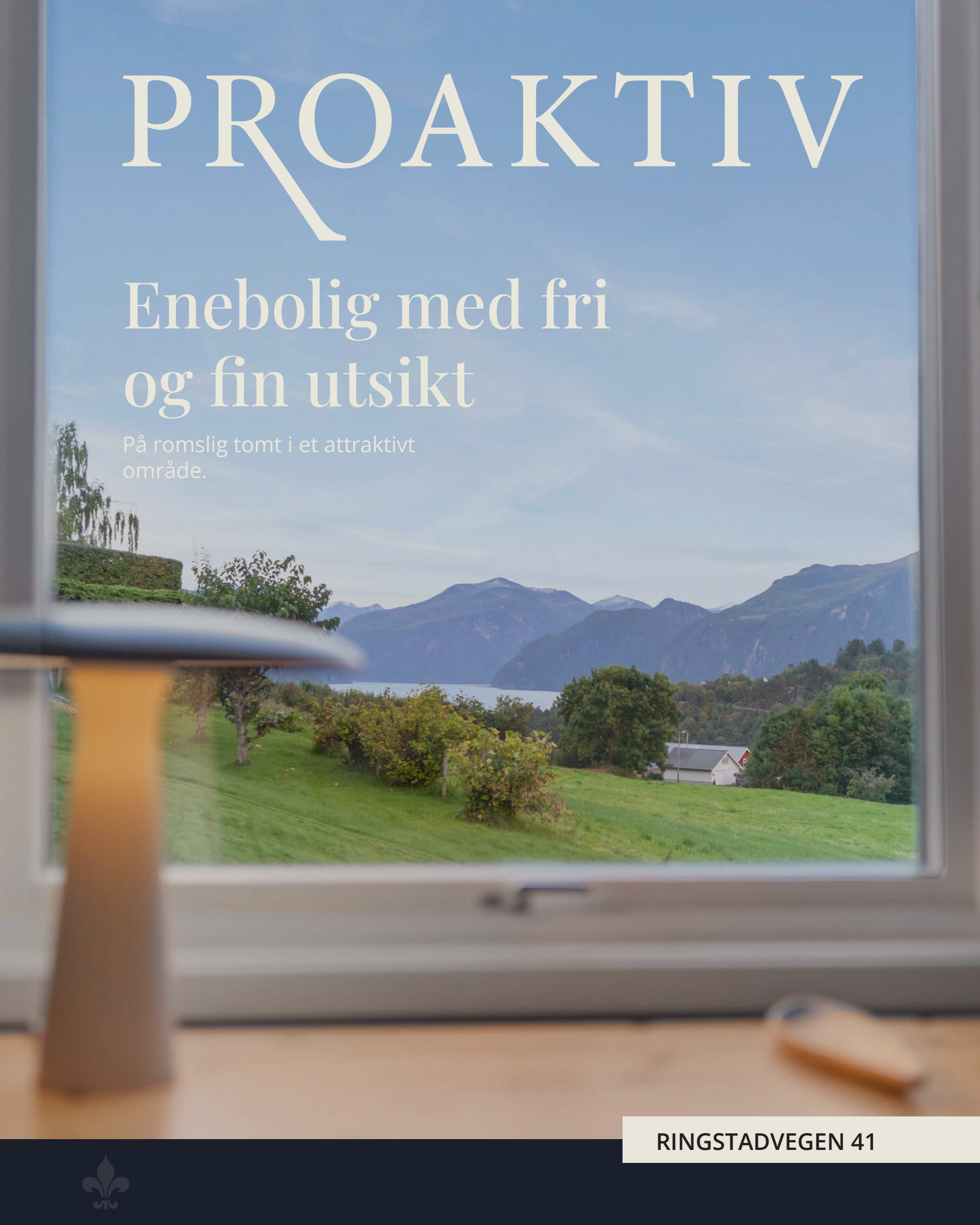


PROAKTIV

Enebolig med fri og fin utsikt

På romslig tomt i et attraktivt område.



RINGSTADVEGEN 41



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdal

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



STRANDA

En fin eiendom i et attraktivt og barnevennlig område. Det er flere flotte turmuligheter rett ved eiendommen. Gangavstand til sentrum og alle fasiliteter.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ringstadvegen 41, 6200 STRANDA

Gnr./Bnr.: Gnr. 52, bnr. 459, i Stranda kommune

Prisantydning: 2.600.000,-

Omkostninger: 83.990,-

Totalpris: 2.683.990,-

Kommunale avgifter: 21.881,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1964

Rom/soverom: 6/2

BRA: 236 m²

BRA-i: 216 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering gjøres i garasje og på biloppstillingsplass i innkjørsel.

Tomt: 891.3 m²

Energimerke: Energiklasse: E.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	20	38	40
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
45	96		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler / Partner:
Julianne Sørheim



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

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

EN NY HVERDAG

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

Velkommen til et godt samarbeid!

Flott eiendom med enebolig med garasje. Fri og fin utsikt, gode solforhold og i et populært område.

Velkommen til Ringstadvegen 41.

En fin eiendom med enebolig med integrert garasje. Romslig tomt som er pent opparbeidet med plen og beplantning med busker og bærbusker.

Boligen har en god planløsning og den strekker seg over tre etasjer. I hovedetasjen er det en romslig stue med god plass til møblering, kjøkken med sjarmerende og solid innredning som er plassbygd. Det er utgang til veranda med trapp ned til hagen. Her kan de gode solforholdene nytes! Det er to soverom i etasjen, begge med fin størrelse.

På loftet er det innredet med tre rom og en bod. I underetasjen er det en stor kjellerstue, et praktisk vaskerom, et romslig bad og bod.

Taket et byttet i 2019. Ellers fremstår eiendommen som velholdt, men med alle muligheter til å oppgradere den slik en måtte ønske.

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

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



STRANDA

Kommune: Stranda / Område: Ringstad

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint på en romslig tomt med vid og fri utsikt mot fjord og fjell. Området er barnevennlig, med kort veg til det aller meste. Tomten ligger høyt med godt utsyn over de vakre omgivelsene. Det er gangavstand til barnehage, ungdom- og videregående skole.

Det er ca. 1,5 km til Stranda sentrum med et godt tilbud. Her er det flere dagligvarebutikker, sportsbutikk, klesbutikk, kafé, vinmonopol og bakeri. Storfjord Kulturhus har også et rikt tilbud innen kultur. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Spar, som ligger 250 m fra eiendommen. Butikken er døgnaåpen 6 dager i uka. Her er også frisør og hudpleiesalong.

Det er mange gode tur- og friluftsmuligheter i området. Eiendommen ligger noen minutters kjøring unna populære Strandafjellet Skisenter, hvor du har meget flotte fotturer,



OFFENTLIG TRANSPORT

 Svingen Handel Linje 271	3 min  0.3 km
 Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 2 min 

DAGLIGVARE

Spar Svingen	3 min 
Rema 1000 Stranda Post i butikk, PostNord	17 min  1.6 km

VARER/TJENESTER

 Vitusapotek Stranda	17 min 
 Stranda Vinmonopol	20 min 

SPORT

 Vestborg ballbane Ballspill, sandvolleyball	7 min  0.6 km
 Stranda stadion Ballspill, fotball, friidrett	9 min  0.9 km
 Stranda Treningssenter	17 min 



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



skiløyper og et populært skianlegg med flere skiheiser. Her kan du kose deg på ski om vinteren, grille i påsken eller nyte den vakre utsikten utover Storfjorden - og området tilbyr moro for både barn og voksne. Det er kort avstand til idrettsanlegg som kunstgressbane, idrettshall og treningssenter.

Området er tilknyttet gode transportmuligheter, og nærmeste busstopp er bare 500 meter unna. Her går det

VELKOMMEN TIL RINGSTADVEGEN 41

Vi starter utendørs – boligen har en pent opparbeidet tomt med plen og beplantning. Asfaltert innkjørsel.

Parkering

Parkering gjøres i garasje og på biloppstillingsplass i innkjørsel.

Tomtestørrelse

891 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten ligger i en østhelling. Tomten er pent opparbeidet med plen og beplantning. Det er asfaltert innkjørsel og det er laget en sti frem til inngangspartiet. Beplantning med forskjellige bærbusker.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Eneboligen er fra 1964 og går over tre etasjer. Det er også en veranda og en integrert garasje.

Taket er tekket med metallplater og undertakstekking av takpapp. Det er besiktiget fra taket, fra stigetrinn ved pipe. I 2019 ble det lagt nytt takteking. Det er ikke avklart om undertaket ble byttet samtidig. Takrenner og nedløp er av metall, og vinds kier er i treverk. Takrenner og beslag ble byttet i 2019. Bygningen har saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av rupanel. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling. Over ytterdør er det montert et enkelt takoverbygg i stål og plexiglass i senere tid. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og liggende bordkledning. Kledningen er opplyst å være sist malt i 2023.

Boligen har vinduer fra byggeåret, samt flere vinduer som er byttet i senere tid, men som fortsatt er gamle. Vinduene er av

malt trevirke med 2-lags glass. Noen vinduer har også koblede rammer. Det er ny terrassedør med 3-lags glass fra 2016. Beslag av plast eller aluminium. Hovedinngangsdører i gang oppe og nede er av trevirke og er byttet etter byggeår, av nyere dato.

Det er en veranda med utgang fra stue. Dekket er i betong og rekkverk i trevirke (byttet i nyere tid).

Det er to mindre betongplattinger på terreng. Den ene er belagt med fliser.

Garasjen er oppført i betong og er den del av boligen, men har kun utvendig tilkomst.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 6 stk. TG3, 20 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

TEKNISK GJENNOMGANG

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





Boligen har fått følgende TG3:

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er registrert avskalling av maling på pipehatten. Beslag rundt takvinduer er av eldre dato, og det er registrert fuktinntrengning rundt ett takvindu av rekvirent.
- Vinduer og takvindu/takluker/overlys: Det er påvist noen glassruter som er punktert. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Karmene i vinduene er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Ett takvindu har tegn til fuktinntrenging, observert av rekvirent. Foringene er delvis revet. Det var tørt under befaringen, men det var også tørt vær på tidspunktet for inspeksjonen.
- Bad (hovedetasje), generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Bad (kjeller), generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom (kjeller), generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Toalettrom (loft), avtrekk/ventilasjon: Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Boligen har fått følgende TG2:

- Taktekking: Mindre bulker i takplater er registrert.
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av kott. Det er synlige ventiler på utsiden, det ser ut til at disse er blokkert på innsiden. Dampspærren er ikke utført kontinuerlig, noe som gir økt risiko for kondensproblematikk i takkonstruksjonen.
- Takoverbygg: Plexiglass er litt deformert og det ligger vann inne i luftlommer/spalter.
- Yttervegger/veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Primært observert på hjørnekaske mot sørvest. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Ytterdører: Karmene i dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket. Dette gjelder primært den innebygde verandadøren. Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Betongplaten fremstår værslitt både på oversiden og undersiden, hvor det på undersiden er tegn til avskalling.
- Terrasser og plattinger på terreng: det er noen sprukne fliser ved inngangspartiet.

