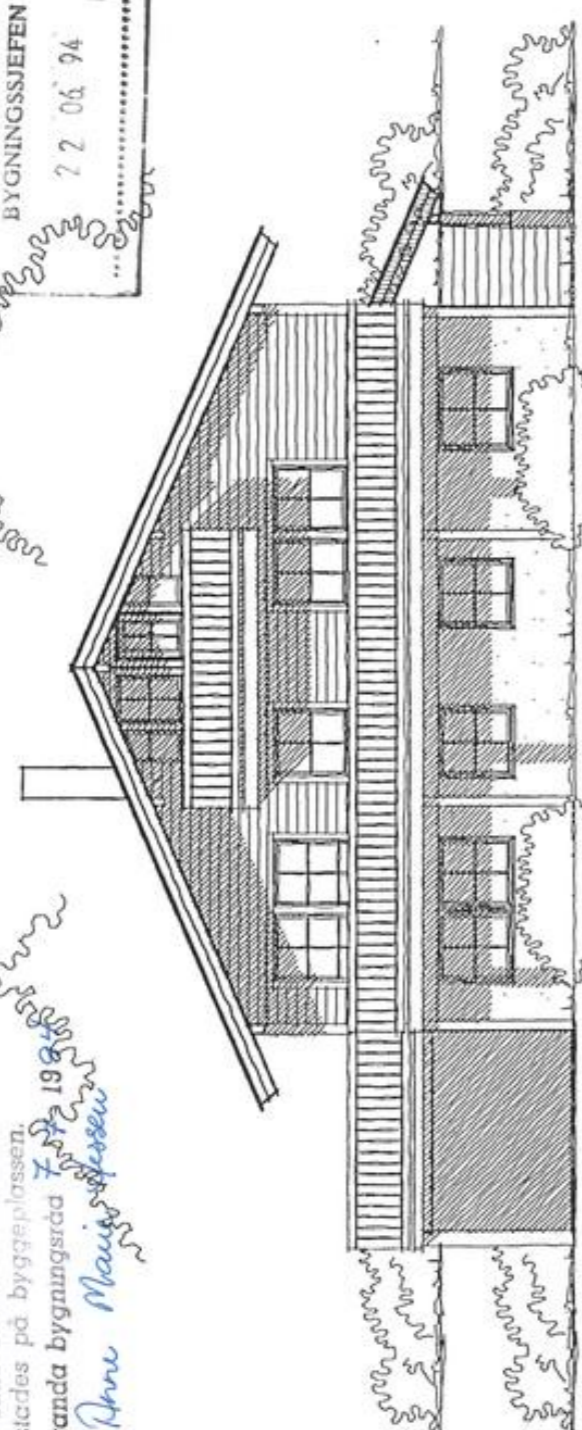
K-blankett 51.09 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S. Oslo





Sak BY 118-94
 Teikninga godkjent på dei vilkår bygningrådet har sett
 Stempla teikningar og utskrift av saksvedtak skal alltid vere tilstades på byggeplassen.
 Stranda bygningsråd 7.7.1994
Anne Marie Jøsson



STRANDA KOMMUNE
 BYGNINGSJEFEN
 22.06.94

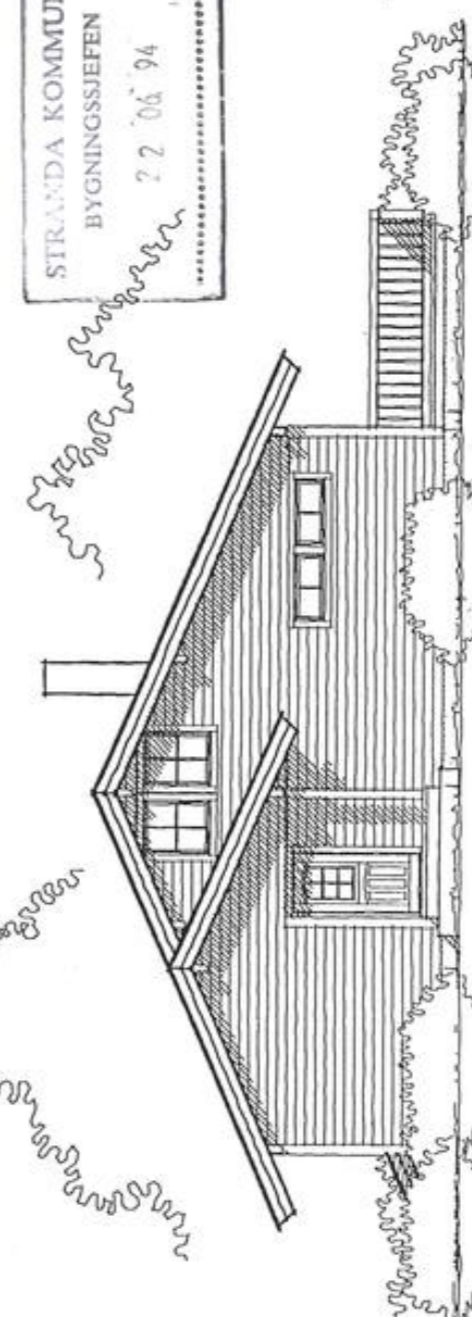
A: KORR. 940419 FA

BYGGHERRE : ANN-KRISTIN OG JOHNNY REPVIK 6200 STRANDA BYGGEPLASS :	MAL	1:100
	UTTEGNING :	FA
	DATO	940419
	TEGNINGS NR.	45481- 505 A

