

PROAKTIV

Klassisk halvpart av tomannsbolig

I sentrum med alle fasiliteter.

FAGERVOLLVEGEN 11



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

LILLESTRØM

• **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

Flott halvpart av tomannsbolig i sentrum. Klassisk og flott arkitektur.
Nyere garasje med takterrasse.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Fagervollvegen 11, 6200 STRANDA

Gnr./Bnr.: Gnr. 53, bnr. 360, i Stranda kommune

Prisantydning: 3.500.000,-

Omkostninger: 106.750,-

Totalpris: 3.606.750,-

Kommunale avgifter: 23.832,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1925

Rom/soverom: 5/3

BRA: 281 m²

BRA-i: 281 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Parkering gjøres i garasjen og på biloppstillingsplass i innkjørselen til boligen.

Tomt: 411.2 m²

Energimerke: Energiklasse: F.

INNHold

2

Nøkkelinformasjon

4

Leder/megler

5

Kontorets side

6

Nærområdet

10

Informasjon om boligen

28

Boligen i bilder

48

Plantegninger

52

Kjerneinformasjon

57

Vedlegg

124

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 halvpart av tomannsbolig i sentrum. Klassisk og flott arkitektur. Nyere garasje med takterrasse.

Velkommen til Fagervollvegen 11.

Tomannsboligen er fra ca. 1925, men vesentlig oppgradert og oppusset i 2002-2007. Det er gjennomgående store rom, god takhøyde og mye naturlig lys i boligen. Beliggenheten er svært sentral midt i sentrum med flere klassiske eiendommer i nabolaget.

Herfra har man gangavstand til alt Stranda sentrum kan by på. Enten man ønsker å starte dagen med nybakte brød eller en enkel middag i sentrum. Dagligvarehandelen kan ikke bli stort nærmere.

Huset har en fin planløsning og er svært innholdsrikt med sine 4 etasjer. Det er to bad, tre (fire) soverom, stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom og boder. Fine uteareal med to verandaer og en takterrasse på garasjen.

En unik mulighet i sentrum - velkommen til visning.

Julianne Sørheim

Eiendomsmegler / Partner **Julianne Sørheim**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

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

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

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

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

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

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:



STRANDA

Kommune: Stranda / Område: Stranda

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

Beliggenhet

Velkommen til Fagervollvegen 11 - en fin bolig med gangavstand til alt Stranda sentrum har å by på. Boligen går over fire etasjer og veranda mot nord, sør og takterrasse over garasjen.

Det er gangavstand til både dagligvarebutikker, butikker, kaféer og kollektivtilbud. Kulturhuset som har et rikholdig tilbud ligger i gangavstand fra eiendommen. Ønsker du nybakte brød til frokosten, så ligger Stranda Bakeri rett nede i gata. Trenger du nye joggesko eller en ny jakke, så finner du Intersport nede ved kaia. Om du ønsker fest og moro, så er det bare en liten spasertur til Koie, som har forskjellig tilbud. Her bor man med gangavstand til andre servicefunksjoner som legekontor, apotek, post i butikk og frisør også.

Det er flere flotte turmuligheter fra eiendommen, her kan vi nevne Elvastien, eller å følge en av de populære brautene, som



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Sløgstad 1 min
Linje 110, 250 0.1 km

✈ Ålesund Lufthavn, Vigra 2 t 3 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stranda 0 min
Post i butikk, PostNord 0 km

Kiwi Stranda 4 min
PostNord 0.3 km

VARER/TJENESTER

🏪 Vitusapotek Stranda 1 min

🍷 Stranda Vinmonopol 4 min

SPORT

🏀 Skaugum ballbinge 6 min
Ballspill 0.4 km

🏀 Ballbinge Ringstad skule 7 min
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km

🏊 Stranda Treningssenter 1 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Stranda 4 min

🚗 Kople Dreges Hotell 4 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



knytter Stranda sammen med sine snarveier.