- Garasje: Det er observert eksponert brannfarlig isolasjon i himlingen.
- Overflater - gulv: Overflater ha en del slitasje og elde. Det er registrert hulrom og slitte fuger i gangen nede.
- Overflater - vegger og himlinger: Overflater har en del slitasjegrad og elde.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er målt totalt høydeforskjell > 30 mm.
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrening inn i kjellermur.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Rekvirent har opplyst om noe slag i rørene ved av- og påslag av vann i kran ved enkelte anledninger.
- Innvendige avløpsrør: Avløpsrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Varmesentral: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning og serviceintervall.
- Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er tegn til litt irring/slitasje på synlige koblinger.
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen. Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger flere plasser, ute og inne.
- Forstøtningsmurer: Noen skiferstein har løsnet og falt ned fra forstøtningsmuren. Det anbefales å utbedre dette for å sikre murens funksjon og visuelle karakter. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

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

- Rekkverket på verandaen er for lavt i forhold til dagens krav. Målt høyde er 93 cm, mens gjeldende krav er 100 cm.
- Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet foran peis og øker risikoen for

- at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
 - Trappen er noe bratt og har smale trinn, noe som kan medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for fall.
 - Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget på generelt grunnlag på grunn av alder.
 - Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

- Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør av plast som går over til støpejern i grunnen
 - Naturlig ventilasjon
 - Varmepumpe fra 2021
 - Varmtvannstank på va. 200 liter av eldre dato
 - Automatsikringer
 - Brannslukker og brannvarsler

Bygningssakskyndig
Steffen Terkelsen (befaringsdato: Tirsdag, 7. juli 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fylte ut egenerklæringsskjemaet sammen, og svarer følgende:
Når kjøpte eieren boligen?
Huset ble ferdigbygd i februar 1965 og eier har bodd i huset siden det ble ferdigbygd.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, nytt bad i underetasjen i 1986 for 30+ år siden utført av faglært (John Solheimsnes, Stranda) og nytt toalettrom i 2. etasje i 1974. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet. Det ble også utført arbeid i forbindelse med nytt bad i kjelleretasje i 1986 av faglært (Peder Gjærde AS). Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.





3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Ja, liten lekkasje ved den ene takluken.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja, nytt arbeid i 2012 utført av faglært (Bjørnes Bygg AS): Skiftet tak i 2012 etter orkanen Dagmar i 25.12.2011. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
Det ble også gjennomført nytt arbeid i 2019 utført av faglært (Bjørnes Bygg AS): Reklamasjonstak på taket som ble lagt i 2012 (lakken flasset). Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, nytt arbeid i 2016 utført av faglært (Urban Elektro AS): Skiftet sikringsskap (til automatsikringer). Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

12. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja, tett kloakk utvendig.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja, nytt arbeid i 2003 utført av faglært (Stranda Anleggsservice AS, Stranda Rørservice AS): Graving for tett kloakk, graving for ny kloakk. Nytt kloakkrør utvendig. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

14. Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja, utvendig oljetank er fjernet.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja, nytt arbeid i 2021 utført av faglært (Plato AS): Ny varmepumpe. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja, ny rentbrennende peisovn har erstattet oljekamin.

24. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
Ja, nytt arbeid for ca. 30+ år siden utført av faglært (Flydal og Røsok AS): Innredet loft / andre etg. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.



FINE UTEAREAL

Det er god plass til møblering på verandaen. Fra veranden er det trapp ned til hagen - noe som knytter utearealene sammen på en god måte.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Loftetasje: Gang, toalettrom, tre soverom, tre boder og flere raftekott. Se pkt. ferdigattest.
Hovedetasje: Vindfang og trapperom, gang, to soverom, stue, stue/kjøkken og bad.
Kjeller: Gang og trapperom, bad, stue, vaskerom og bod. I tillegg er det en garasje med inngang utenfra.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 20 kvm
Total BRA: 92 kvm

1. etasje
BRA-i: 98 kvm
Total BRA: 98 kvm

2. etasje
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 46 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 14 kvm

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

Ikke målbare arealer

I loftsetasjen er det ca. 40 kvm med ikke måleverdig areal som

er omtrentlig oppmålt.

Standard

Det er privat innkjørsel fra Ringstadvegen. Det er god plass til parkering enten i garasjen eller utenfor. Det er laget sti rundt huset til inngangspartiet som ligger på oppsiden av huset. Her kommer man inn til en lys og trivelig entré. I gangen innom entréen er det plassbygde skap med nisje for å henge fra seg yttertøyet. Videre kommer vi inn til stue og kjøkken. Stuen er romslig og går i vinkel - noe som gjør møbleringen enkel. Her er god plass til både spisestue og sofagruppe. Det er nyere peisovn med glassdører i. Det er godt med lysinnslipp på stue og kjøkken - her er det vinduer i tre retninger. Fra stuen er det utgang til verandaen. Denne går i vinkel rundt huset. Her er det støpt dekke og god plass til utemøbler. Her har man gode solforhold og nydelig utsikt. En skjermet og fin uteplass.

Kjøkkenet har plassbygd innredning som er solid. Det er godt med både skap- og benkeplass. For den som ønsker å pusse opp kjøkkenet så er det gode muligheter for å utvide det inn mot spisestuen. Spisestuen er også lys og trivelig med god plass til et romslig spisebord.

Det som tidligere var et eget soverom er nå tatt inn i stuen som en TV-stue. Dette kan enkelt tilbakeføres om en heller ønsker et ekstra soverom. Det er to soverom i etasjen. Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng og nattbord. Her er plassbygde skap med mye skaplass. Soverom nummer to har også fin størrelse.

Badet er av eldre dato og har fliser på gulvet og til brystning på vegg. Her har tidligere vært et badekar som nå er fjernet. Her





er servant og et toalett.

På loftet er det innredet med en bod og tre rom som har vært benyttet som soverom. For lovlig bruk av disse rommene må det søkes om bruksendring til kommunen. Rommene har fin størrelse og godt lysinnslipp.

I underetasjen kommer man ned til en gang som fører videre til bad, bod, kjellerstue og vaskerom. Kjellerstuen er romslig og har panel på veggene. Her er det god plass til møblering og rommet er et godt tilskudd til huset.

Badet har belegg på gulvet og våtromsplater på veggene. Her er dusjkabinett, innredning med servant og toalett. Et stort og romslig bad. Vaskerommet har støpt gulv som er malt. Her er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Her er utslagsvask og sluk i gulvet. Det er godt med bodplass i etasjen. Og det er egen inngang fra bakkeplan.

Alt i alt et innholdsrikt hus med en god planløsning.

Oppvarming

Det er vedovn i underetasje, peisovn i stuen og ellers elektrisk oppvarming.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at

opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

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











SOVEROM

Det er to soverom i hovedetasjen. Mulighet for tre om en tilbakefører det siste soverommet fra stue til soverom.









PLANTEGNINGER



PLANTEGNINGER

Se pkt. ferdigattest angående hva som er omsøkt og godkjent mtp bruk av rommene.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

891 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten ligger i en østhelling. Tomten er pent opparbeidet med plen og beplantning. Det er asfaltert innkjørsel og det er laget en sti frem til inngangspartiet. Beplantning med forskjellige bærbusker.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

630.510,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.522.040,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

21.881,- for 2026

Eiendomsskatt

2.912,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikringer, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

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

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av boligen, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter: De fremlagte tegningene viser en bruk som ikke samsvarer med dagens faktiske bruk. Blant annet er rommet som i dag benyttes som bad i underetasjen, vist som bod på tegningene. Videre er kjellerstuen registrert som hobbyrom. Fasadetegningene stemmer ikke helt, taket har blitt hevet/endret takvinkel på. Det foreligger ikke tegninger av loftet. For lovlig bruk av de tre rommene som er benyttet som soverom på loftet, så må det søkes om bruksendring.

Lovlig bruk av disse arealene vil kreve søknad om bruksendring, positivt vedtak fra kommunen og utstedt ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og evt. konsekvenser knyttet til dette forholdet. Konferer megler for ytterligere informasjon. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1525/52/459:
27.06.1964 - Dokumentnr: 103220 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:1525 Gnr:52 Bnr:1 Fnr:8

Regulerings- og arealplaner

Kjerneinformasjon

Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Mandag, 22. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 600 000,00 (Prisantydning)

2 600 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
65 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

66 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
83 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 666 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 683 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Kristine Aaland

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 54 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 52 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 17 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 200,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning (pr. stk.) og

Kjerneinformasjon

overtagelse (pr. stk) kr 3 500,00. Sum faste vederlag kr. 46 100.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 325,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto - sommerkampanje kr 0,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) ca. kr 28 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 32 166.

Totale kostnader kr. 78 266.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i

forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
14.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Enebolig
Ringstadvegen 41 , 6200 STRANDA
STRANDA kommune
gnr. 52, bnr. 459



Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 216 m²



Befaringsdato: 07.07.2026 Rapportdato: 03.08.2026 Oppdragsnr.: 20300-1488 Eiendomsverdi ref nr: RZ7628

Autorisert foretak: Artikon AS Sertifisert Takstingeniør: Steffen Terkelsen



Art-ikon
ARKITEKT \ TAKSERING \
INGENIØR \ KONSULENT

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

Norsk takst

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



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

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

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

Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

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

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

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

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

Steffen Terkelsen

steffen@artikon.no

400 55 908



Art-ikon
ARKITEKT \ TAKSERING \
INGENIØR \ KONSULENT
PROAKTIV.NO

Oppdragsnr.: 20300-1488

Befaringsdato: 07.07.2026

Side: 2 av 25

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1964, og det er registrert flere forhold som krever vedlikehold og utbedring. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er blant annet observert eldre våtrom og noe slitt utvendig fasade.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG
Taket er tekket med metallplater og undertakstekking av takpapp. Det er besikttet fra taket, fra stigetrinn ved pipe. I 2019 ble det lagt nytt taktekke. Det er ikke avklart om undertaket ble byttet samtidig. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk. Takrenner og beslag ble byttet i 2019. Bygningen har saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av rupanel. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling. Over ytterdør er det montert et enkelt takoverbygg i stål og plexiglass i senere tid.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og liggende bordkledning. Kledningen er opplyst å være sist malt i 2023.

Boligen har vinduer fra byggeåret, samt flere vinduer som er byttet i senere tid, men som fortsatt er gamle. Vinduene er av malt trevirke med 2-lags glass. Noen vinduer har også koblede rammer. Det er ny terrassedør med 3-glass fra 2016. Beslag av plast eller aluminium. Hovedinngangsdører i gang oppe og nede er av trevirke og er byttet etter byggeår, av nyere dato.

Det er en veranda med utgang fra stue. Dekket er i betong og rekkverk i trevirke (byttet i nyere tid).

Det er to mindre betongplattinger på terreng. Den ene er belagt med fliser.

Garasjen er oppført i betong og er en del av boligen, men har kun utvendig tilkomst.

INNVENDIG
Gulvene i boligen består av ulike materialer, inkludert laminat, furugulv, fliser og belegg.

Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betongvegg. Himlingen har malte, glatte flater/duk, samt himlingsplater.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag mellom loft og hovedetasje, og som betong mellom underetasje og hovedetasje.

Det er pipe i teglstein, vedovn, åpen peis, peisovn (av nyere dato) samt sotluke/feieluke i underetasjen og på loftet.

VÅTROM
Våtrom › Etasje › Bad
Rommet er fra byggeår eller tilsvarende, har fliser på gulv og dels på vegg. Rommet er innredet med toalett, opplegg for badekar og innredning. Rommet er vurdert klar for rehabilitering. Våtrom er fra byggeår og ut i fra retningslinjene som norsk takst følger, kvalifiserer badet til TG3 på bakgrunn av alder. Det er blant annet konstatert avvik på membran og fallforhold. Våtrom er ikke aktiv bruk i dag og badekar er fjernet.

Våtrom › Kjeller › Bad
Rommet er fra 1986, har belegg på gulv og baderomsplater på vegg. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, innredning og varmtvannstank. Rommet er vurdert klar for rehabilitering. Våtrom er fra byggeår og ut i fra retningslinjene som norsk takst følger, kvalifiserer badet til TG3 på bakgrunn av alder. Det er blant annet konstatert avvik på membran og fallforhold. Våtrom er i aktiv bruk i dag.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Rommet er fra byggeår eller tilsvarende, har malt betonggulv og malte murvegger. Rommet er innredet med vask, og opplegg for vaskemaskin. Rommet er vurdert klar for rehabilitering. Våtrom er fra byggeår og ut i fra retningslinjene som norsk takst følger, kvalifiserer badet til TG3 på bakgrunn av alder. Det er blant annet konstatert avvik på tettesjikt. Våtrom er i aktiv bruk i dag.