FASADE MOT SØR-ØST

NORDBOHUS STRANDA BRUK

Sak BY 118-94
 Teikninga godkjent på dei vilkår bygningrådet har sett
 Stempla teikningar og utskrift av saksvedtak skal alltid vere tilstades på byggeplassen.
 Stranda bygningsråd 7.7.1994
Anne Marie Jøsson



STRANDA KOMMUNE
 BYGNINGSJEFEN
 22.06.94

A: KORR. 940419 FA

BYGGHERRE : ANN-KRISTIN OG JOHNNY REPVIK 6200 STRANDA BYGGEPLASS :	MAL	1:100
	UTTEGNING :	FA
	DATO	940419
	TEGNINGS NR.	45481- 507 A


FASADE MOT NORD-VEST

NORDBOHUS STRANDA BRUK

Sak BY/118-94
 Teikninga godkjent på dei vilkår bygningrådet har sett
 Stempla teikningar og utskrift av saksvedtak skal alltid vere tilstades på byggeplassen.
 Stranda bygningråd 7.7.1994
Anne Marie Jessen

STRANDA KOMMUNE
 BYGNINGSSJEFEN
 22.06.94


A: KORR. 940419 FA

FASADE MOT SYD-VEST  STRANDA BRUK AS	BYGGERE : ANN-KRISTIN OG JOHNNY REPVIK 6200 STRANDA BYGGEPLASS :
	MAL 1:100 UTTEGNING : FA DATO 940419 TEGNINGS NR. 45481- 508 A

Sak BY/118-94
 Teikninga godkjent på dei vilkår bygningrådet har sett
 Stempla teikningar og utskrift av saksvedtak skal alltid vere tilstades på byggeplassen.
 Stranda bygningråd 7.7.1994
Anne Marie Jessen

STRANDA KOMMUNE
 BYGNINGSSJEFEN
 22.06.94

A: KORR. 940419 FA

FASADE MOT NORD-ØST  STRANDA BRUK AS	BYGGERE : ANN-KRISTIN OG JOHNNY REPVIK 6200 STRANDA BYGGEPLASS :
	MAL 1:100 UTTEGNING : FA DATO 940419 TEGNINGS NR. 45481- 506 A

GARASJE, Plan, snitt og fasader

BRUKSAREAL 38A 35 m²
BEBYGG AREAL 37A 37 m²

STRANDA KOMMUNE
Rådmannen

NORDBOHUS
Stranda Brik as

Tilskjærer: Jørgen Bergvik
 Adresse: 6200 Stranda
 Sted: Stranda
 Målt: 11.08.2002
 Skala: R8

Strandveien 88
 6200 Stranda
 Tlf. 70 26 00 00
 Fax. 70 26 00 33

E-1

SNITT A-A





REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPILAN LANGLO III.

§ 1.

Det regulerte område er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2.

Bygningane skal vere frittliggande småhus i 1. etasje. Bygningsrådet kan der terrenget tilseier det tillate sokkeletasje.

§ 3.

Bygningsrådet kan bestemme at ein eller fleire tomter eller større eller mindre bustadfelt på planen vert bebyggt med rekkehus i 1. etasje med sokkeletasje.

§ 4.

Utnyttelsesgraden på byggetomtane vert sett til 0.15 for frittliggande einbustader og 0.25 for rekkehus. Utnyttelsesgraden vert utrekna etter byggeføreskriftene.

§ 5.

Husa skal utførast med saltak. Møneretninga er vist på planen. Takvinkelen skal ikkje vere over 35 grader og skal godkjennast av bygningsrådet.

Arker eller nedskjæring i takflata vert vanlegvis ikkje tillete.

§ 6.

Husa skal formast slik at dei etter bygningsrådet sitt skjøn harmonerer med terrenget og omkringliggande bygningar. Materialvalg og farger skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 7.

Det skal sendast inn for godkjenning i bygningsrådet:

Situasjonskart som viser korleis tomte er planlagt med hus, garasje, biloppstillingsplass, vegar, murar, gjerde m.v.

Det skal på kvar tomt vere plass til parkering av minst ein bil pr. leilighet på eigen grunn.

Bygningsrådet kan bestemme at det skal vere ein parkeringsplass pr. sokkelleilighet, event. ein $\frac{1}{2}$ parkeringsplass pr. hybelhusvære.

