

PROAKTIV

Tomannsbolig
med utsikt og
garasje Familievennlig beliggenhet.

MOVEGEN 38B





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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

TELEMARK

• Skien

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



STRANDA - MONA

Fin halvpart av tomannsbolig med garasje. Tre soverom, to bad og nydelig utsikt over fjord og fjell.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Movegen 38B, 6200 STRANDA

Gnr./Bnr.: Gnr. 53, bnr. 409, i STRANDA kommune

Prisantydning: 3.500.000,-

Omkostninger: 106.490,-

Totalpris: 3.606.490,-

Kommunale avgifter: 0,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2008

Rom/soverom: 5/3

BRA: 170 m²

BRA-i: 130 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i egen garasje og biloppstillingsplasser på eiendomen.

Tomt: 345.7 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	34	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
40	94		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler / Partner:
Julianne Sørheim



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

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

EN NY HVERDAG

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

Velkommen til et godt samarbeid!

Fin halvpart av tomannsbolig med garasje. Tre soverom, to bad og nydelig utsikt over fjord og fjell.

Eiendommen har fine kvaliteter og en god planløsning. Parkering gjøres enkelt i innkjørsel eller i den doble garasjen.

Entréen er romslig og har fliser på gulvet. Stue og kjøkken ligger i front av huset. Her blir man møtt av de store vindusflatene som tar inn den ikoniske utsikten som Stranda er kjent for - fjell og fjord, hånd i hånd. Her er god plass til møblering med både flere sittegrupper og spisestue. Pent kjøkken med innredning fra HTH med integrerte hvitevarer og en kjøkkenøy. Fra stuen er det utgang til terrasse og hage.

Det er to bad i boligen - et i hver etasje. På loftet er det tre romslige soverom. Her er både en bod og raftekott.

Velkommen.

Julianne Sørheim

Eiendomsmegler / Partner **Julianne Sørheim**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Ålesund

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

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

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

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

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

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



STRANDA - MONA

Kommune: STRANDA / Område: Mona

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

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et rolig og barnevennlig område. Eiendommen ligger fint til på en høyde med god avstand ned til eiendommen foran. Det er svært gode sol- og utsiktsforhold på eiendommen. Over veien fra eiendommen ligger Stranda Stadion med et rikt tilbud av fritidsaktiviteter. Det er også flere flotte turstier med enkel tilkomst fra eiendommen.

Det er gangavstand til Stranda sentrum som kan by på en rekke butikker, dagligvare, kulturhus med et rikt tilbud og flere spisesteder. Det er ca. fem minutter kjøring til Strandafjellet Skisenter.

Det er kort vei til flere barnehager, barneskole, ungdomsskole og to videregående skoler.



OFFENTLIG TRANSPORT

Movegen/Ødegårdvegen Linje 271	4 min 0,4 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 3 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stranda Post i butikk, PostNord	9 min 0,8 km
Kiwi Stranda PostNord	11 min 1 km

VARER/TJENESTER

Vitusapotek Stranda	10 min
Stranda Vinmonopol	10 min

SPORT

Stranda stadion Ballspill, fotball, friidrett	3 min 0,3 km
Skaugum ballbinge Ballspill	15 min 1,1 km
Stranda Treningssenter	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Stranda	11 min
Kople Dreges Hotell	11 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde og Stranda Stadion ligger like ved eiendommen.

Adkomst

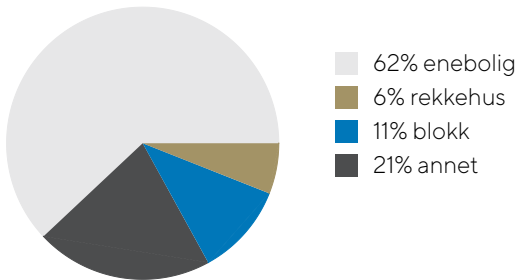
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Ringstad skule (1-7 kl.) 235 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Stranda ungdomsskule (8-10 kl.) 107 elever, 9 klasser	18 min 1.6 km
Vestborg vidaregåande skule 120 elever, 4 klasser	15 min 1.3 km
Stranda vidaregåande skule 230 elever	20 min 1.7 km

BARNEHAGER

Ringstad barnehage (1-5 år) 56 barn	19 min 1.6 km
Trollhaugen barnehage Stranda (1-5 år) 14 barn	4 min 2.7 km
Tusenfryd barnehage Stranda (0-5 år) 50 barn	5 min 2.4 km



VELKOMMEN TIL MOVEGEN 38B

Vi starter utendørs – pent opparbeidet tomt med gruset
innkjørsel, stor terrasse og noe hage.

Parkering

Parkering i egen garasje og biloppstillingsplasser på eiendomen.

Tomtestørrelse

345 m²

Beskrivelse av tomt

Pent opparbeidet tomt som er pent opparbeidet. Det er gruset innkjørsel. Terrasse ved inngangsparti, samt på siden og på fremsiden av boligen. Tomten i fremkant er i hovedsak naturtomt. Tomt grenser i nord og sør mot bebygd eiendom. I vest mot offentlig vei, i øst mot friområde.

TAKST OG TILSTAND

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2007. Bygning med ringmur og plate på grunn, hovedetasje i isolert bindingsverk. Utvendig liggende kledning og isolerglass. Etasjeskille i tre. Takkonstruksjon med A- takstoler, taktro og taktekking med betongtakstein.

Takstmann har befart eiendommen og vurdert de ulike bygningskomponentene til følgende tilstandsgrad:

Tilstandsgrad IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt p.g.a. vannførende ledninger ligger i isolert yttervegg.(Bod)

Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist fuktskader i

veggkonstruksjonen. På loft på vegg i ark mot sør har det vært synlig is på innsiden av vegg. Antatt kondens.

BYGNINGSSAKSKYNDIG

Tilstandsrapport

BYGNINGSSAKSKYNDIGES BEFARINGSDATO

Onsdag, 17. desember 2025



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Hovedetasje: Gang, hall, stue, kjøkken og bad.
Andre etasje: Gang, bad og tre soverom.

Areal

Tomannsbolig

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 71 kvm

Total BRA: 71 kvm

2. etasje

BRA-i: 59 kvm

Total BRA: 59 kvm

Garasje

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 40 kvm

Total BRA: 40 kvm

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

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

Standard

Eiendommen har fine kvaliteter og en god planløsning.

En kommer inn via gruset innkjørsel. Her kan man enkelt parkere utenfor eller i garasjen. Garasjen er på 40 kvm og har elektrisk portåpner. I garasjen er det elbillader.

Entréen er romslig, her er fliser på gulvet og skytvedørgarderobe med god plass. Videre kommer vi inn til stue og kjøkken som har åpen løsning. Her blir man møtt av de store vindusflatene som tar inn den ikoniske utsikten som Stranda er kjent for - fjell og fjord, hånd i hånd. Her er god plass til møblering med både flere sittegrupper og spisestue. Fin peisovn med glassdør som er plassert slik at den kan nytes fra hele rommet.

Kjøkkenet har innredning fra HTH med integrerte hvitevarer og benkeplate i laminat. Her er ovn, kombiskap, platetopp og oppvaskmaskin. Fine hyller i eik som myker opp det stramme uttrykket til kjøkkenet. Her er en løs kjøkkenøy som kan flyttes etter ønske og behov. En sosial og fin løsning som også er praktisk. Fra stuen er det utgang til terrasse og hage. Her har man gode sol- og utsiktsforhold. Det er noe plen og noe naturtomt på tomten i retning fjorden.

Badet i første etasje har fliser på gulv og vegger. Her er dusj med dusjdører, toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Under trappen til andre etasje er det en bod med god lagringsplass.

I andre etasje kommer man opp til en gang som fører videre inn til de tre soverommene og til badet. Det er fin størrelse på





alle tre soverommene. Badet har laminat på gulvet og plater på veggene. Her er dusjkabinett, toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Det er raftekott i hele husets bredde oppover og på deler av huset nedover. Her er det god plass til lagring. Det er også en bod som i dag er benyttet som garderobe i etasjen.

Energimerke
Gul D



PENT OG STILRENT KJØKKEN

Med innredning fra HTH og frittstående kjøkkenøy som kan flyttes etter behov og ønske.











BADET I FØRSTE ETASJE
LIGGER MED INNGANG
FRA ENTRÉEN





GODT LYSINNSLIPP GIR
EN FIN ROMFØLELSE.