Det er bare en kort kjøretur til prisbelønte Strandfjellet Skisenter med gondol, stolheiser og en bredt utvalg av skiløyper og nedfarter.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

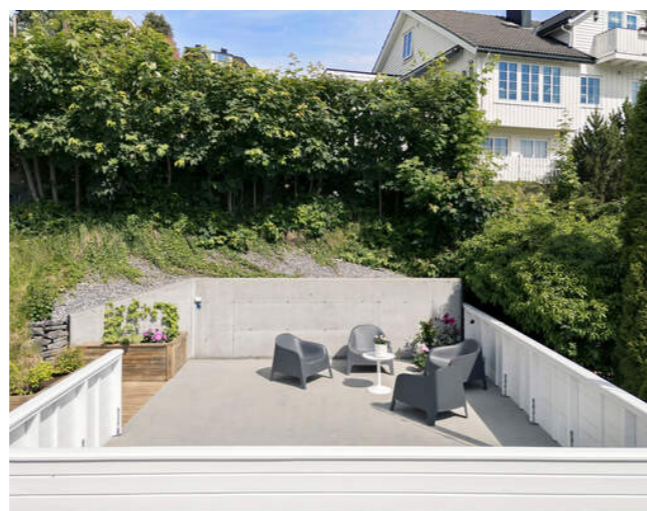
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av boliger.

Adkomst

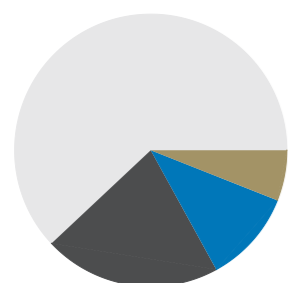
Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er bare noen hundre meter til Ringstad Barneskule. Ca. to km til Stranda Ungdomsskule og Stranda Videregående Skule. Ellers har man flere barnehager i nærheten, både Ringstad Barnehage og Tusenfryd Barnehage.



BOLIGMASSE



62% enebolig
6% rekkehus
11% blokk
21% annet

SKOLER

Ringstad skule (1-7 kl.) 233 elever, 14 klasser	7 min 0.5 km
Stranda ungdomsskule (8-10 kl.) 115 elever, 9 klasser	22 min 1.8 km
Vestborg videregående skule 120 elever, 4 klasser	20 min 1.6 km
Stranda videregående skule 230 elever	24 min 1.9 km

BARNEHAGER

Ringstad barnehage (1-5 år) 37 barn	23 min 1.8 km
Trollhaugen barnehage Stranda (1-5 år) 9 barn	4 min 2.9 km
Tusenfryd barnehage Stranda (1-5 år) 48 barn	5 min 2.6 km



VELKOMMEN TIL FAGERVOLLVEGEN 11

Vi starter utendørs – boligen har flere uteplasser med balkong, veranda og takterrasse over garasjen.

Parkering

Parkering gjøres i garasjen og på biloppstillingsplass i innkjørselen til boligen.

Tomtestørrelse

411 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten ligger tilnærmet flatt i terrenget, men nord på eiendommen er det en skråning som peker mot sør. Tomten har gode lys- og solforhold og er opparbeidet med innkjørsel og gressplen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekking med asfaltshingel fra 2002 over taket på veranda mot nord, og skifertakstein på hoveddelen av eldre dato, trolig fra byggeåret. Undertaktekking er ikke kjent.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra vindu der dette er mulig, grunnet manglende tilkomstmuligheter. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr

ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er utført i treverk. Alder er ukjent. Beslag, renner og pipe som ligger på eller i høyde med taket er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere besiktigelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takkonstruksjon/Loft: Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og kaldtloft. Det er ett rom på loftet som er innredet, og her er det tilkomst for undersøkelse av taket. I tillegg er det en trappeluke opp til kaldloftet. Kaldloftet strekker seg også over til nabodel, og det er åpent ned til rommene i nabodelen. Alder på takkonstruksjonen er antatt fra byggeår.

Yttervegger/veggkonstruksjon: Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon med ukjent utførelse og har liggende bordkledning. Ved hullboring mot det ene badet ble det observert tømmer, noe som kan indikere at det er tømmerkonstruksjon i hele eller deler av veggkonstruksjonen. Alder på veggkonstruksjon og kledning er ikke kjent.

TEKNISK GJENNOMGANG

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





Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er malte vinduer med 2-lags glass og takvindu av støpejern. Utsiden av vinduene er besiktiget fra bakkenivå og terrasser. Det er vinduer fra perioden 2002-2007. Ett vindu i 3. etasje, ved trappen er fra ca. 2009.

Takvinduer: Det er takvinduer med 1-lags glass. Takvinduene er av eldre dato, trolig fra byggeåret. Eier opplyser at det ene takvinduet på kryp loftet er felles med nabodelen.