KJØKKEN
Kjøkkenet fra byggeår, har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad.

SPECIALROM
Toalettrommet er enkelt oppbygd med belegg på gulv og plater på vegg. Det er skrått tak i rommet og et takvindu. Rommet er innredet med vask og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Det er avløpsrør av plast som går over til støpejern i grunnen.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe fra 2021.

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter av eldre dato, men ukjent alder, plassert på badet i underetasjen.

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert på loftet.

Brannslukker og brannvarsler er observert.

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

Det er grunnmur i betongstein. Oppbygging av fundament er ikke avklart.

Forstøtningsmurene er utført i betong med pålimte skifertein. Tomten ligger i en sørøsthelling. Det har tidligere vært oljetank på eiendommen. Ifølge opplysninger fra rekvirent skal denne være fjernet.

Arealer

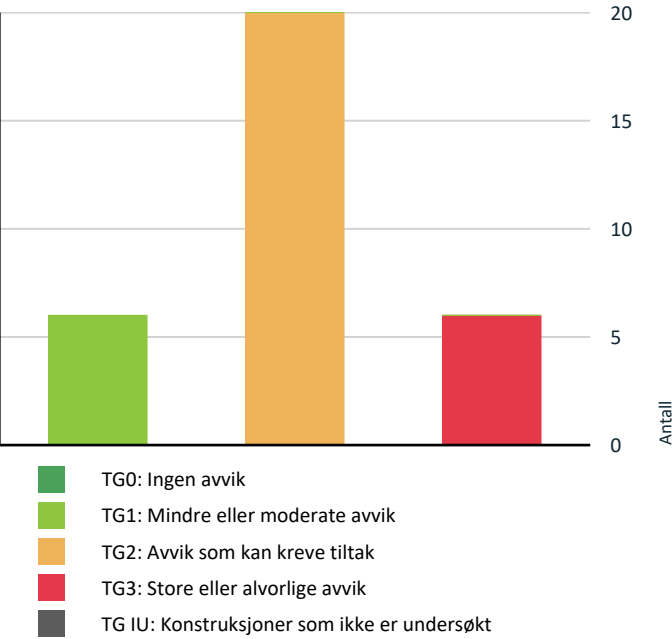
Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

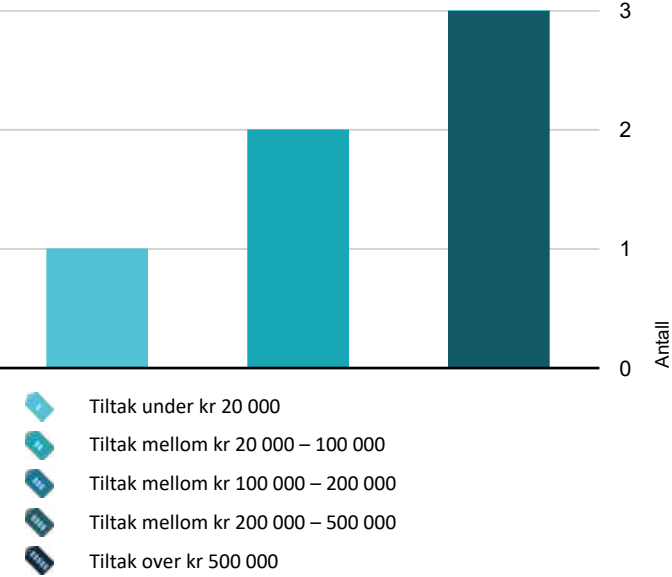
Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
TO 1 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Toalettrom > Loftetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Takoverbygg	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Garasje	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET	
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet	
Rekkverket på verandaen er for lavt i forhold til dagens krav. Målt høyde er 93 cm, mens gjeldende krav er 100 cm.	Gå til side
Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.	
Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.	
Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.	
Ildfast plate mangler på gulvet foran peis og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.	
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
Trappen er noe bratt og har smale trinn, noe som kan medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for fall.	
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget på generelt grunnlag på grunn av alder.	
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Det er en del slitasje, og boligen står fremfor en oppgradering. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

UTVENDIG

Taktekking

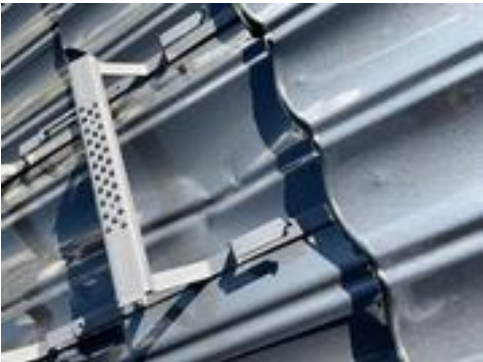
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med metallplater og undertaktekking av takpapp. Det er besiktiget fra taket, fra stigetrinn ved pipe. I 2019 ble det lagt nytt taktekke. Det er ikke avklart om undertaket ble byttet samtidig.

Årstall: 2019 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Mindre bulker i takplater er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Mindre bulker i takplater bør følges opp, da det over tid kan føre til at lakk løsner på skadestedet og gi økt risiko for rustdannelse og redusert levetid på taket.



Mindre bulker er registrert.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk. Takrenner og beslag ble byttet i 2019.

Årstall: 2019 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avskalling av maling på pipehatten.
• Beslag rundt takvinduer er av eldre dato, og det er registrert fukinntrengning rundt ett takvindu av rekvirent.

Konsekvens/tiltak
• Pipehatten bør males opp for å forlenge levetiden og hindre videre forringelse. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert beskyttelse mot vær og vind, samt økt risiko for korrosjon og skader på pipehatten.
• Nye beslag rundt takvindu bør monteres, og utførelsen mot undertak må kontrolleres for å sikre tett løsning. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fukt- og vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat gjelder kun utbedring rundt takvinduene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Avskalling av maling

Tilstandsrapport



Eldre beslag, observert fukinntrengning av rekvirent

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Bygningen har saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av rupanel. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling. Kaldloftet er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst. Ventilert er observert i mønet. Kott er kontrollert på hver side. Taket er isolert med underliggende dampsperre, noe som begrenser muligheten for kontroll av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
• Det er begrenset/dårlig ventilering av kott. Det er synlige ventilert på utsiden, det ser ut til at disse er blokkert på innsiden.
• Dampspærren er ikke utført kontinuerlig, noe som gir økt risiko for kondensproblematikk i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å gjennomgå og utbedre dampspærren slik at den blir kontinuerlig, for å redusere risikoen for kondens og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Manglende eller utett dampsperre kan føre til skjulte skader og redusert levetid på konstruksjonen.



Dampsperre og isolering begrenser mulighet for kontroll

Takoverbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Over ytterdør er det montert et enkelt takoverbygg i stål og plexiglass i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Plexiglass er litt deformert og det ligger vann inne i luftlommer/spalter.

Konsekvens/tiltak
• Plexiglasset bør skiftes ut for å unngå videre deformasjon og oppsamling av vann, som kan føre til redusert bæreevne og økt fare for kollaps.



Litt deformert og vann i luftspalter.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og liggende bordkledning. Kledningen er opplyst å være sist malt i 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Primært observert på hjørnekaske mot sørvest.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
• Kledning er stedvis værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut, spesielt på hjørnekassen mot sørvest, for å hindre videre råteutvikling og skade på underliggende konstruksjon. Dersom råteskadene ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader og svekkelse av veggkonstruksjonen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
• Kledningen bør vedlikeholdes og eventuelt males eller skiftes ut der den er mest værslitt, for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råteskader og fuktskader på veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Råteskade observert



Værslitt kledning og stedvis ligger den ned mot plattning.



Manglende lufting

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer fra byggeåret, samt flere vinduer som er byttet i senere tid, men som fortsatt er gamle. Vinduene er av malt trevirke med 2-lags glass. Noen vinduer har også koblede rammer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Ett takvindu har tegn til fuktinntrengning, observert av rekvirent.
- Foringene er delvis revet. Det var tørt under befaringen, men det var også tørt vær på tidspunktet for inspeksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Punkterte glassruter bør skiftes ut for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fuktskader i vinduskonstruksjonen.
- Vinduer som er vanskelig å åpne og lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og brukervennlighet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert ventilasjon, økt varmetap og ytterligere slitasje eller skade på vinduene.
- Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karm og sprekker i trevirket, for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fuktinntrengning som kan føre til råte og ytterligere skader på bygningskonstruksjonen.
- Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker funksjon og redusert levetid. Det bør påregnes at enkelte vinduer må skiftes ut for å unngå varmetap, redusert komfort og risiko for punktering eller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av takvinduet for å avdekke årsaken til fuktinntrengningen, og nødvendige utbedringer bør utføres for å hindre videre fuktskader. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råte, soppdannelse og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Se punktet i sammenheng meg punktet for beslag. Kostnadsestimat er beskrevet likt under begge poster og fremstår usikkert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Værslitte og punkterte vinduer

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ny terrassedør med 3-glass fra 2016. Beslag av plast eller aluminium. Hovedinngangsdører i gang oppe og nede er av trevirke og er byttet etter byggeår, av nyere dato. En dør ut til veranda er blokkert fra innsiden og tett med plate fra innsiden, men er synlig og står fortsatt på utsiden.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket. Dette gjelder primært den innebygde verandadøren.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å fjerne døren og bygge igjen som ordinær yttervegg. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid, økt risiko for råteskader og dårligere isolasjonsevne.
- Dører bør justeres eller utbedres slik at de fungerer som forutsatt, for å unngå redusert brukervennlighet og økt slitasje som kan føre til ytterligere skader eller behov for utskifting.

Tilstandsrapport



Dør som er bygget inne fra innsiden



Ytterdør subber litt mot karm.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en veranda med utgang fra stue. Dekket er i betong og rekkverk i trevirke (byttet i nyere tid).

Vurdering av avvik:

- Betongplaten fremstår værslitt både på oversiden og undersiden, hvor det på undersiden er tegn til avskalling.
- Rekkverket på verandaen er for lavt i forhold til dagens krav. Målt høyde er 93 cm, mens gjeldende krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Betongplaten bør utbedres for å hindre videre forvitring og avskalling, da dette kan føre til redusert bæreevne og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Videre forringelse kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



Slitasje på betongplate

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er to mindre betongplattinger på terreng. Den ene er belagt med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er noen sprukne fliser ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Sprukne fliser bør skiftes bør av visuelle årsaker vurderes byttet.



Sprukne fliser

TG 2 Garasje

Beskrivelse

Garasjen er oppført i betong og er en del av boligen, men har kun utvendig tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er observert eksponert brannfarlig isolasjon i himlingen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å tildekke den eksponerte brannfarlige isolasjonen i himlingen. Manglende tildekking medfører økt risiko for at isolasjonen kan antennes ved brann, noe som kan føre til rask brannspredning og fare for liv og helse.

Tilstandsrapport



Eksponert isolasjon i himling/ tak

INNVEDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene i boligen består av ulike materialer, inkludert laminat, furugulv, fliser og belegg.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasje og elde.
- Det er registrert hulrom og slitte fuger i gangen nede.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes for å oppnå ønsket standard og funksjon.
- Slitasje kan medføre redusert levetid, estetiske mangler og i noen tilfeller økt risiko for skader på underliggende konstruksjoner.
- Hulrom og slitte fuger bør utbedres for å forhindre at fukt trenger ned i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på underliggende materialer og redusert levetid på gulvet.



Hullrom under flis med slitte fuger.



Eksempel på slitte overflater

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betongvegg. Himlingen har malte, glatte flater/duk samt himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad og elde

Konsekvens/tiltak

- Overflater bør utbedres eller skiftes for å oppnå ønsket standard og funksjon. Slitasje og elde kan medføre redusert levetid, estetiske mangler og i noen tilfeller økt risiko for skader på underliggende konstruksjoner.