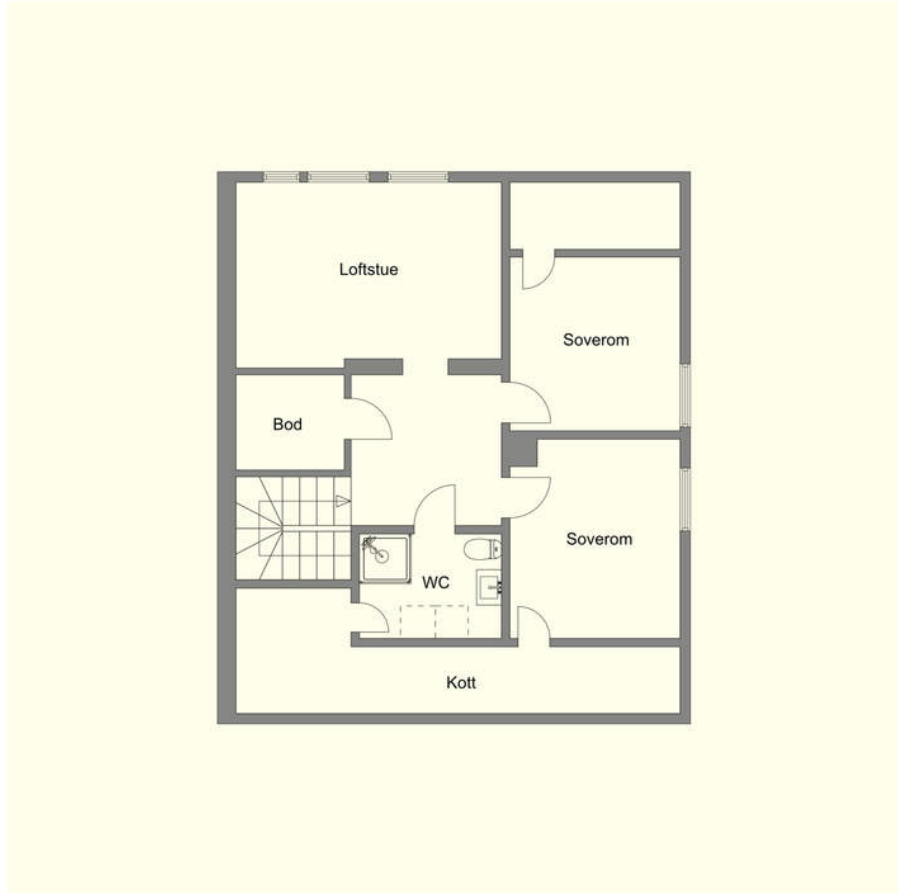
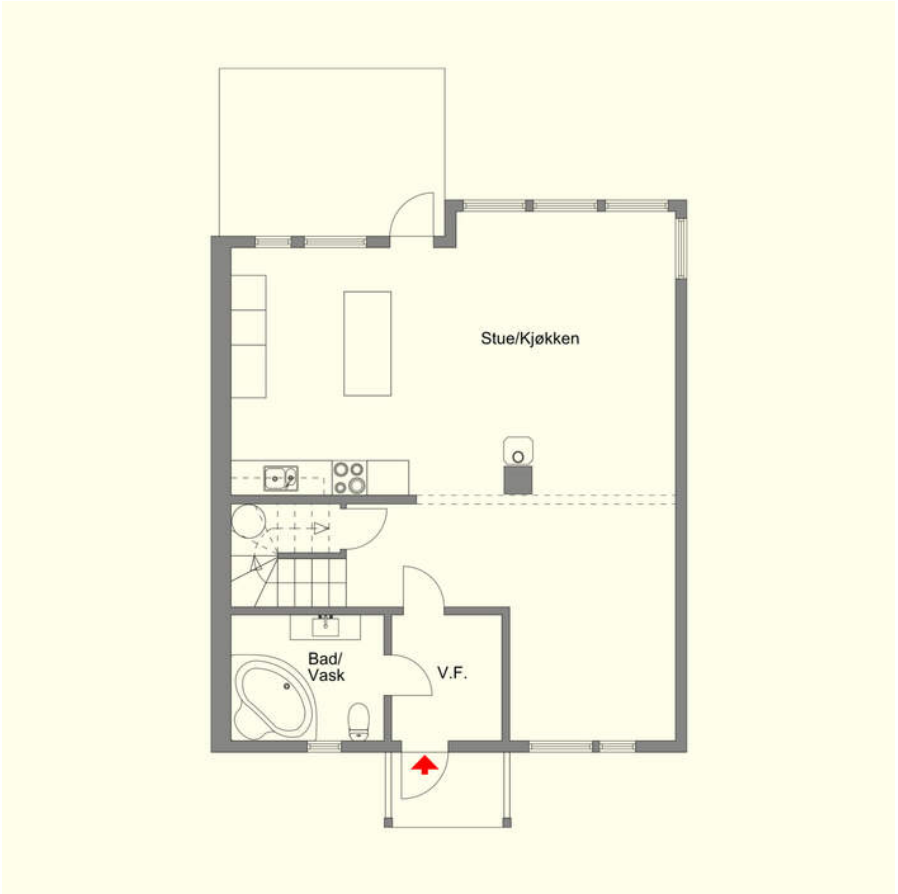








PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

682.516,-

Formuesverdi primær

2024

Formuesverdi primær år

2.730.065,-

Formuesverdi sekundær

2024

Formuesverdi sekundær år

Feiing, vann- og avløp og renovasjon.

Info kommunale avgifter

17.020,-

Kommunale avgifter

2026

Kommunale avgifter år

4.398,-

Eiendomsskatt

2026

Eiendomsskatt år

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

Info eiendomsskatt

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som

også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Diverse

Det foreligger ferdigattest datert 30.04.2008.

Det foreligger ferdigattest på garasjen, datert: 16.01.2026.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Onsdag, 30. april 2008

Det foreligger ferdigattest datert 30.04.2008.

Det foreligger ferdigattest på garasjen, datert: 16.01.2026.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Regulerings- og arealplaner

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

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

Tirsdag, 20. januar 2026

Adgang til utleie

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Grunnboksdato

Det er ikke oppd på eiendommen.

Konsesjon

3.606.490,-

Odelsrett

3 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

87 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

88 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

106 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 588 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

3 606 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato.

Kjerneinformasjon

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse kan finne sted.

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

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.
3.606.490,-

Omk. kjøper beskrivelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres

til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Betalingsbetingelser

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

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

Lovanvendelse

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Søderberg & 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/>.

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

Budgivning

Martin A. Kristoffersen
Eldrid Sognnes Kristoffersen

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,45% av salgssum. Estimert provisjon kr. 50 750,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 96 140,00

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

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er

begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Tilbud på lånefinansiering

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.

Meglers vederlag

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

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 samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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



Dato salgsoppgave
11.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Movegen 38 B, 6200 STRANDA
STRANDA kommune
gnr. 53, bnr. 409

Markedsverdi
3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 17.12.2025 Rapportdato: 09.02.2026 Oppdragsnr.: 15031-1249 Referansenummer: GR1335
Autorisert foretak: Steinar Belsby



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

Norsk takst

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



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

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

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

Steinar Belsby

Rapportansvarlig

Steinar Belsby
Uavhengig Takstingeniør
steinarbelsby2@gmail.com
485 03 988



MOVEGEN 38B

Oppdragsnr.: 15031-1249

Befaringsdato: 17.12.2025

Side: 2 av 24

Movegen 38 B, 6200 STRANDA
Gnr 53 - Bnr 409
1525 STRANDA

Steinar Belsby
Framhusvegen 150
6200 STRANDA



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15031-1249

Befaringsdato: 17.12.2025

Side: 3 av 24

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- 

Tiltak under kr 20 000
- 

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- 

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- 

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av vertikaldelt to-manns bustad oppført i 2007
Bygning med ringmur og plate på grunn, hovedetasje i isolert bindingsverk.
Utvendig liggande kledning og isolerglass.
Etasjeskille i tre.
Takkonstruksjon med A-takstoler, taktro og taktekking med betongtakstein.

Tomannsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG [Gå til side](#)
Eigedomen har liggande utvendig kledning.
Vindu av isolerglass i tre ramme.
Takkonstruksjon med sperrer, taktro og taktekking med pappshingel.
Kledning på pipe over tak.

INNENDIG [Gå til side](#)
Himling:
Bygning har himling med malte takplater.

Vegger:
Bygning har i hovedsak malte plater som overflate på vegger.

Gulv 1. etg:
Bygning har eikeparkett på stue/kjøkken.
Bad og vf. har flis

Gulv i 2. etg.
Bad har våtromsbelegg.
Andre rom har laminatgulv, Fibo tresbo Bjørk Natur.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad i 1. etg.
Bad med flis på gulv og vegg.
Varmekabel i gulv.
Bad med dusj på vegg med dører, vask m/innredning, samt wc.
Opplegg for v.maskin.

Bad i 2. etg.
Gulv med våtromsbelegg.
Varmekabel i gulv.
Himling med malte takplater.
Vegger med malt glassfiberstrie.
Bad med wc, vask m/innredning og dusjkabinett.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkken fra byggeår med glatte fronter.
Malte/lakka fronter.
Over- og underskap.
Laminert benkeplate.
Kjøkkenøy.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Varmtvannsbereder på 200 l fra 2007
Ved/peisovn på stue.
Sentralt avtrekk montert på loft.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Der er ingen forhold på denne eigedomen som åpenbart kan med føre fare for sikkerheit, helse og miljø.

Markedsvurdering
Totalt Bruksareal 170 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel 130 m²
Totalpris 3 500 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

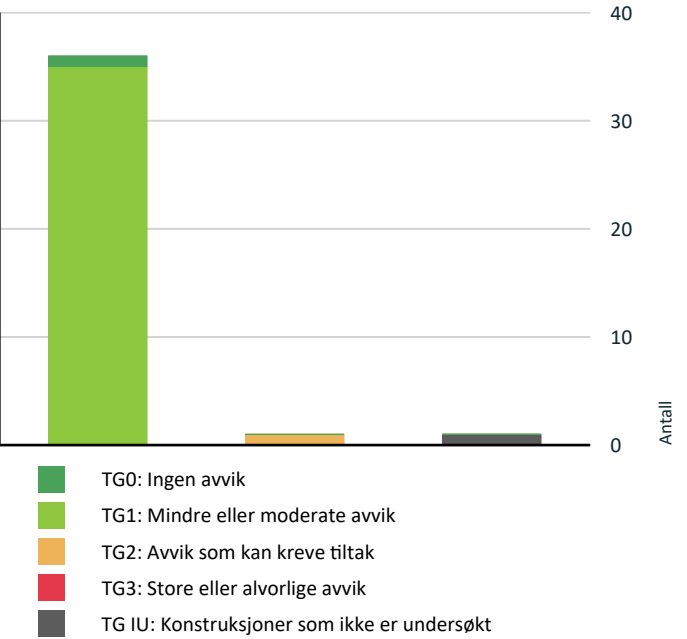
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport er basert på synfaring, samt opplysningar som er gjevne ved synfaring eller ved andre høve. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig	
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

2008

Standard

Bygningen har normal standard frå byggeår.

Vedlikehold

Normalt vedlikehald og slitasjegrad basert på observasjonar ved befaring og samtidig teke omsyn til bustadens alder/konstruksjon

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med betongtakstein. Farge rød.

Betongtakstein ca 40 - 70 år



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall. Ikkje synlege skader på desse. Normal levetid for takrenner/nedløp i sink, aluminium eller plastbelagd stål. 22 - 35 år.