Det skal planleggast nødvendige garasjer for kvar tomt. Garasjer skal planleggast i huset eller som samanhengande tilbygg til huset. Bygningsrådet kan bestemme om garasje skal vere frittliggande eller som tilbygg til huset. Garasje skal plasserast bak byggegrense mot veg. Ved innkøyring paralelt med gate skal garasje plasserast minst 3.0 m. frå gate regulert i full bredde (fortau medrekna).

Det skal innsendast eiga byggemelding for frittliggande garasje. Bygningsrådet vil legge vekt på at garasjen får ei god utforming som passar til tomt og hus forøvrig.

§ 8.

Oppføring av frittliggende uthus vert vanligvis ikkje tillete. I serlege høve kan bygningsrådet tillate at uthus kan oppførast dersom det vert kombinert med garasje, eller går inn som ein del av eit fint og godt miljømessig tunarrangement på tomta. Eigen plan må innsendast for slike arrangement.

§ 9.

Bygningsrådet skal sjå til at gjerde mot gata vert einsarta langs same gatestrekning. Gjerdehøgde, gjerdetype og farge skal godkjennast av bygningsrådet. Skilje mellom tomter og veg kan utførast som hekk eller låge beplantningar.

§ 10.

På tomta skal ikkje plantast tre eller vekster som etter bygningsrådet sitt skjønn vil skape ulempe for avkjørsla til offentleg veg. Eksisterande verdfulle tre bør så langt råd er vernast.

§ 11.

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

§ 12.

Foruten desse reguleringsføresegnar gjeld bygningslova og bygningsvedtektene for Stranda kommune.



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	893.9
Etablert dato	23.05.1990	Historisk oppgitt areal	894
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

<input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst	<input type="checkbox"/> Del i samla fast eiendom	<input type="checkbox"/> Grunnforurensning	<input type="checkbox"/> Avtale/Vedtak om gr.erverv
<input checked="" type="checkbox"/> Bestående	<input type="checkbox"/> Under sammenslåing	<input type="checkbox"/> Kulturminne	
<input type="checkbox"/> Seksjonert	<input type="checkbox"/> Klage er anmerket	<input type="checkbox"/> Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring: <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Har fester	<input type="checkbox"/> Jordskifte er krevd	<input type="checkbox"/> Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting: <input type="text"/>

Forretninger

Bruktifelle Forretningstype	Forr.dato M.far.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	19.01.2010 19.01.2010		Tinglyst 11.02.2010	49/192 (-6576.3), 49/398 (6576.3) 49/11, 49/16, 49/18, 49/29, 49/235, 49/254, 49/255, 49/258, 49/269, 49/279, 49/280, 49/283, 49/284, 49/285, 49/287, 49/291, 49/292, 49/308, 49/309, 49/310, 49/311, 49/312, 49/313, 49/314, 49/315, 49/316, 49/317, 49/318, 49/319, 49/322, 49/323, 49/324, 49/330, 49/340, 49/377
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	23.05.1990	24/90		49/192 (-894), 49/318 (894)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6910512.89	391456.56	0	Ja	893.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BOLDSEN MAIKEN SOLARI F040287*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LEGESLETTA 21 6200 6200 STRANDA	Bosatt (B)
BOLDSEN STEFAN SOLARI F300583*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LEGESLETTA 21 6200 6200 STRANDA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Legesletta 21

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6200 STRANDA	Kirkesogn	08041105 STRANDA SOKN
Grunnkrets	103 Langlo	Tettsted	6111 Stranda
Valgkrets	2 Ringstad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	17133454		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	15.07.1995

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Stranda kommune: Grunneiendom 1525-49/318

 **Norkart**
Utskriftsdato: 29.10.2025 10:17

2	20868694		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2003
---	----------	--	-------------------------------------	------------------	------------

1: Bygning 17133454: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 15.07.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	226
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	226
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	07.07.1994	15.07.1994
Igangsettingstillatelse	26.08.1994	26.08.1994
Tatt i bruk	15.07.1995	17.07.1995

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Legesletta 21	H0101	49/318	140	8	2	2	Kjøkken
Bolig	Legesletta 21	U0101	49/318	86	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	32	0	32	0	0	0
H01	1	90	0	90	0	0	0
U01	1	104	0	104	0	0	0

2: Bygning 20868694: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	34
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	34
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	26.08.2002	26.08.2002

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Stranda kommune: Grunneiendom 1525-49/318

 **Norkart**
Utskriftsdato: 29.10.2025 10:17

Igangsettingstillatelse	01.09.2002	26.08.2002
Tatt i bruk	01.01.2003	26.08.2002

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Legesletta 21	-	49/318	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	34	34	0	0	0

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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 nettannonse, 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:

Legesletta 21, 6200 STRANDA. Gnr. 49, bnr. 318, i Stranda kommune, oppdragsnr.: 83250173
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98 87 06 91, e-post: julianne@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver 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 /
Partner / Fagansvarlig
98 87 06 91
julianne@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Alesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund, 91 73 83 52, jon@proaktiv.no