Duk i himling har revnet

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag mellom loft og hovedetasje, og som betong mellom underetasje og hovedetasje.

Det er foretatt stikkkontroll av skjevhet i to rom i hver etasje. Den aktuelle boligen var møblert ved befaring, og det kan ikke utelukkes at andre avvik oppdages når boligen er uinnredet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Tilstandsrapport

- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Målinger

Underetasje:

Gang – Gjennom rommet målt 15 mm.

Kjellerstue – Gjennom rommet målt 25 mm.

Hovedetasje:

Stue og gang – Gjennom rommet målt 12 mm.

Loft:

Soverom og gang – Gjennom rommet målt 30 mm. Litt unøyaktig måling på grunn av teppe.



Søk med laser

Radon

Beskrivelse

Radon er en usynlig og luktfri gass som finnes i grunnen. Det er mottatt rapport på måling, som viser lave verdier.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein, vedovn, åpen peis, peisovn (av nyere dato) samt sotluke/feiluke i underetasjen og på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet foran peis og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.



Avstandskrav er ikke ivaretatt



Mangler ubrennbar plate foran ildsted.



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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng eller ligger under terrenget. Ved hullboring er kun en liten del av konstruksjonen vurdert. Det er tatt ett hull i veggkonstruksjonen som tilstøter terrenget, men ikke på best egnet sted, som ville vært på badet. Kontroll er ellers utført visuelt mot mur.

Det er foretatt hullboring i kjellerstue og det ble målt 13 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktgjennomtrengingen, samt vurdere behov for utbedring av drenering og fuktsikring.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt forringelse av konstruksjonen over tid.



Observert saltutslag litt rundt om.



Fuktkontroll i påforingsvegg

 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen er noe bratt og har smale trinn, noe som kan medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for fall.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det bør vurderes tiltak for å bedre sikkerheten.



Bratt og smal trapp



Litt bratt og smal trapp

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

 TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Rommet er fra byggeår eller tilsvarende, har fliser på gulv og dels på vegg. Rommet er innredet med toalett, opplegg for badekar og innredning. Rommet er vurdert klar for rehabilitering. Våtrom er fra byggeår og ut i fra retningslinjene som norsk takst følger, kvalifiserer badet til TG3 på bakgrunn av alder. Det er blant annet konstatert avvik på membran og fallforhold. Våtrom er ikke aktiv bruk i dag og badekar er fjernet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av tettesjikt og utbedring av fallforhold, slik at det tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader i underliggende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på badet.
- Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting eller oppgradering av tettesjikt, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



HOVEDETASJE > BAD

 TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra skap i gang. Dette er ikke best egnet plassering, men den nærmeste tilgjengelige. Det ble målt 7 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

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



Fuksøk - Tørt

KJELLER > BAD

 TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Rommet er fra 1986, har belegg på gulv og baderomsplater på vegg. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, innredning og varmtvannstank. Rommet er vurdert klar for rehabilitering. Våtrom er fra byggeår og ut i fra retningslinjene som norsk takst følger, kvalifiserer badet til TG3 på bakgrunn av alder. Det er blant annet konstatert avvik på membran og fallforhold. Våtrom er i aktiv bruk i dag.

Årstall: 1986 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting eller oppgradering av tettesjikt, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BÅD

 TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra gang. Dette er ikke best egnet plassering, men den nærmeste tilgjengelige. Det ble målt 13 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

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



Fuksøk - Tørt

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Rommet er fra byggeår eller tilsvarende, har malt betonggulv og malte murvegger. Rommet er innredet med vask, og opplegg for vaskemaskin. Rommet er vurdert klar for rehabilitering. Våtrom er fra byggeår og ut i fra retningslinjene som norsk takst følger, kvalifiserer badet til TG3 på bakgrunn av alder. Det er blant annet konstatert avvik på tettesjikt. Våtrom er i aktiv bruk i dag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting eller oppgradering av tettesjikt, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det søkes etter fukt i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjonen/våtsonen eller hvor det mest trolig kan oppstå fuktighet. Dersom det ikke er tilgang i dette området eller det ikke mottas aksept fra rekurent, så søkes det heller ikke etter fukt.

Det er ikke tilkomst til å ta hullboring i motstående rom, da vegger er av mur. men det er gjennomført overflatesøk i dusjonen. Og det ble ikke observert indikasjoner på fukt. Et overflatesøk er ikke like presist som hullboring.

Tilstandsgrad er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner.

KJØKKEN

HOVEDTASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad. Merk: Selv om det ikke er satt TG2 avvik betyr det ikke at kjøkken er uten slitasje.

TOALETTRUM

LOFTETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrom

Årstall: 1975 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav, for å unngå dårlig luftkvalitet og luktproblemer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av kobberør.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekvirent har opplyst om noe slag i rørene ved av- og påslag av vann i kran ved enkelte anledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Slag i rørene kan skyldes løse eller dårlig festede rør. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken, da dette kan føre til skader på rørsystemet over tid og økt risiko for lekkasjer. Eventuelle nødvendige utbedringer bør utføres av fagperson for å sikre forsvarlig funksjon og redusere risikoen for fremtidige skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast som går over til støpejern i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Avløpsrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

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

Beskrivelse

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter av eldre dato, men ukjent alder, plassert på badet i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er tegn til litt irring/ slitasje på synlige koblinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av koblinger med irring/slitasje for å hindre lekkasje og følgeskader på bygningskonstruksjonen. Dersom tilstanden forverres, kan det oppstå vannskader og redusert funksjon på varmtvannstanken.



Eldre varmtvannstank

⚠️ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert på loftet. Skapet og inntaket er rehabilitert i 2016 og det foreligger samsvarserklæring på dette.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget på generelt grunnlag på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget på grunn av anleggets alder. Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for feil, brannfare og personskaade.



Oppgradert skap

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker og brannvarsler er observert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen.
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om det er etablert drenering, og eventuelt vurdere behov for oppgradering.

Konsekvensen av manglende eller eldre fuktsikring/drenering er økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen, noe som kan medføre redusert brukstid og behov for kostbare utbedringer.

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktssymptomene og om det foreligger mangelfull eller fraværende drenering.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering er økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt skader på bygningskonstruksjonen.

- Det bør undersøkes nærmere om det er etablert drenering, og eventuelt gjennomføres tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring rundt grunnmuren.

Salt- og kalkutslag samt avflassing indikerer fukttransport i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er grunnmur i betongstein. Oppbygging av fundament er ikke avklart.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger flere plasser, ute og inne.

Konsekvens/tiltak

- Skråriss som er symptom på setningsskader bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avdekke årsak og omfang. Dersom setningsskader ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere strukturelle skader, redusert levetid for konstruksjonen og økt risiko for fuktinntrenging.



Sprekker i muren/pussen er observert litt rundt om



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er utført i betong med pålimte skiferstein.

Vurdering av avvik:

- Noen skiferstein har løsnet og falt ned fra forstøtningsmuren. Det anbefales å utbedre dette for å sikre murens funksjon og visuelle karakter.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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



Skiferstein har løsnet.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i en sørøsthelling.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Terrenger heller litt inn mot huset

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Det har tidligere vært oljetank på eiendommen. Ifølge opplysninger fra rekvirent skal denne være fjernet.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på verandaen er for lavt i forhold til dagens krav. Målt høyde er 93 cm, mens gjeldende krav er 100 cm.
- Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

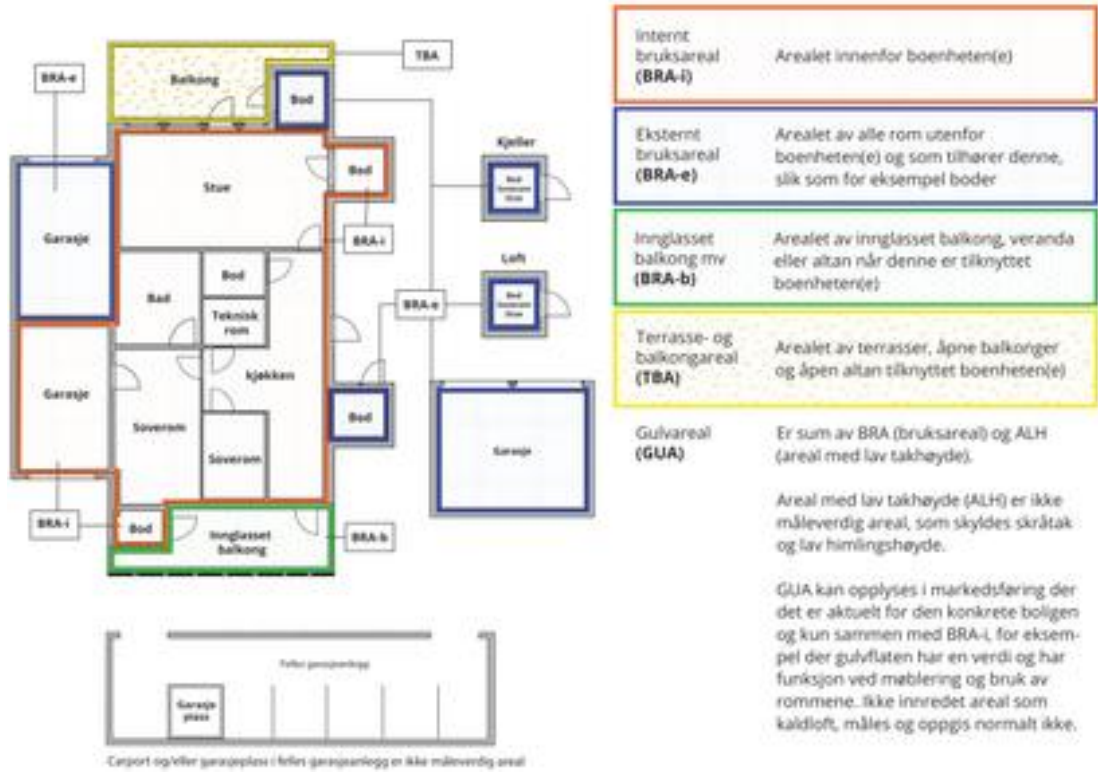
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftetasje	46			46		40	86
Hovedetasje	98			98	14		98
Kjeller	72	20		92			92
SUM	216	20			14	40	276
SUM BRA	236						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Toalettrom, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod 1, bod 2, bod 3, flere raftekott		
Hovedetasje	Vindfang og trapperom, gang, trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, stue/kjøkken, bad		
Kjeller	Gang og trapperom, bad, vaskerom, stue, bod	Garasje	

Kommentar

ALH er omtrentlig oppmålt.

*Soverom 3 - Veggen åpnet, slik at rommet delvis er en del av stua.

- Romhøyden i underetasjen er målt til ca. 2,1 m.
- Romhøyden i hovedetasjen er målt til ca. 2,4 m.
- Romhøyden i loftsestasjen er målt til ca. 2,3 m . Målt på det høyeste.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: De fremlagte tegningene viser en bruk som ikke samsvarer med dagens faktiske bruk. Blant annet er rommet som i dag benyttes som bad i underetasjen, vist som ikke utgravd. Videre er kjellerstuen registrert som hobbyrom. Fasadetegningene er heller ikke helt rett. Taket har blant annet blitt hevet/endret takvinkel på. Tegninger for loftet er ikke mottatt av rekvirent.