TG 2 Veggkonstruksjon

Konstruksjon frå byggeår. 6" bibdingsverk. 150 mm isolasjon 23 x 48 mm utlekting med 19 x 148 mm dobbelfalsa kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

På loft på vegg i ark mot sør har der vore synleg is på innside av vegg. Antatt kondens.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikkje skader på vegg. Synleg spor etter is. (Fuktsjolder) TG2 p.g.a. spor etter fukt i vegg på loft.



Synleg is på innside av vegg

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon med A-takstoler og laminert drager.



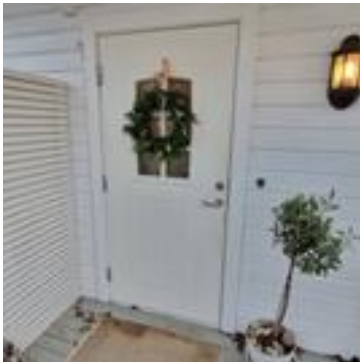
TG 1 Vinduer

Oppslagsvindu med 2-lags glass.



TG 1 Dører

Malt hovedinngangsdør med glass.
Verandadør med glass



Hovedinngangsdør



Verandadør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på terreng på tre sider av bygg.
Dekke av tre.



Tilstandsrapport

TG 1 Andre utvendige forhold

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med flis på bad og VF.
Parkett på stue og kjøkken med 14 mm eikeparkett.
Tankrom har beleg.
På hjørne i stue mot nord-aust har der vore tidlegare lekkasje. Noko misfarging på gulv.
Målt med fuktindikator på 9,7 % som er tørt treverk.



TG 1 Overflater - 2 etg

Gulv med Fibo tresbo Bjørk natur.
Vegger med malte plater.
Himling med malte takplater.



Gulv i 2. etg



Vegg og himling på sov i 2. etg

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn av betong.
Underlag med 15 cm isopor, 0,2 mm fuktsperre og 7 cm armert finplate.

TG 1 Etasjeskille

Isolasjon med 200 mm'
Nedforingslekt med 30 x 48 mm.
12 mm malt himlingsplate.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe av element, stål



Isolert stålpipes



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Trapp av tre med tepper på inntrinn.



TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører fra byggeår.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Bad oppført etter forskrifter ved oppføringstidspunkt.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad med flis på vegger og malte plater i himling.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Fall på gulv fra dørterskel til sluk på 21 mm.



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synleg smøremembran i sluk.



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med toalett, dusj på vegg med dører, opplegg for vaskemaskin og servant med innredning.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk gjennom vifte montert i 2. etg på bod.



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i vegg i stue ved trapp.
Ingen unormale forfold.



ETASJE 2 > BAD

Generell

Bad oppført etter regelverk fra byggeår.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling fra byggeår.
Utført etter regelverk fra oppføringsår.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv fra byggeår.



ETASJE 2 > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulv fra byggeår.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på bad i 2. etg med toalett, vask m/innredning og dusjkabinett.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra vifte plassert på raftekott i 2. etg.



ETASJE 2 > BAD

TG BJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikkje foretatt p.g.a. vannførende ledninger ligger i isolert yttervegg.(Bod)

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i kvit utforming med glatte fronter. Kjøkkenøy.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Avtrekk fra vifte plassert på 2. etg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger med rør-i-rør opplegg.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Utført etter regelverk på oppføringstidspunkt.



TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon med vifte på loft i raftekott. Har tidlagre vore antydning til kondens fra ledningsnett med noko misfarging på gulv.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank plasser i bod under trapp. Tank fra byggeår. Levetid for varmtvannsbereder er fra 15 til 30 år.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Normalt lukka anlegg.
Utført av godkjend bedrift.
Anlegg med automatsikringer.
Anlegg frå byggeår.

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.
2008
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
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

El.anlegg frå byggeår.
Ingen merknad til utføring eller tilstand.
Lukka anlegg.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre tomteforhold

Ingen spesielle forhold.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Bygg oppført i 2007 og etter gjeldande regelverk på oppføringstidspunkt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av morene/grus

TG 1 Fuksikring og drenering

Drenering frå byggeår.
Drenering av ukjend utføring og kvalitet.
Drenering ført til off. nett.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

TG 0 Terrengforhold

Terrengforhold på tomt er omlag flat.
Ingen større påverknader frå området kring, med unntak av mindre avrenning frå off. veg og trafikkareal.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er lagd og utført etter gjeldande regelverk på utføringstidspunkt.

Bygninger på eiendommen

Garasje		
	Anvendelse	
	Byggeår	Kommentar
	2015	
	Standard	
Bygningen har god standard		
Vedlikehold		
Godt vedlikehald		

Beskrivelse
Garasje oppført over eitt plan med hems med lav takhøgde.
Dobbel garasje med leddheseport
Ringmur av betong.
Vegger av bindingsverk med utvendig liggande panel.
Takkonstruksjon av tre med takstoler.
Trapp til hems
Taktekking med betongstein.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
130 m²/130 m²	Kr 3 500 000
Tomannsbolig: Hall, Stue, Stue/kjøkken, 2 Bad, 2 Bod, Gang, 3 Soverom	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
Andre bygg: Garasje Bruksareal andre bygg: 40 m²	
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi
Kr 3 900 000	3 500 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	
Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Konklusjon markedsverdi
	3 500 000

Markedsvurdering
Halvpart av ertikaldelt to-manns bustad på Mona med garasje.
Eigedom med to bad, to stuer, kjøkken og 3 soverom.
Pen eigedom som ligg fritt til med god utsikt.
Kort veg til idrettsplass og friluftsområder.
Gangavstad til SFO-ordning og barneskule, samt sentrumsfunksjoner.

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring	Kr.	9 021
Eigedomsskatt	Kr.	4 396
Feiing/Kontroll	Kr.	885
Vassavgift	Kr.	4 296
Avløpsavgift	Kr.	5 368
Renovasjonsavgift	Kr.	5 620
Vedlikehald	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	34 500
Teknisk verdi bygninger		
Tomannsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 510 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 300 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 300 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtkostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 900 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

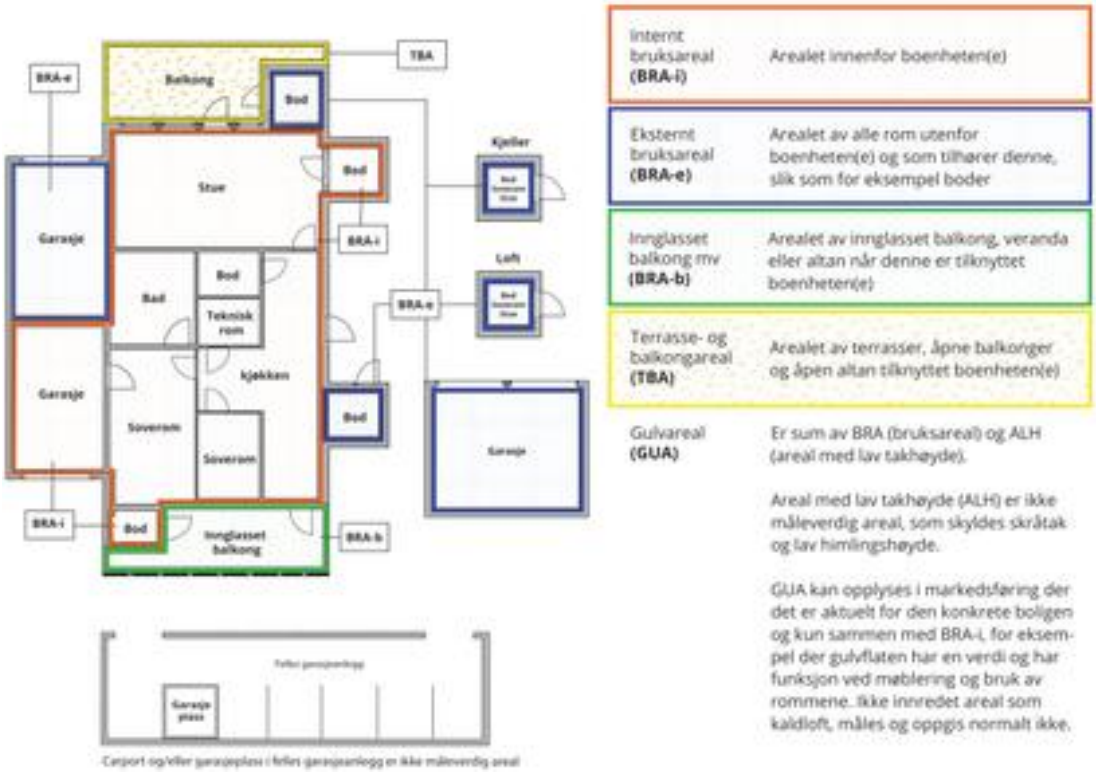
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig							
Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hovedetasje	71			71			71
Etasje 2	59			59		20	79
SUM	130					20	150
SUM BRA	130						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Hall, stue, kjøkken, bad	Bod	
Etasje 2	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Garasje					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

— MOVEGEN 38B

Oppdragsnr.: 15031-1249

Befaringsdato: 17.12.2025

Side: 20 av 24

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	125	5
Garasje	0	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Steinar Belsby	Takstingeniør
	Martin Kristoffersen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1525 STRANDA	53	409		0	345.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Movegen 38 B							
Hjemmelshaver							
Kristoffersen Eldrid Sognnes, Kristoffersen Martin André							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedomen ligg med adresse Movegen 38 B på Stranda i Stranda kommune. Eigedomen ligg omlag 1,2 km frå Stranda sentrum langs off. veg. Det er her omlag 1,5 km til barneskule og SFO-ordning langs off. veg. Vidare ca 1,8 km til u.skule, v.g.-s kule og off. barnehage. For å nå bank, post, off.kontorer m.m., må ein til sentrum

Adkomstvei
Offentleg veg til eigedomen.
Tilknytning vann
Eigedomen er tilknytta offentleg vassverk.
Tilknytning avløp
Eigedomen er tilknytta offentleg avløpsnett.
Regulering
Eigedomen ligg i område som er regulert.
Om tomten
Tomt er på 345,9 m2. Tomt er opparbeidd. Tomt grensar i nord og sør mot bebygd naboeigedom. I vest mot off. veg. I aust mot friområde. Tomt er opparbeidd med trafikkareal og park areal med plen.

— MOVEGEN 38B

Oppdragsnr.: 15031-1249

Befaringsdato: 17.12.2025

Side: 20 av 24

PROAKTIV.NO

Befaringsdato: 17.12.2025

Side: 21 av 24

Forsikring				
Selskap KLP	Avtalenr 64458051	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie 9 021
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	17.12.2005		Ikke gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	01.03.2007		Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	05.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	01.03.2007	Stempla frå kommunen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	
2	10.02.2026	
3	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GR1335>

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

Movegen 38B, 6200 STRANDA

27 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Movegen 38B	Movegen 38B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2015

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 vi kjøpte den.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67, 50658171

Informasjon om selger

Selger

Kristoffersen, Martin André

Selger

Kristoffersen, Eldrid Sognnes

Forbehold

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

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

PROAKTIV.NO



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

På badet i 1.etasje: Satt opp dusj og dusvegg, samt tilkobling for vaskemaskin.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Stranda Rør Service

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2025

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt opp ny kurs til badet i 1.etasje.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

EL24

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

MOVEGEN 38B

Beskriv delen og omfanget



Det var en liten lekkasje ved beslaget til luftehaten for ventilasjonsanlegget i 2023. Dette ble reparert av Emdal Bygg, det har ikke vært noe problem siden.

Under kuldeperioden på starten av året (2026) er det oppdaget punkt med kondens på loftet.

4 I din leilighet, 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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert EL-bil lader.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

EL24

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2025

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Opplegg av ny kurs til vaskemaskin på badet i 1. etasje.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
EL24

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2

Årstall
2025

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Oppkobling til vaskemaskin på badet i 1. etasje.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Stranda Rør Service

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

MOVEGEN 38B



☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Liten sprekk på garasjegulvet.

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

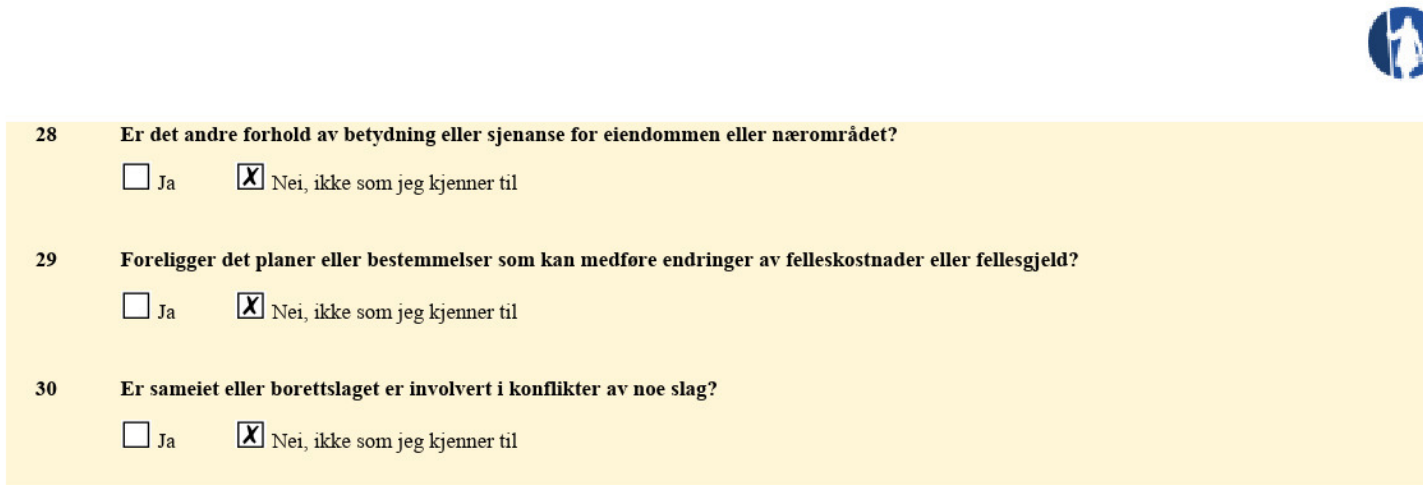
Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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:

Av annet arbeid gjort i boligen har tidligere eier satt opp en lettvegg i stuen i 2.etasje, slik at det ble et eget større rom.

Tidligere eier satte også opp en platting langs sorveggen. Plattingen har vært skrudd inn i det nederste bordkledning, hvorpå den har skruen har blitt slitt ut og det er en sprekke nederste del av nederste bordkledning på et punkt.

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 84508734

Adresse

Movegen 38B, 6200 STRANDA

Dato for energimerking

10.02.2026

Bygningskategori

Småhus

Gårdsnummer

53

Seksjonsnummer

—

Merkenummer

Energiattest-2026-257859

Bygningsnummer

20871091

Bruksnummer

409

Bruksenhetsnummer

H0101

A

B

C

D

E

F

G

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

Byggear 2008	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 130,0 m²	Oppvarmet bruksareal 130,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
165,72 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 164,73 kWh/m²	Totalt levert pr. år 22 415 kWh
---	---

 Stranda kommune Næringsavdelinga Postboks 264 6201 Stranda Saksbehandlar: Roald Rekdal	Ferdigattest Etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1			
	Vår ref Arkiv 2007000397		Løpenr	
	Eigedom/byggestad Stranda			
	Gnr 53	Bnr 409 og 410	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarleg søkjar (namn og adresse) Ludviksen Bygg AS Postboks 261 6239 Sykkylven	Tiltakshavar (namn og adresse) Ludviksen Bygg AS Postboks 261 6239 Sykkylven
---	---

Vedtak/løyve	Vedtak dato	Vedtak nr
Løyve til tiltak		
Enkle tiltak		
Rammeløyve etter søknad	06.05.2004	MNK-059/04
Igangsettingsløyve etter søknad	01.3.2007	FMNK-026/07

Spesifikasjon							
Type tiltak 2-manns bustad Linda Vadøy GBN 53/409 – samla bruksareal 121 m2 Ragnhild og Ivar Berge GBN 53/410 - samla bruksareal 121 m2						Bruksareal BRA pr. bustad	
						Underetasje	m²
						1. etasje	68 m²
						2. etasje	53 m²
						3. etasje	m²
Dato søknad 21.04.2008						Dato vedtak 30.04.2008	
						Vedtaksnr.	
						5. etasje	
						Totalt	
Offentleg kloakk		X	Offentleg vatn		X	Slamavskiljar	
Privat kloakk			Privat vann			Røykpipe 1.-3.	
						Røykpipe 4.etg.	
Dato sluttkontroll 21.04.2008		Kontrollansvarleg Ø.Uri & Sønn AS, Hole Maskin AS og Ludviksen Bygg AS					
Merknader		De(n) kontrollansvarlege for utføringa har føreteke sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har de(n) kontrollansvarlege stadfesta overfor kommunen at kontroll er føreteke med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gitt i medhald av plan- og bygningslova. Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset (jf. pbl § 93). Bruksendring krev særleg løyve (jf. pbl § 93).					

Underskrift		
Stad Stranda	Dato 30.04.2008	Stempel/underskrift Roald Rekdal

Kopi til	
Folkeregisteret/Likningskontoret	Indre Sunnmøre Likningskontor, Møregata 11, 6200 Stranda
Brannvernet,-	Inge Teigen, Postboks 264, 6201 Stranda
Kommunalteknikk,-	Kjell Hansen, Postboks 264, 6201 Stranda
Servicekontoret,-	Monica Flo, Postboks 264, 6201 Stranda
Linda Vadøy	Movegen 38 B, 6200 Stranda
Ragnhild og Ivar Berge	6200 Stranda