Lovlig bruk av disse arealene vil kreve søknad om bruksendring, positivt vedtak fra kommunen og utstedt ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette forholdet. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
07.7.2026	Steffen Terkelsen			Takstingeniør			
	Gisle Hallstein Aaland			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1525 STRANDA	52	459		0	891.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Ringstadvegen 41							
Hjemmelshaver							
Aaland Kristine							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen er sentralt beliggende i Stranda i Stranda kommune. Området består av eneboliger, flermannsboliger, skoler, turområder og gårdsbruk.
Adkomstvei
Det er tilkomst via kommunal vei, med privat stikkveg inn til eiendommen.
Tilknytning vann
Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.
Tilknytning avløp
Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.
Regulering
Eiendommen er uregulert, men tiltenkt boligformål i kommunedelplanen.
Om tomten
Tomten ligger i en østhelling.
Tinglyste/andre forhold
Det er registrert rettigheter/ heftelser/ servitutter på eiendommen. Disse er ikke detaljert gjennomgått av takstmann. Kontakt megler for ytterligere gjennomgang av disse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	07.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.07.2026	Meglerpakke levert av meglersystem med bla. Sitkart, regulering, evt. tegninger evt. brukstillatelser mm	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.08.2026	
2	05.08.2026	
3	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Informasjon om eiendommen

Adresse

Ringstadvegen 41

Postadresse

Ringstadvegen 41

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☐ Fullmaktshaver fyller ut alene ☒ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Huset ble ferdigbygd i februar 1965 og eier har bodd i huset siden det ble ferdigbygd.

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Eier har bodd i boligen i 61 år og 4 måneder.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Aaland, Gisle Hallstein



Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

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 bad i underetg. i 1986

2.1.2 Årstall

30+

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt toalettrom i 2.etg i 1974.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

John Solheimsnes, Stranda

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

30+

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt bad i kjelleretg. i 1986

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Peder Gjørde AS

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

Beskriv feilen og omfanget

Liten lekkasje ved den ene takluken.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2012

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet tak i 2012 etter orkanen Dagmar i 25.12.2011

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bjornes Bygg AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2019

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Reklamasjonstak på taket som ble lagt i 2012 (lakken flasset)

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bjornes Bygg AS

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei



7

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2016

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet sikringsskap (til automatsikringer)

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Urban Elektro AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei



13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Graving for tett kloakk, graving for ny kloakk. Nytt kloakkrør utvendig.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Stranda Anleggsservice AS, Stranda Rørservice AS

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

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

Utvendig oljetank er fjernet

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2021

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny varmepumpe.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Plato AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

PROAKTIV.NO

75

Side 5



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny rentbrennende peisovn har erstattet oljekamin.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Årstall

30+

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Innredet loft / andre etg.

24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Flydal og Røsok AS

24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

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

Ringstadvæsen 41



☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 24603855



Energiattest



Adresse Ringstadvegen 41, 6200 STRANDA	
Dato for energimerking 04.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-326641
Bygningstype Småhus	Byggsnummer 13054738
Gårdsnummer 52	Bruksnummer 459
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1964	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 236,0 m²	Oppvarmet bruksareal 216,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

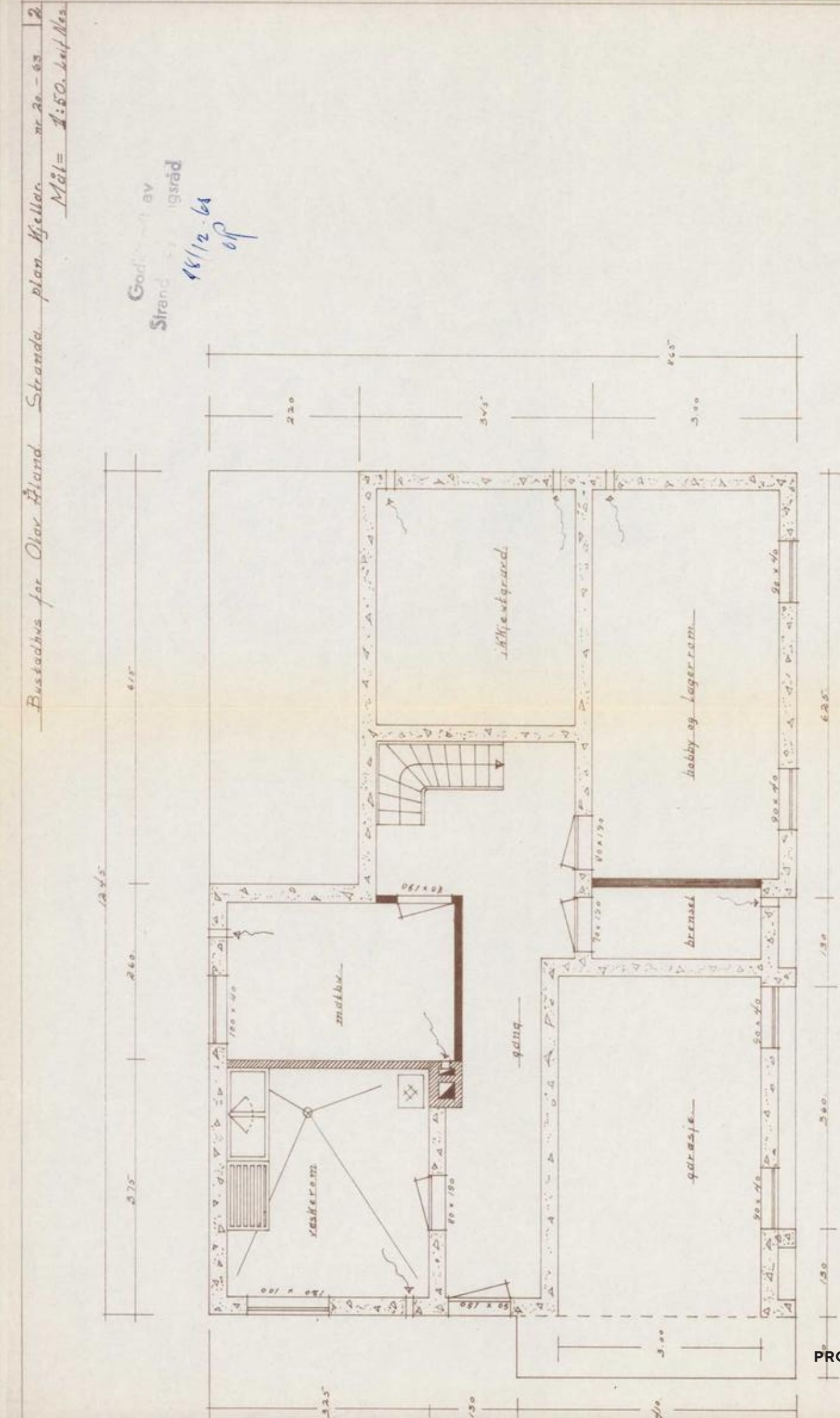
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

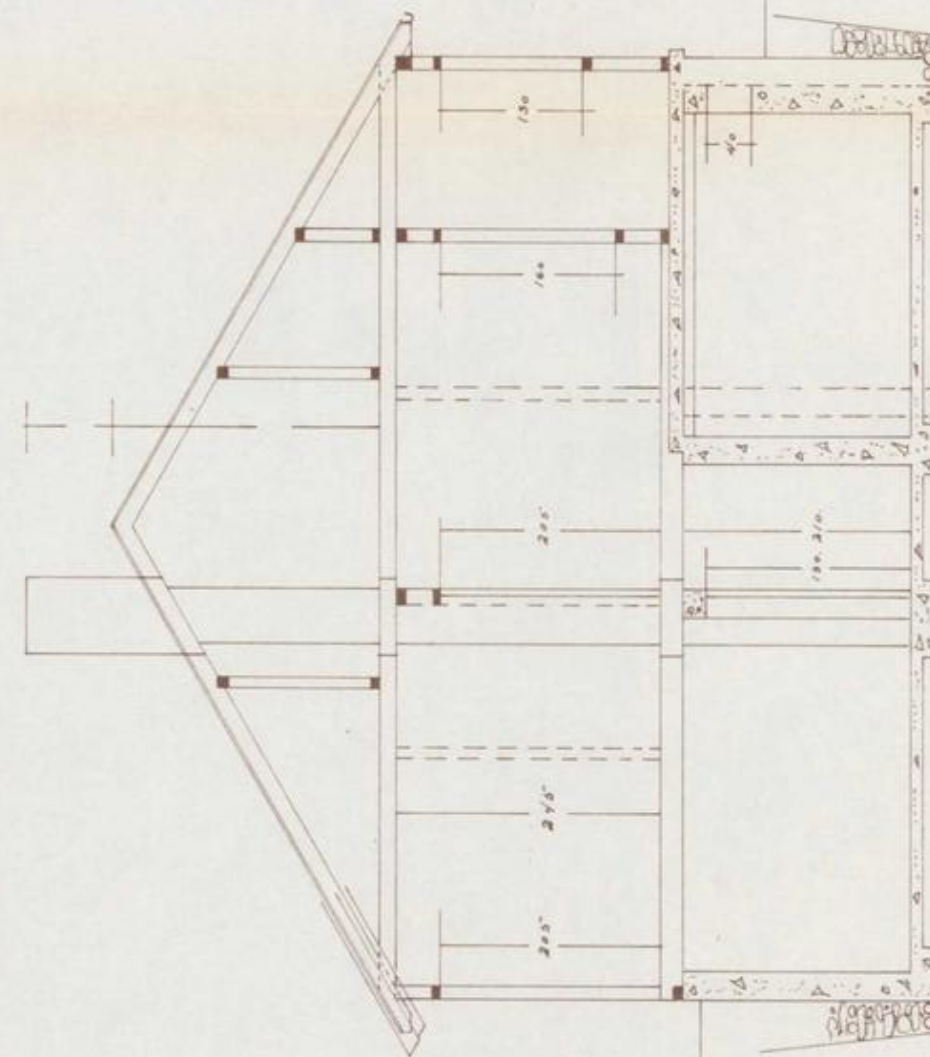
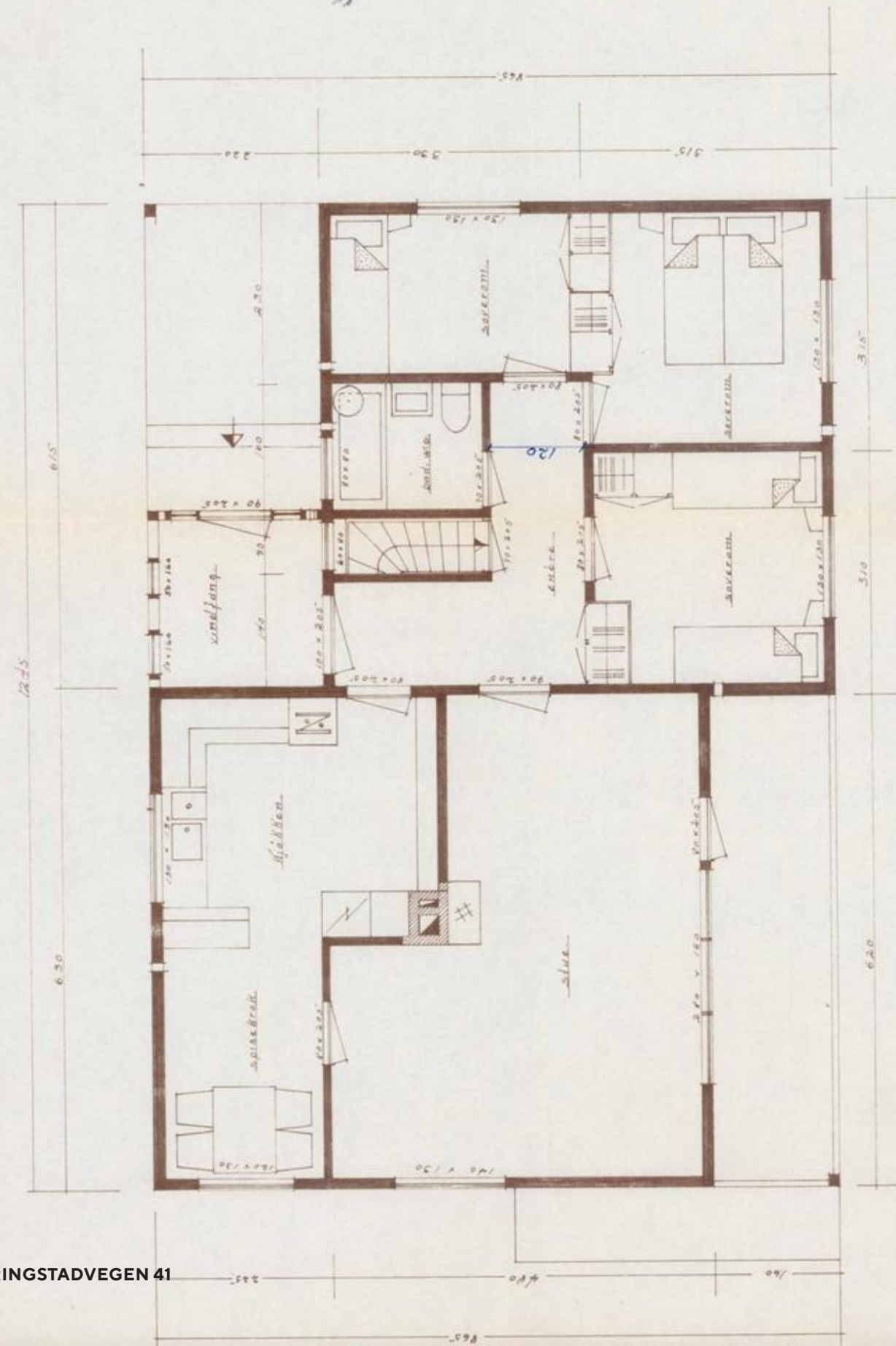
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 250,97 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