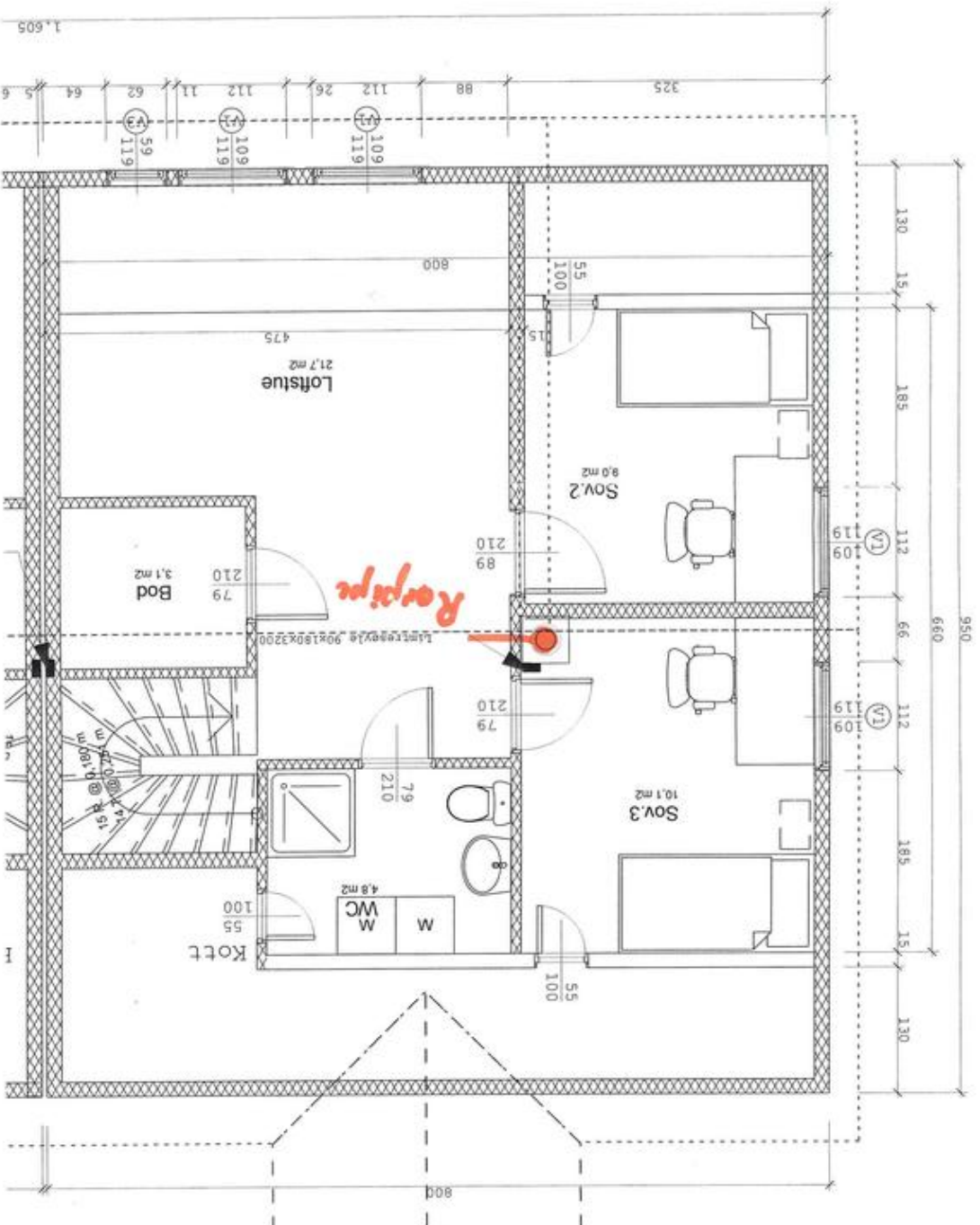
	Stranda kommune Næring og teknisk	Ferdigattest Etter plan og bygningslova (Pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer seinast ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. Journalpostid: 26/569		
Tiltakshavar: Kristian Smogeli				
Ferdigattest er gjeve for				
Adresse : Movegen 38B	Gardsnr. 53	Bruksnr. 409	Festenr.	Seksjonsnr.
Type tiltak/bygning Garasje				
Vedtaksdato 16.01.2026	Saksnr 013/26			
Dato for søknad om ferdigattest:		05.08.2015		
Bygninga/ tiltaket må ikkje bli teke i bruk til anna føremål enn det dette løyvet føreset. (jf Pbl §20-4).				
Merknader: - Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnst endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset såleis at tiltaket er utført i tråd med gjevne løyve, godkjent dokumentasjon og gjevne merknader/kommentarar i løyvet.				
Stad Stranda	Dato 16.01.2026	Underskrift Roald Rekdal <i>Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.</i>		

Gebyr

Sak nr: 2004-05		Arkiv nr.
Prosjekt: Tomansbolig Mona, Stranda		Tegnet av: A. Vedvik
Tilseher: Ludviksen Bygg AS		Dato: 16.03.04
Tegning: Plan 1. etasje loft og Snitt		Målestokk: 1:100
Ludviksen Bygg AS 6230 Sykkylven		

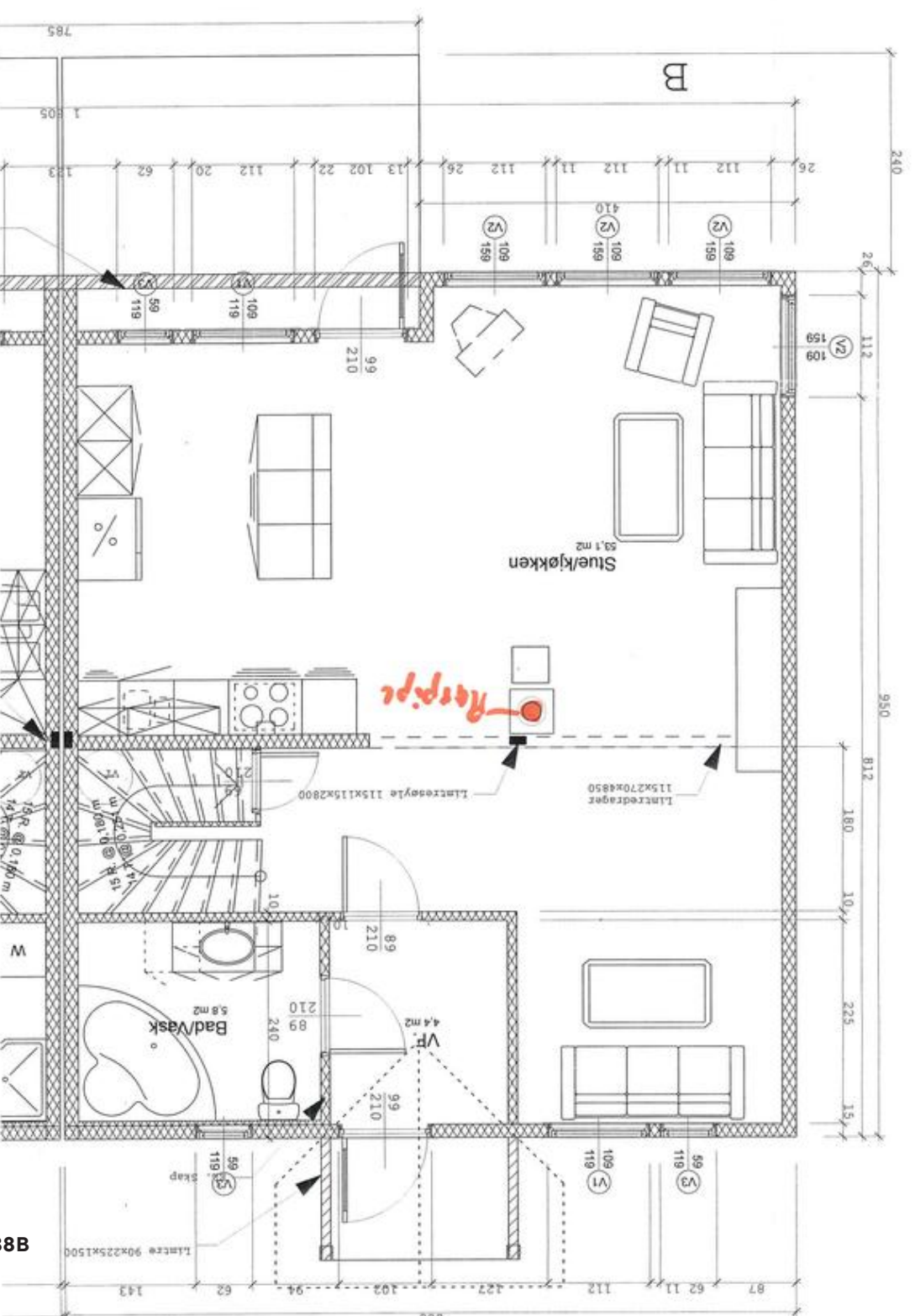
 NORGESHUS Ludviksen Bygg AS 6230 Sykkylven	
Tegning: Arbeidstegning 1. loft	
Dato: 22.05.07	
Målestokk: 1:50	
Tegnet av: A. Vedvik	
Arkiv nr:	
Sak nr:	
Prosjekt nr:	
Revisjonen gjelder	
Rev.	Dato:
AV	26.06.07
Bak lott	

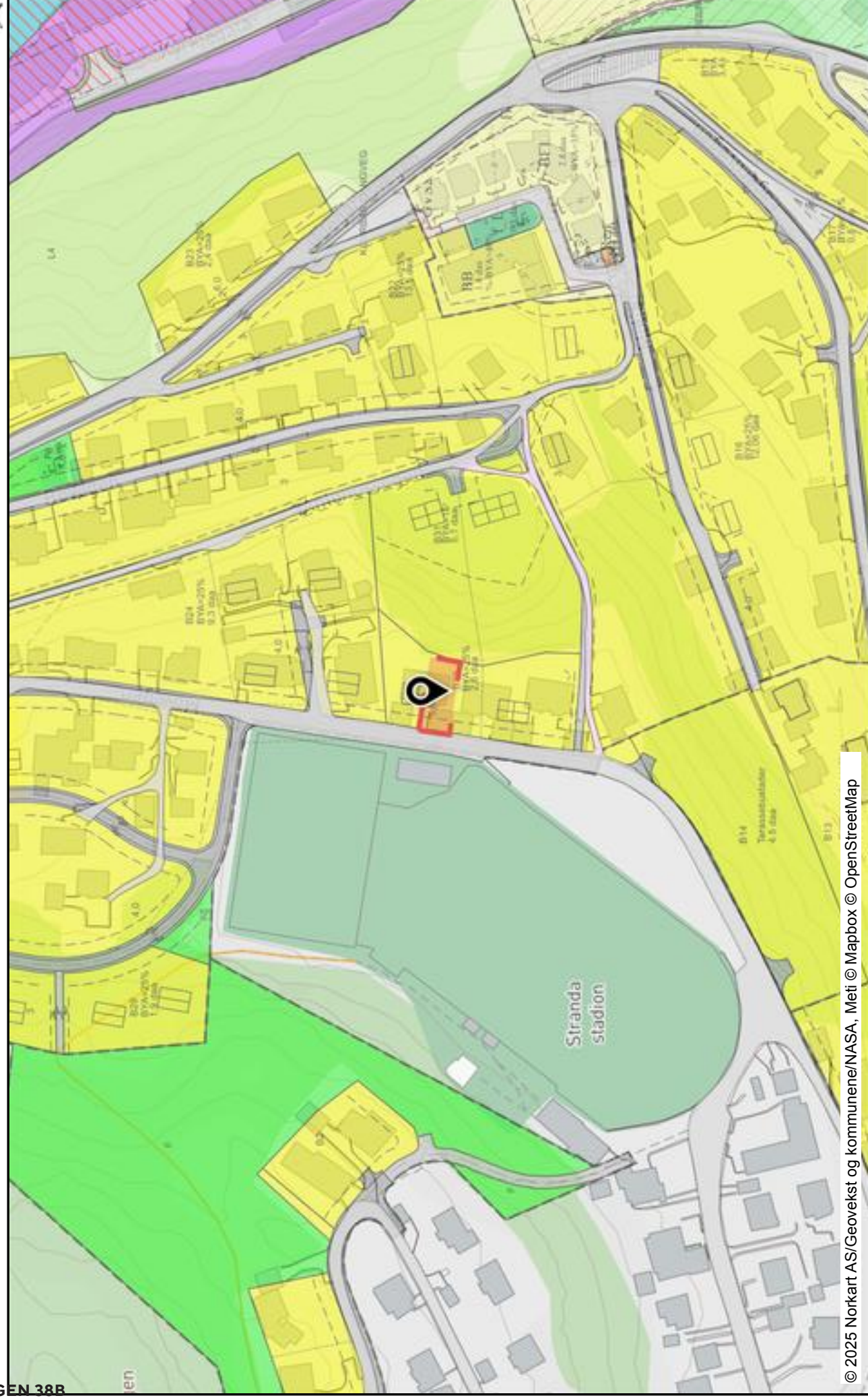
BYA:	
BRA:	
BA:	