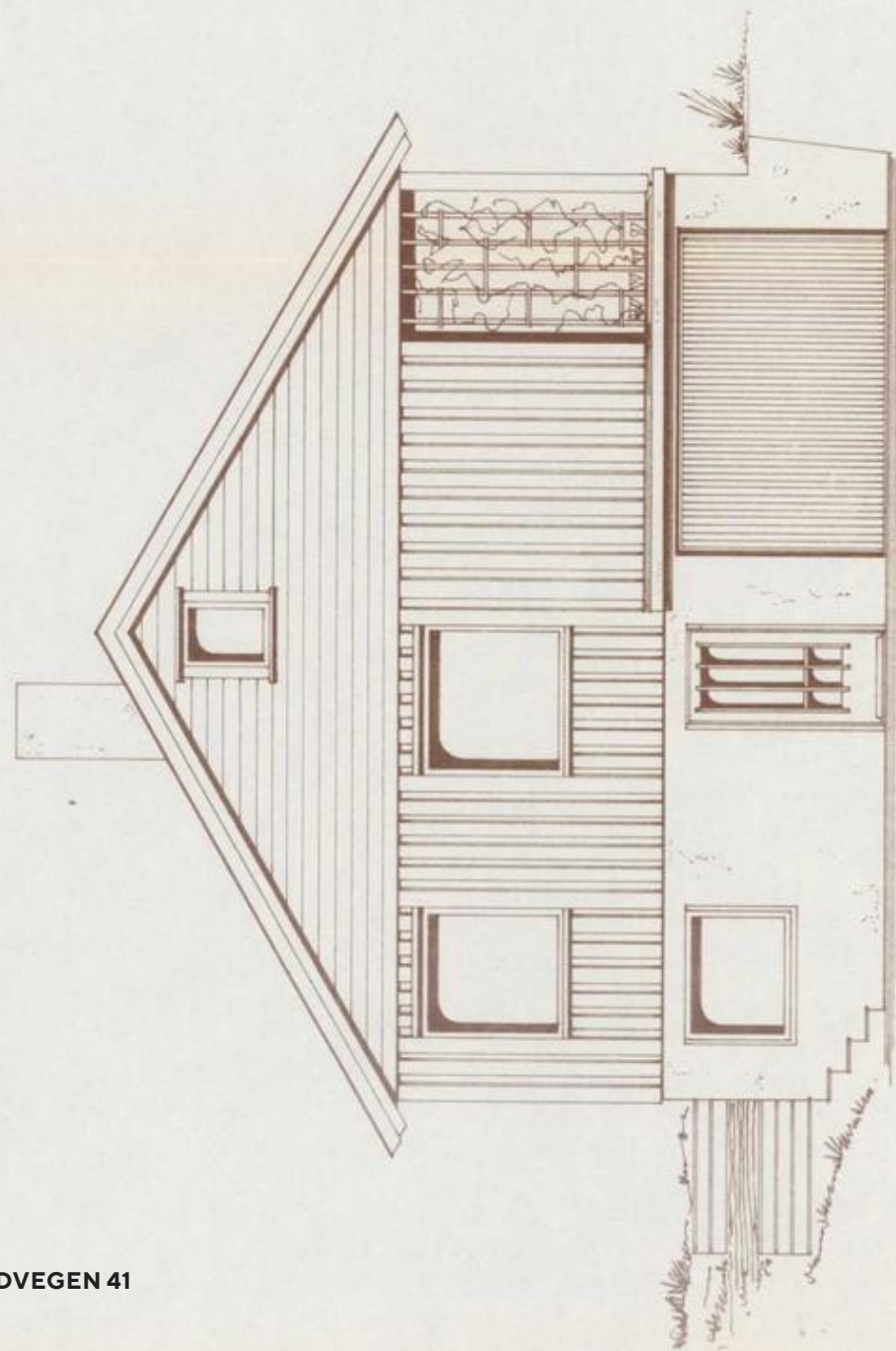
Pr. KVM pr. år 249,11 kWh/m²	Totalt levert pr. år 53 808 kWh
---------------------------------	------------------------------------





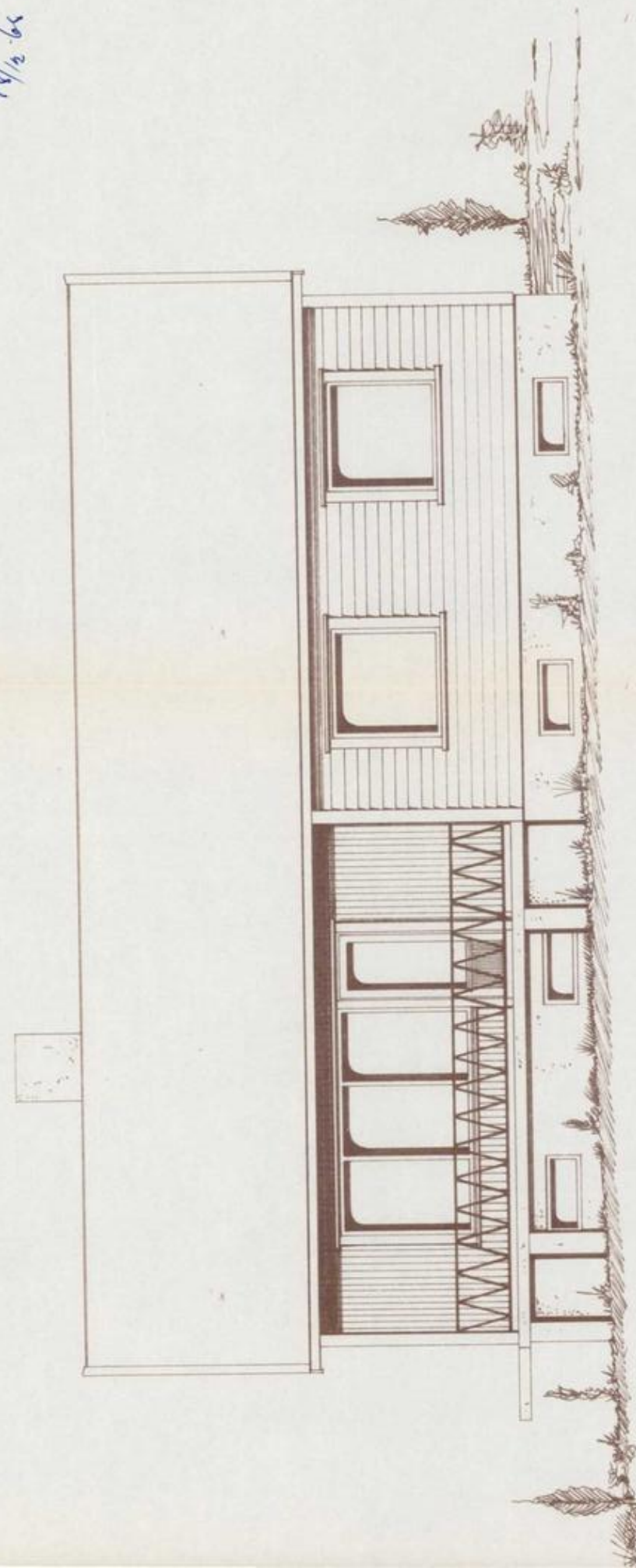
Bustadhus for Olav Åland Stranda fasade mot vest 20-63
Mål: 1:50. tegn. hesthø

Godkjendt av
Stranda Bygningsråd
18/12-63



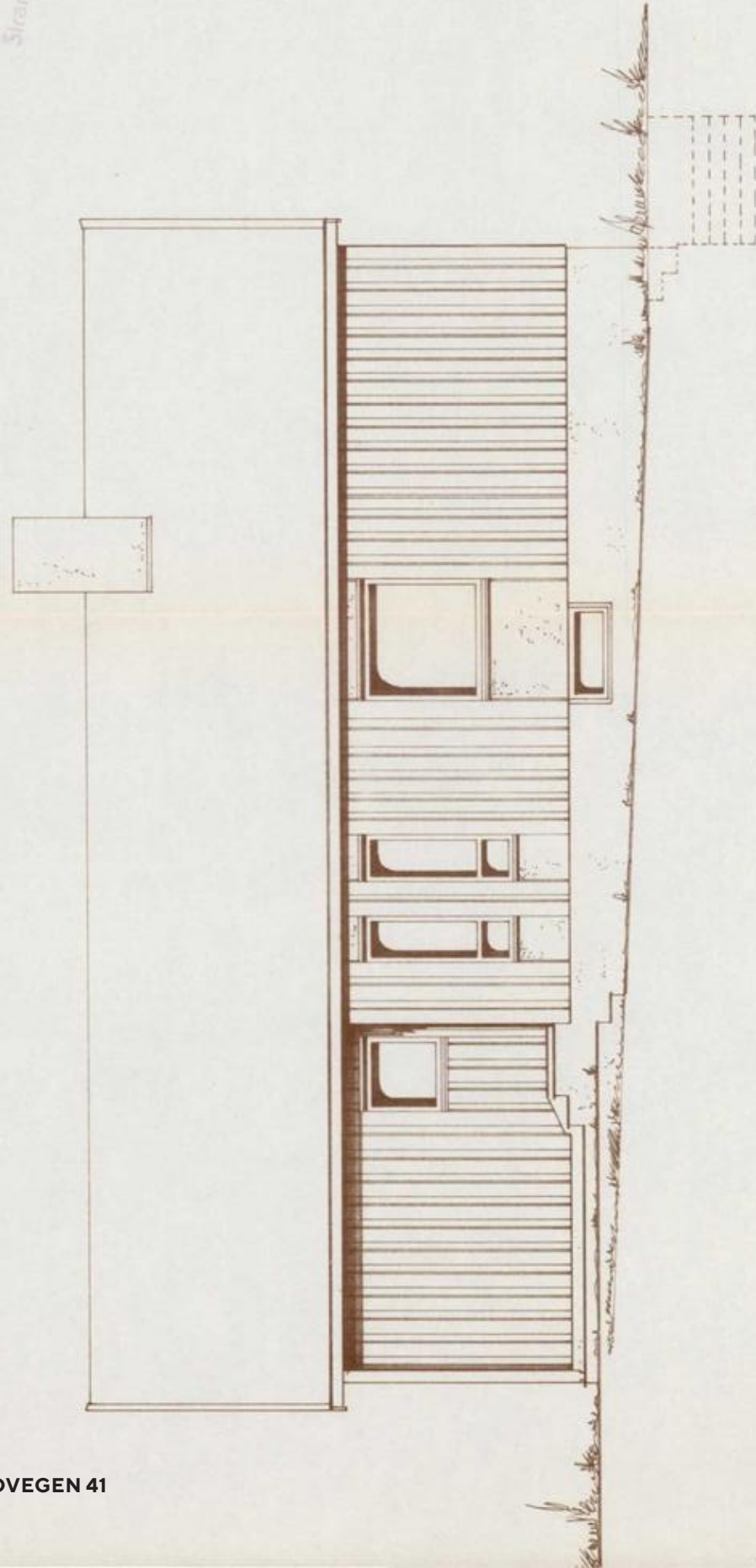
Bustadhus for Olav Åland. Stranda fasade mot syd-øst
Mål: 1:50. tegn. hesthø

Godkjendt av
Stranda Bygningsråd
18/12-63



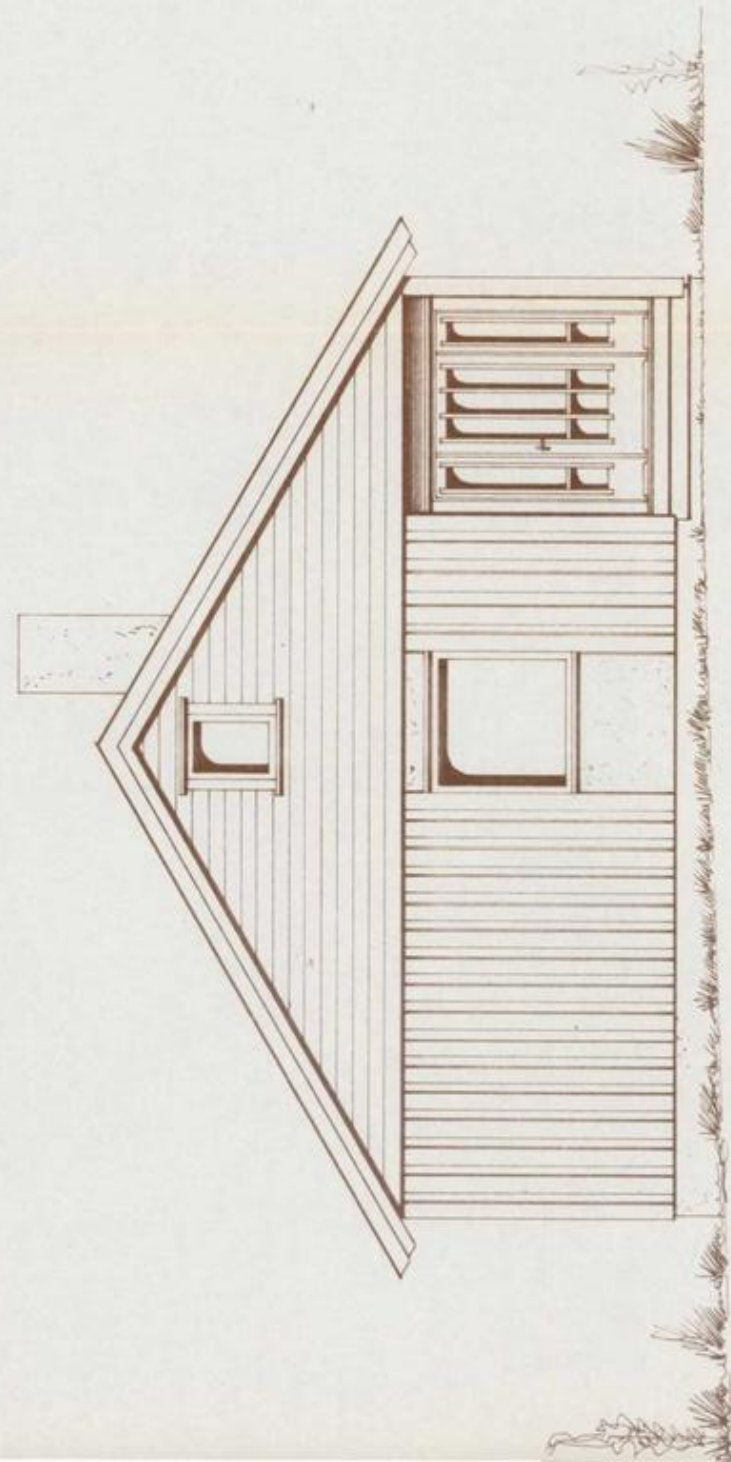
Bustadhus for Olav Flønd, Stranda, fasade mot aust, m. 80-83, 1912
Mål = 1:50. heif des.

Godkjendt av
Stranda Bygningråd
18/12. 62

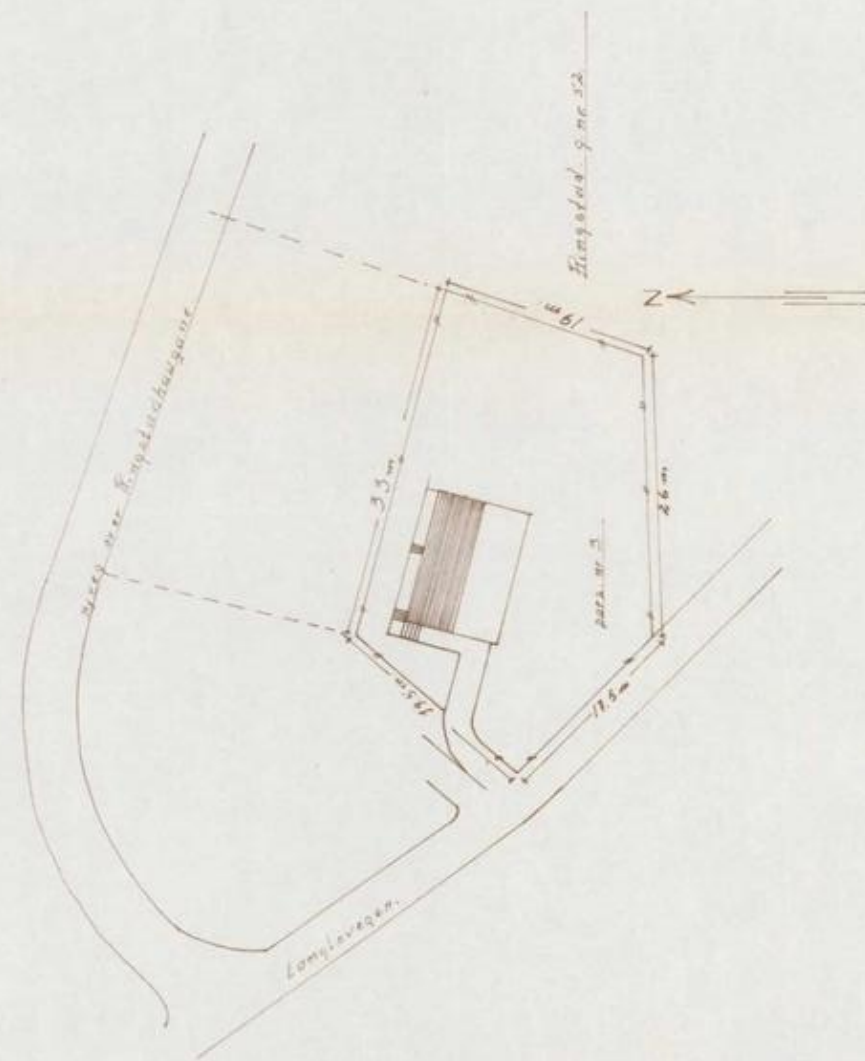


Bustadhus for Olav Flønd, Stranda, fasade mot aust, 80-83, 1912
Mål = 1:50. tegn heif des.