 NORGESHUS Ludviksen Bygg AS 6230 Sykkylven	
Tegning: Arbeidstegning 1. etasje	
Dato: 22.05.07	
Målestokk: 1:50	
Tegnet av: A. Vedvik	
Arkiv nr:	
Sak nr:	
Prosjekt nr:	
Revisjonen gjelder	
Rev.	Dato:
AV	26.06.07
Bak Stue og Kjøkken	

BYA:	
BRA:	
BA:	

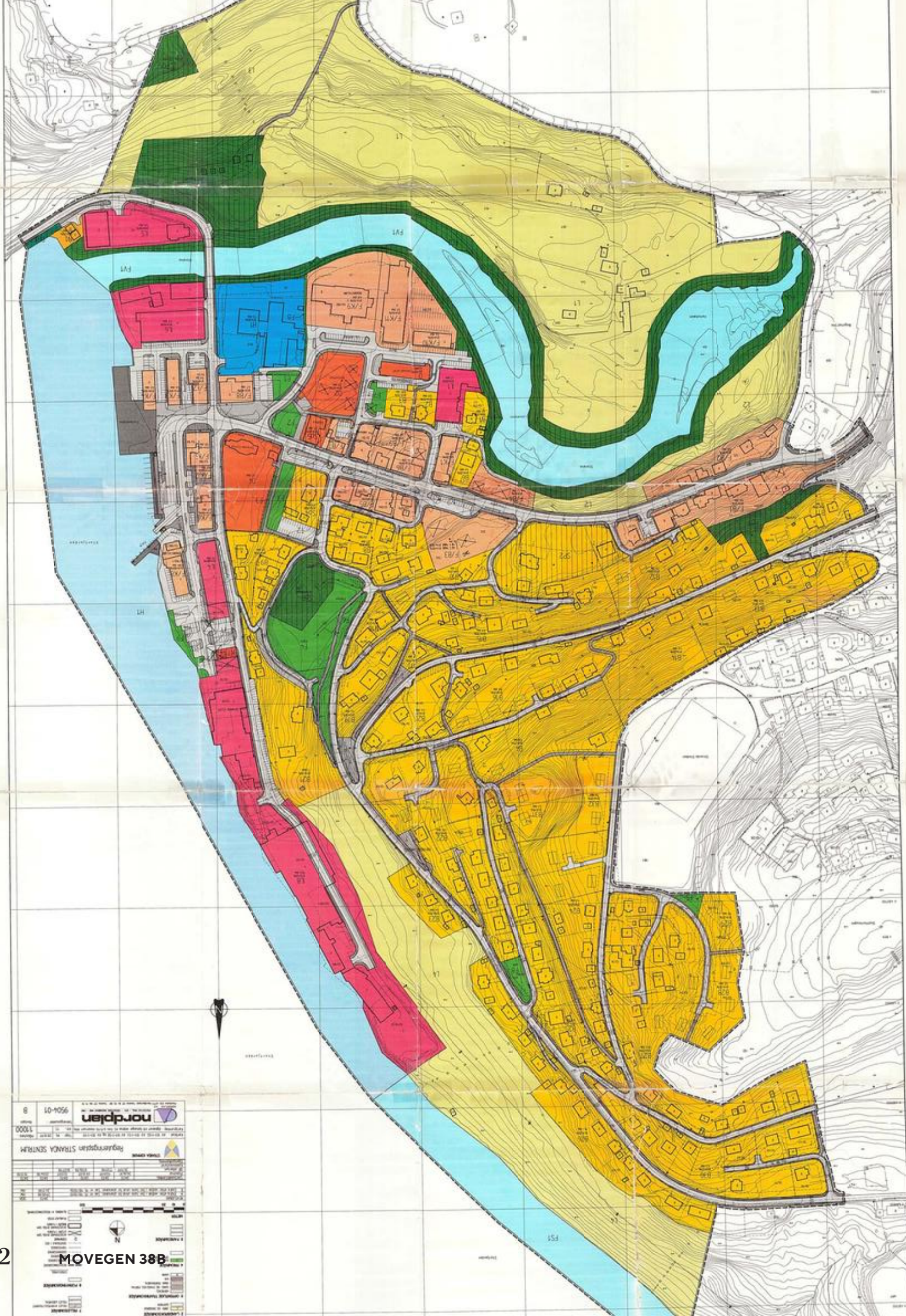




Tegnförklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL	Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL	Regulert parkeringsfelt
Område for boliger med tilhørende a	Målelinje/Avstandslinje	
Landbruksområder	Påskrift feltnavn	
Kjøreveg	Påskrift reguleringsformål/arealform	
Annen veggrunn	Påskrift areal	
Gang-/sykkelveg	Påskrift utnyttning	
Friområder	Påskrift bredde	
Felles sykkelst	Påskrift radius	
Grense for restriksjonsområde	Regulerings- og bebyggelsesplan - f	
Frisiktsone ved veg	Annet vegareal	
Sikringsonegrense	Avgrensning mot annet vegareal	
Støysonегrense	Gang/sykkelveg	
Angitthensynsgrense	Vegdekkelant	
Boligbebyggelse - fritliggende små	Autotvern	
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	Veg	
Industri		
Renovasjonsanlegg		
Lekeplass		
Kjøreveg		
Gatetun		
Gang/sykkelveg		
Gangveg/gangareal/gågate		
Annen veggrunn - tekniske anlegg		
Annen veggrunn - grøntareal		
Parkeringsplasser med bestemmelser		
Park		
Havneområde i gde		
Faresone - Ras- og skredfare		
Sikringsone - Frisikt		
Støysone - Gul sone iht. T-142		
Angitthensynsgrense - Bevaring kultur		
Felles for reguleringsplan PBL 1985 (		
Regulerings- og bebyggelsesplanom		
planens begrensning		
Formålsgrense		
Faresonegrense		
Regulert tomtegrense		
Eiendomsgrrense som skal oppheves		
Byggегrense		
Planlagt bebyggelse		
Bebyggelse som inngår i planen		
Bebyggelse som forutsettes fjernet		
Regulert senterlinje		
Frisiktslinje		
Regulert kantkjørerebane		

PROAKTIV.NO



STRANDA KOMMUNE

Reguleringsplan
for
Stranda sentrum.

REGULERINGSFØRESEGNER.

Siste revisjon: 03.02.99.

§1 Generelt.

Det regulerede området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Området vert regulert til følgjande formål:

- BYGGEOMRÅDE (Pbl. §25.1, ledd nr. 1)
- LANDBRUKSOMRÅDE (Pbl. §25.1, ledd nr. 2)
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDE (Pbl. §25.1, ledd nr. 3)
- OFFENTLIGE FRIOMRÅDE (Pbl. §25.1, ledd nr. 4)
- FAREOMRÅDE (Pbl. §25.1, ledd nr. 5)
- SPESIALOMRÅDE (Pbl. §25.1, ledd nr. 6)
- FELLESOMRÅDE (Pbl. §25.1, ledd nr. 7)

§2 Fellesføresegner.

- 2.1 Utnyttingsgrad.**
Maksimal og minimal utnyttingsgrad for dei einskilde områda er vist på plankartet. For nokre område er reglane for utnytting i tillegg nærare beskrevne i dei einskilde kapittela i §3 Byggeområder.
Utnyttingsgraden for dei einskilde eigedomane må ikkje overstige utnyttingsgraden for området.
- 2.2 Utforming av bygningsmassen.**
Kommunen skal ved handsaming av byggemeldingar sjå til at bygningane får god form, farge og materialbehandling, og at bygningar i same gruppe får ei harmonisk utforming. Kommunen kan kreve at det vert utarbeidd teikningar som viser tilpasning av nytt bygg i høve til omkringliggande bygningar. Utvendige fargar og materialbruk skal godkjennast av kommunen dersom dei bryt vesentleg med det som er vanleg for omkringliggande bygningar.
- 2.3 Byggegrense.**
Bygningar skal plasserast innafor dei viste byggegrensene. Der byggegrenser ikkje er vist, gjeld grensa for reguleringsformål som byggegrense.
Bygningsrådet kan gjere unntak frå byggegrensene når det gjeld mindre uthus o.l.
- 2.4 Uteareal.**

Kommunen skal ved handsaming av byggemeldingar sjå til at uteområda får ei god utforming, og kan stille krav om at det skal leggst fram teikningar for uteareal, køyreareal, gangareal, parkering, grøntanlegg, leikeområder m.m. for godkjenning.

Ved byggemelding av 3 eller fleire bustadar eigna som familiebustadar, eller ved byggemelding av einskilte familiebustadar i område som det er naturlig å vurdere under eitt for fleire bustadar, skal det innarbeidast leikeareal i planane. Område som vert avsett til leikeareal skal vere minimum 15 m2 pr. bustad, og skal vere eigna som leikeareal. Kommunen kan dipensere frå kravet dersom det kan visast til at det i nærområdet frå før er tilrettelagt nok leikeareal.