Godkjendt av
Stranda Bygningråd
18/12. 62



Godkjendt av
Stranda Bygningråd
18/12-64

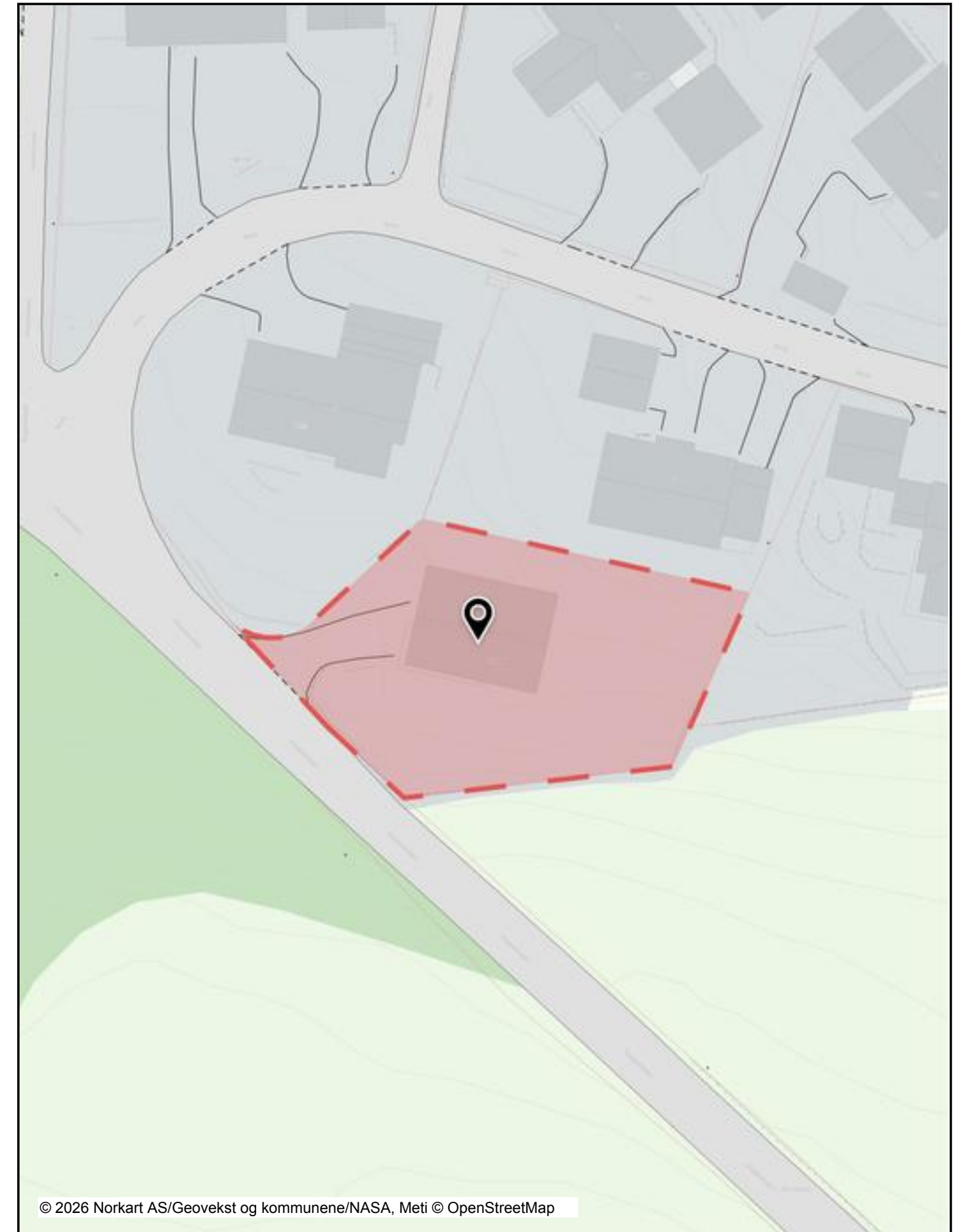


52/459

Dato: 25.06.2026

Målestokk: 1:500

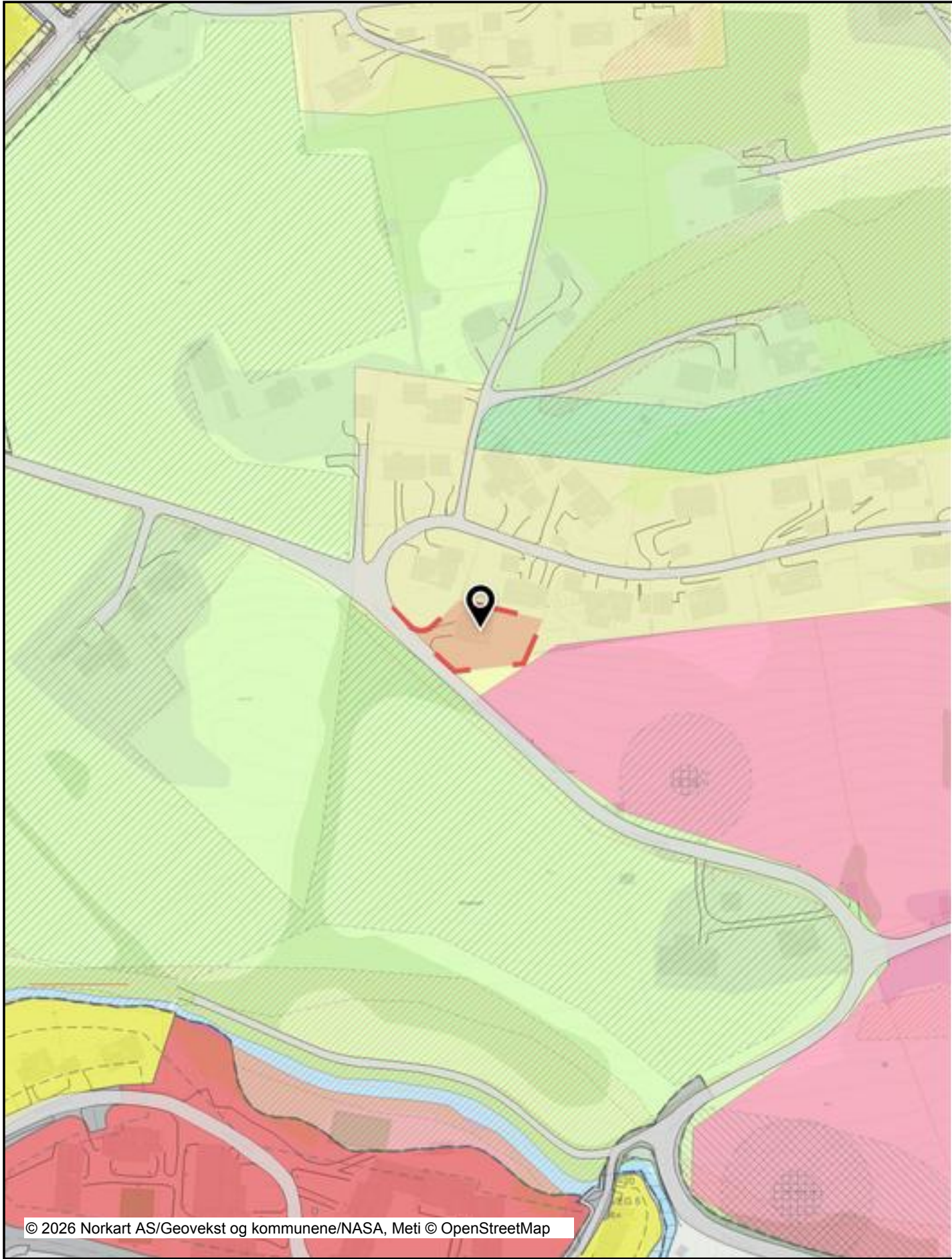
Koordinatsystem: UTM 32N



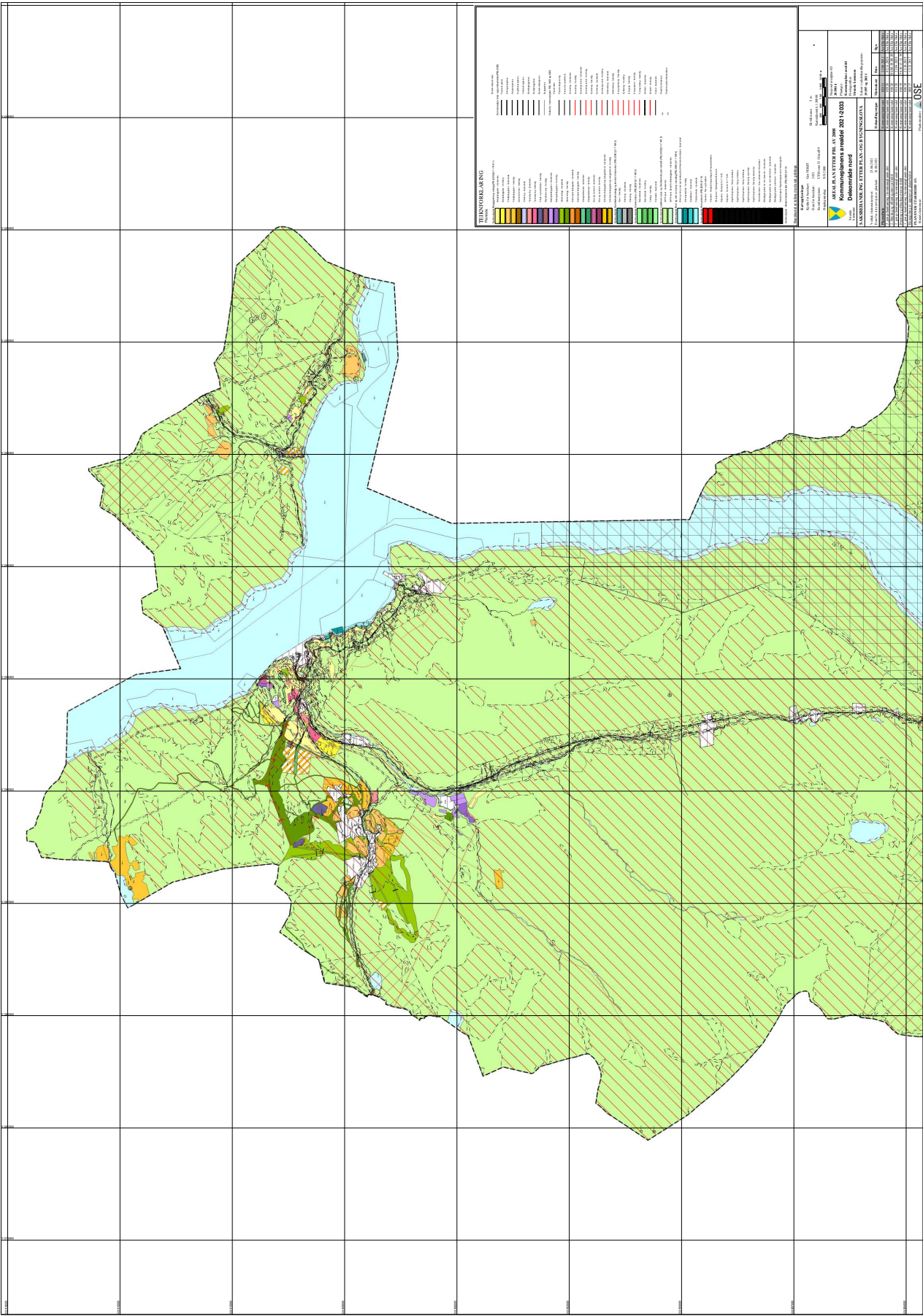
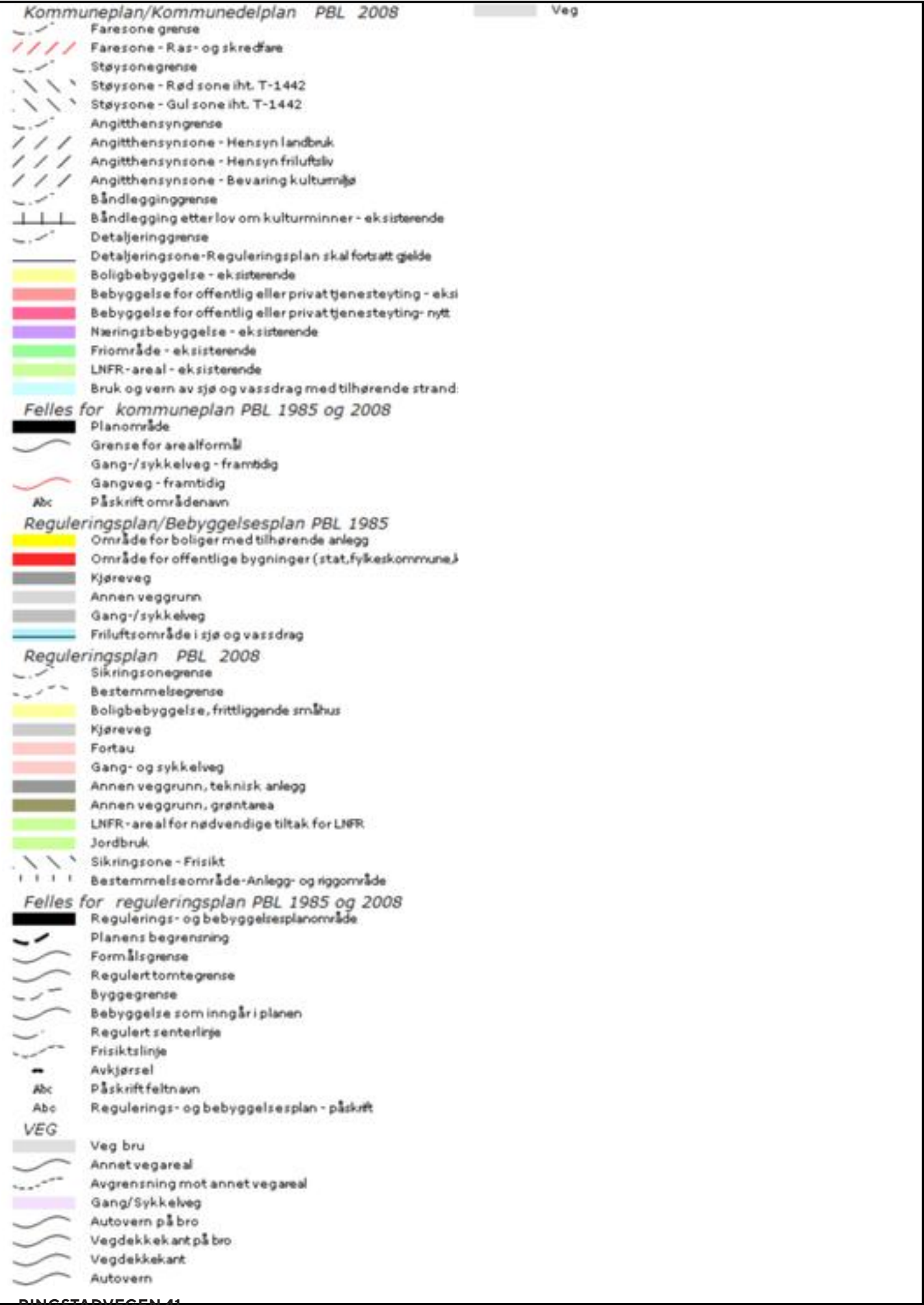
© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring



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



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

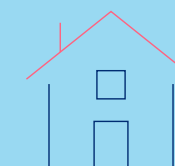
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Ringstadvegen 41, 6200 STRANDA. Gnr. 52, bnr. 459, i Stranda kommune, oppdragsnr.: 1400260132
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98870691, e-post: julianne@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Julianne Sørheim

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

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

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