Utemøblering, belegning, belysning og beplantning skal utformast i samsvar med kommunen sin materialstandard der denne er gjeldande. Kommunen kan stille krav om at uteområde skal ferdigstillast samstundes med resterande del av byggemeldt anlegg.

Ved plassering av bygningar skal ein legge vekt på å verne naturlig vegetasjon og terrengformer. Tre med større høgde enn 5 m og diameter større enn 0,3 m kan berre fellast etter løyve frå kommunen. Ein skal også i størst mogleg grad forsøke å ta vare på annan verdfull vegetasjon.

Nyplanting må ikkje vere til ulempe for nabo eller til hinder for offentleg ferdsel.

Oppsetting av gjerde og hekk mot offentleg veg skal godkjennast av kommunen.

I område reguelert til frisiktsone skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 m over eit plan gjennom dei tilstøytande vegar.

2.5 **Reklameskilt m.m.**

Reklameskilt, transparentar, flaggstenger og andre reklameinnretningar skal utformast i samsvar med dei til ei kvar tid gjeldande kommunale vedtekter, og må ikkje oppsettast før løyve frå kommunen ligg føre.

2.6 **Parkering.**

Det skal opparbeidast biloppstillingsplassar på eigen grunn i samsvar med dei til ei kvar tid gjeldande kommunale vedtekter.

2.7 **Krav om bebyggelsesplan.**

For område som er naturleg å sjå på som ei eining, kan kommunen kreve at det vert utarbeidd utbyggingsplan for heile området, før byggjemelding for einskildbygg vert godkjend.

§3
Bygeområde.

3.1 **Område for bustader.**

Område merka B kan nyttast til bustadar med tilhøyrande funksjonar.

I område med frittliggande bustadar kan det i bygningar med familiebustadar også innreiiast hyblar.

For frittliggande bustadar og rekkehus skal gesimshøgde ikkje overstige 6 m, og mønehøgde skal ikkje overstige 9 m.

For kvar frittliggande bustad skal det på eigen grunn eller evt. fellesareal vere plass til 2 bilar.

For kvar bustad i rekkehus / tomannsbustad skal det vere plass til 1,5 bilar, og for kvar hybel skal det vere 1 biloppstillingsplass på eigen grunn eller fellesareal.

Garasje / carport kan byggast med grunnflate inntil 50 m² for kvar eigedom med frittliggande bustad, og med grunnflate inntil 25 m² for kvar bustad i rekkehus eller tomannsbustad.

Garasje / carport skal tilpassast hovedhuset i materialbruk, form og farge.

Garasje / carport kan byggast inntil 1 meter frå nabogrense. Garasje med køyreretning mot vegen skal ha ein minsteavstand til innerkant bankett / fortau på 5 m. Garasje med køyreretning langs vegen skal ha ein minsteavstand til innerkant bankett / fortau på 2 m.

Ved byggemelding skal garasje / carport og parkeringsplassar visast på situasjonsplanen som er vedlagd byggemeldinga, sjølv om garasjen / carporten ikkje skal byggast med ein gong. Hussymbol vist på plankartet er nytta som ein illustrasjon og er ikkje bindande for plassering. For dei einskilte områda gjeld ut over dette følgjande reglar for arealbruk, høgder, parkering og garasjar:

B1, B2, B3, B4, B6, B9-B13, B15-B20 og B22-B30:

Områda kan nyttast til frittliggande bustadar og tomannsbustadar med tilhøyrande garasjar / carportar.

B8:

Området kan nyttast til blanda bebyggelse med frittliggande bustadar, og til konsentrert bustadbygging med bygningar med fleire leiligheter.

Bygningar som grensar inn til Fagervollvegen skal oppførast med mønetak med takvinkel 30-45 grader. For bygning med fleire leiligheter skal gesimshøgde ikkje overstige 6 m, og mønehøgde skal ikkje overstige 9 m.

For kvar bustad i bygning med fleire leiligheter skal det på eigen grunn eller evt. fellesareal vere plass til 1,25 bilar for kvar bustad. For kvar hybel skal det vere 1 biloppstillingsplass. Garasje / carport kan byggast med grunnflate inntil 25 m² for kvar bustad i bygning med fleire leiligheter. Garasje skal tilpassast hovedhuset i materialbruk, form og farge.

B14:

Området kan nyttast til terrassehus. Bygningar kan oppførast innafor dei områda som er avgrensa på planen med byggeline. For kvar bustad i terrassehus skal det på eigen grunn eller i fellesanlegg vere plass til 1,25 bilplass. Kommunen skal sjå til at anlegget får ei ledig og god landskapstilpasning, og at det ved byggemelding vert utarbeidd utomhusplan som viser felles og private uteområder, terrengform, forstøtningsmurar, utv. belegning / plen og beplantning. Utomhusanlegget skal ferdigstillast samstundes med bygningane.

B21:

Området kan nyttast til frittliggande bustadar, eller til konsentrert bustadbygging / rekkehus med tilhøyrande garasjar / carportar.

B31:

Området kan nyttast til rekkehus med tilhøyrande garasjar / carportar. I området kan oppførast maksimum 8 bustadeiningar.

B32:

Området kan nyttast til tomannsbustadar med tilhøyrande garasjar / carportar. I området kan oppførast maksimum 4 bustadar fordelt på to bygningar.

3.2 Område for forretningar og bustadar.

Område merka F/B kan nyttast til forretningar og bustadar.
Bygningar kan oppførast med kjellar.
Høgder skal målast frå lavaste punkt på tilgrensande gateareal. Der anna ikkje er oppgitt, skal kjellar ikkje medreiknast i talet på høgder.
For dei einskilde områda gjeld følgjande reglar for arealbruk, og for maksimum / minimum etasjetal og høgder:
F/B1, F/B2:
Maks. 2 ½, min. 2 høgder. Gesimshøgd maks. 6 m. Mønehøgd maks. 9 m. Bygningar skal utformast med mønetak med takvinkel min. 30 grader.
1.etg. kan nyttast til forretningar. 2. høgda og loft kan nyttast til bustadar.

F/B3:
Maks. 4, min. 2 høgder reikna frå nivå i krysset Storgata / Fagervollvegen.
1.etg. kan nyttast til forretningar. 2. høgda kan nyttast til forretning og parkering.
Gesimshøgd for 2 høgda maks. 8 m i fasadeliv mot Storgata.
3. og 4. høgda kan nyttast til bustadar. Mot Storgata skal 3. og 4. høgda trekkast tilbake min. 2 m. frå underliggande fasadeliv. Mot krysset Storgata / Fagervollvegen kan 3. og 4. etg. utformast som «tårnbygning» og trekkast fram til underliggande fasadeliv. Gesimshøgd for 4. høgda maks. 14 m over Storgata.
For 1. og 2. høgde er BYA=85%, og for 3. og 4. høgde er BYA=30%.

F/B4:
Maks. 3, min. 2 høgder. Gesimshøgd maks. 9 m. Mønehøgd maks. 11 m. Etasjetal og høgder skal reiknast frå Storgatenivå. 1.etg. kan nyttast til forretningar. 2. og 3. høgda kan nyttast til bustadar. Høgder lavare enn Storgatenivået kan nyttast til parkering eller forretning / kontor med tilhøyrande funksjonar.

F/B5:
Maks. 2 ½, min. 2 høgder. Gesimshøgd maks. 7 m. Mønehøgd maks. 9 m.
1.etg. kan nyttast til forretningar. 2. høgda og loft kan nyttast til bustadar.
Bygningar skal oppførast med mønetak med takvinkel 30-45 grader.

F/B6, F/B7, F/B8:
Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgd maks. 14 m.
1.etg. kan nyttast til forretning. 2. høgda kan nyttast til forretning, kontor eller bustad. 3. og 4. høgda kan nyttast til bustad.

F/B9:
Maks. 4, min. 3 høgder (maks 3 høgder over Storgata). Gesimshøgd maks. 14 m.
Alle etasjeplan som har himling lavare enn høgastliggande punkt på tilgrensande gate ved nordvestre hjørne av området kan nyttast til parkering.
Dei einskilde etasjane kan nyttast slik:
Kjellar: Parkering
1.etg. Forretning eller parkering
2. høgda Forretning eller kontor
3. høgda Kontor eller bustad
4. høgda Bustad
For kvar bustad skal det på eigen grunn eller fellesareal opparbeidast 1,25 biloppstillingsplass.

3.3 Område for forretningar og kontor.

Område merka F/K kan nyttast til forretningar og kontor med tilhøyrande funksjonar.
Bygningar kan oppførast med kjellar.
Høgder skal målast frå lavaste punkt på tilgrensande gateareal. Der anna ikkje er oppgitt, skal kjellar ikkje medreiknast i talet på høgder.
For dei einskilde områda gjeld følgjande reglar for arealbruk, og for maksimum / minimum etasjetal og høgder:

F/K1:
Mot Storgata: Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgd maks. 14 m.
1.etg. kan nyttast til forretning. 2. høgda kan nyttast til forretning eller kontor. 3. og 4. høgda kan nyttast til kontor eller bustad.
Mot Rådhusgata: Maks. 3, min. 2 høgder. Gesimshøgd maks. 11 m.
1., 2. og 3. etg. kan nyttast til kontor.
Kommunen kan godkjenne at delar av bygningen som ikkje har fasade mot Storgata kan nyttast til industri.

F/K2, F/K3, F/K4:
Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgd maks. 14 m.
1.etg. kan nyttast til forretning. 2. høgda kan nyttast til forretning eller kontor. 3. og 4. høgda kan nyttast til kontor.

F/K5, F/K6:
Maks. 5, min. 3 høgder. Eventuell 5. Etg. skal vere tilbaketrekt frå fasadeliv. Gesimshøgd maks. 16 m.
1.etg. kan nyttast til forretning. 2. høgda kan nyttast til forretning eller kontor. 3., 4. og 5. høgda kan nyttast til kontor eller bustad.

F/K7:
Maks. 1 høgde mot Kyrkjegata og maks 2 høgder mot Sjøgata. Gesimshøgd maks. 8 m over Sjøgata.
1.etg. kan nyttast til forretning. 2. høgda kan nyttast til forretning eller kontor.

F/K8:
Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgd maks. 14 m.
1.etg. kan nyttast til forretning / bensinstasjon. 2. høgda kan nyttast til forretning eller kontor. 3. og 4. høgda kan nyttast til kontor eller bustad.

F/K9:
Maks. 3, min. 2 høgder. Gesimshøgd maks. 11 m.
1. etg. kan nyttast til forretning. 2. og 3. etg. kan nyttast til kontor. Kommunen kan alternativt godkjenne at 2. og 3.etg. kan nyttast til bustadar. Området kan nyttast til bensinstasjon.

F/K10:
Maks. 3, min. 2 høgder. Gesimshøgd maks. 11 m.
1. etg. kan nyttast til forretning. 2. og 3. etg. kan nyttast til kontor. Kommunen kan alternativt godkjenne at 2. og 3.etg. kan nyttast til bustadar.

F/K11:
Maks. 3, min. 2 høgder.
1. etg. kan nyttast til forretning. 2. og 3. etg. kan nyttast til kontor. Kommunen kan alternativt godkjenne at 2. og 3.etg. kan nyttast til bustadar.

F/K12:
Maks. 1 høgde. Gesimshøgde maks. 4 m reikna frå Sjøgata.
1. høgda kan nyttast til parkering.

3.4 **Område for industri og lager.**
Område merka IL kan nyttast til industri og lager med tilhøyrande funksjonar.
Bygningar kan oppførast med kjellar.
Høgder skal målast frå lavaste punkt på tilgrensande gateareal. Der anna ikkje er oppgitt, skal kjellar ikkje medreiknast i talet på høgder.
For dei einskilde områda gjeld følgjande reglar for maksimum / minimum etasjetal og høgder, og følgjande tilleggsreglar for arealbruk:

IL1:
Mot Øyna: Maks. 3, min. 2 høgder. Gesimshøgde maks. 11 m.
Mot Rådhusgata: Maks. 2, min. 1 høgde. Gesimshøgde maks. 8 m.

IL4:
Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgde maks. 13 m.
Området kan nyttast til industri og forretning.

IL5:
Maks. 2 høgder. Gesimshøgde maks. 8 m.
Området kan nyttast til godsterminal.

IL6:
Mot nord: Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgde maks. 15 m.
Mot Storelva: Maks. 2 høgder. Gesimshøgde maks. 8 m.

IL8:
Maks. 4, min. 2 høgder. Gesimshøgde maks. 15 m.

3.5 **Område for offentlige bygningar.**
Område merka O kan nyttast til offentlige bygningar med tilhøyrande funksjonar.
Bygningar kan oppførast med kjellar.
Høgder skal målast frå lavaste punkt på tilgrensande gateareal. Der anna ikkje er oppgitt, skal kjellar ikkje medreiknast i talet på høgder.
For dei einskilde områda gjeld følgjande reglar for maksimum / minimum etasjetal og høgder, og følgjande tilleggsreglar for arealbruk:

O1:
Området kan nyttast til kontor.
Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgde maks. 15 m.

O2:
Området kan nyttast til kulturhus. Kjellar kan nyttast til parkering.
Maks.3 , min. 2 høgder. Gesimshøgde maks. 11 m. Kommunen kan godkjenne høgder inntil 14 m for takopbygg som ligg tilbaketrekt frå gesims.

O4:
Området kan nyttast til kyrkje og gravplass.

3.6 **Område for herberger og bevertningssteder.**
Område merka H1 kan nyttast til hotell med tilhøyrande funksjonar.
Bygning kan oppførast med kjellar og maks. 4, min. 3 høgder over terreng. Gesimshøgde maks. 15 m.

3.7 **Område for fritidsbebyggelse.**
Område merka N1 kan nyttast til naust.
Bygningane skal utførast med saltak med takvinkel 30-45 grader. Maks gesimshøgde 3 m, maks. mønehøgde 6 m. Møneretning skal peike mot sjøen.

§4
Landbruksområde.

4.1 **Område for jord- og skogbruk.**
Område merka L skal nyttast til jordbruk. I området skal det ikkje oppførast bygningar ut over det som er knytt til jordbruksdrifta.

§5
Offentlege trafikkområde.

5.1 **Køyreveg.**
Området kan nyttast til køyreveg og parkering.

I Område T1 kan oppførast parkeringsdekke slik at området kan nyttast til parkering i 2 etasjar med innkøyring frå Sjøgata og frå Kyrkjegata.

Området T2 kan nyttast til parkering for kyrkjelege handlingar. Området kan avstengast med port.

5.2 **Gangveg / fortau.**
Området kan nyttast til gangveg / fortau.
Fortau kan kryssast av køyrety for tilkomst til parkeringsplass eller eigedom.
Grunneigarane har rett til å køyre fram til eigedomane sine på den delen av Antonusvegen som er regulert til gangveg.

5.3 **Havneområde i sjø.**
Området merka H1 kan nyttast til båttrafikk. Kommunen kan godkjenne at området vert nytta til bygging av faste og flytande kaier. I området kan ikkje gjerast utfylling utan at dette er godkjent av kommunen.

5.4 **Kai.**
Området kan nyttast til kai.

§6
Offentlege friområde.

Område F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8 og F9 kan nyttast til park.

§7
Spesialområde.

- 7.1 Camping.**
Området SP1 skal nyttast til campingplass. I samband med byggemelding kan bygningsrådet kreve at det vert utarbeidd utbyggingsplan for heile området som viser teltplass, hytter, fellesanlegg, kioskar, køyre- og gangveggar, parkering m.m.
- 7.2 Bevaring av bygningar.**
Området SP2 omfattar Solheim-tunet. Området kan nyttast til bustadformål. Under dei føresetnadar som er gitt for vern og fornying, og etter at kommunestyret sin uttale er innhenta, kan det faste utvalet for plansaker tillate bruksendring innan området. Her kan f.eks. innpassast forretningar, handverk, servering m.m.

Område SP4 omfattar Prestegarden. Området kan nyttast til bustadformål.

Område SP5 omfattar Rådhuset. Området kan nyttast til offentlig formål / rådhus.

Formålet med reguleringsplanen er å verne dei kulturhistorisk og arkitektonisk verdfulle anlegga, og å sikre rehabilitering av bygningane slik at området sitt særpreg og miljø vert verna. Dei verneverdige bygningane skal primært vernast. Ved vedlikehald og istandsetting skal dei gamle materiala nyttast så langt som mogleg. Der tiltaka gjeld fornying / reparasjon, skal bygningane så langt det er praktisk mogleg, først attende til sin opprinnelege utsjånad. Eventuelle nybygg, tilbygg eller påbygg, skal tilpassast det eksisterande miljø i dimensjon, form, materialbruk ved utforming av glas og dører, farge m.m. Alle byggesaker innafor området, der antikvariske verdiar er planlagt fjerna eller endra, må leggest fram for fylkeskonservatoren.

- 7.3 Kulturelt bevaringsområde.**
Området SP6 omfattar gravhaugen på Fløten. Formålet med reguleringsplanen er å verne gravhaugen og kringliggande nærområde. I området kan ikkje gjennomførast tiltak utan desse er godkjent av kulturmyndighetene.
- 7.4 Friluftsområde.**
Område merka FO skal nyttast som friluftsområde. I områda er det ikkje høve til å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som er til hinder for området bruk som friluftsområde. Det må ikkje utførast avvirkning av skog, fjerning av vegetasjon og terrenginngrep som forringar verdien av landskapsbiletet, området bruk som friluftsområde og som leveområde for vilt. Områda skal haldast ryddig og må ikkje nyttast som til utelagring eller deponering / kompostering av avfall. Plassering av campingvogner o.l. er ikkje tillatt.

For område FO1-FO4 kan det byggast gangveg langs elva. Ved bygging av gangveg eller andre tiltak må ikkje gjerast inngrep i kantvegetasjon / elvekant som forringar Storelva som lakseelv.

- 7.5 Friluftsområde i vassdrag.**
Området V1 omfattar elveløpet og utløpet til Storelva, og nyttast som lakseelv og friluftsområde. Det skal ikkje utførast graving, fylling eller dumping i området, eller andre inngrep som forringar elva som friluftsområde og lakseelv utan at dette er godkjent av kommunen.
- 7.6 Friluftsområde i sjø.**
Området merka FS1 kan nyttast til friluftsområde. I området skal ikkje utførast graving, fylling, dumping eller andre inngrep som forringar området som friluftsområde.
- 7.7 Småbåthavn.**
Område merka S1 kan nyttast til småbåthavn. I området kan det monterast flytebrygger. I området skal det ikkje utførast graving, fylling, dumping eller andre inngrep utan at dette er godkjent av kommunen.
- 7.8 Frisiktsone.**
I område regulert til frisiktsone skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0, 5 m over eit plan gjennom tilstøytande vegar.
- 7.9 Kommunalteknisk anlegg.**
Område merka KT1 kan nyttast til kommunalt renseanlegg. Over renseanlegget kan oppførast parkeringsdekke med tilkomst frå Kyrkjegata.

§8
Fellesområde.

- 8.1 Felles avkøyring**
Eigedomar som grensar inntil felles avkøyrsla har vegrett på denne avkøyrsla frå offentlig veg og fram til sin eigedom.

§9
Andre føresegner.

Mindre vesentlege unntak frå desse føresegnene kan, når særlege grunnar talar for det, tillatast innafor ramma av Plan- og bygningslova, byggeforeskriftene og gjeldande kommunale vedtekter.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er stadfesta, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Bud og budgiving

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser 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 budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Movegen 38B, 6200 STRANDA. Gnr. 53, bnr. 409, i STRANDA kommune, oppdragsnr.: 1400260019
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98870691, e-post: julianne@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Julianne Sørheim

Eiendomsmegler / Partner

988 70 691

julianne@proaktiv.no

PROAKTIV

Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS

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