Ytterdører: Det er en malt hovedytterdør i underetasjen, en malt ytterdør med inngang til 1. etasje via trapp, samt en malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Dørene er fra perioden 2002-2007. Under befaring var det en ekstra pakning på ytterdøren. Denne pakningen er nå tatt bort.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er to verandaer i 1. etasje. Den ene ligger mot sør og har utgang ved den innvendige trappen. Den andre verandaen ligger mot nord og har utgang ved kjøkkenet. Verandaen mot nord har også trapp fra terrenget.

Innvendig:
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er etasjeskiller av trebjelkelag.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Det er mursteinspipe, vedovn i under etasje peis med innsats i 1. etasje og sotluke/feieluke. Eier opplyser om at feieluke er flyttet.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Gulv av betong med fliser. Vegger med plater, innvendig utforede vegger på deler av grunnmur samt betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering: Eier opplyser at det ble utført arbeid på dreneringen i 2003. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet, og det er ikke kjent om hele dreneringen ble oppgradert. Det er observert knotteplast langs yttervegg.

Grunnmur og fundamenter: Det er betonggrunnmur. Fundamentets utførelse er ikke kjent.

Forstøtningsmurer: Det er støttemurer av betong. Under

etablering av garasjen opplyser eier at støttemurene måtte dimensjoneres solide på grunn av fare for utrasing.

Oljetank: Det er ikke kjent om det finnes en utvendig, nedgravd oljetank på eiendommen.

GARASJE

Det er en frittstående garasje på eiendommen som ble oppført i 2012. Garasjen er bygget i betong. Det er installert elbillader i garasjen. Opp på siden av garasjen går det en trapp og det er bygget en veranda opp på garasjen.

TG2

Taktekking:

Det er påvist mose på shingeltaket, observert fra vinduet. Det er tegn til at taket har blitt rensert for mose, men noe mose er fortsatt til stede. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Alder på skifertekking er ikke dokumentert, men den fremstår som av eldre dato og kan derfor ha høy alder. Dette medfører økt usikkerhet rundt tilstanden og forventet restlevetid. Det foreligger ingen dokumentasjon eller synlig informasjon om undertaktekking, og det er derfor usikkert om det er etablert undertaktekking under taktekkningen.

Konsekvens/tiltak: Mose bør fjernes fra shingeltaket for å forhindre raskere gjengroing og redusere risikoen for skade på taktekkningen.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til forkortet levetid på taket og økt fare for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Det anbefales å innhente nærmere vurdering av skifertekkingen fra fagperson, da høy alder og manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet om tilstand og restlevetid. Konsekvensen av dette er økt risiko for skjulte skader og uforutsette lekkasjer, noe som kan medføre kostbare utbedringer dersom skader oppstår. Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres nærmere undersøkelser for å avklare om det er etablert undertaktekking under taktekkningen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt undertaktekking er økt risiko for skjulte feil, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Det anbefales at dette vurderes av fagperson under sikre forhold. Taktekkingen har usikker tilstand på grunn av høy alder og manglende dokumentasjon på undertak. Det anbefales kontroll av fagkyndig for å avdekke eventuelle skjulte skader og vurdere behov for utbedringer eller utskifting.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner, samt usikkerhet rundt forventet restlevetid.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var

ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Alder på nedløp og beslag er ikke dokumentert, men vurderes som høy basert på visuell observasjon.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å innhente dokumentasjon på alder og utførelse av nedløp og beslag, samt å få utført en nærmere kontroll av taket av fagperson under sikre forhold. Manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjon gir økt usikkerhet om tilstand og levetid, noe som kan medføre risiko for skjulte skader og uforutsette vedlikeholdskostnader.

Takkonstruksjon/loft:

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det ble ikke målt unormale fuktverdier ved befaringen.

Konsekvens/tiltak: Takkonstruksjonen bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuelle endringer eller forverringer av fuktskjolder/skader, spesielt med tanke på usikkerhet rundt taktekkningen.

Konsekvensen av å ikke følge opp kan være utvikling av skjulte skader eller råte, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

Yttervegger/veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen og stedvis er kledningen værslitt. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er observert bruk av fugemasse eller tilsvarende på ett hjørne av ytterveggen. Konsekvens/tiltak: Råteskadet bordkledning bør skiftes ut. Råteskadet og værslitt kledning bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og skade på underliggende konstruksjon. Bindingsverket bak råteskadet kledning bør undersøkes før ny kledning monteres, for å avdekke eventuelle skjulte skader. Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning. Det bør foretas nærmere undersøkelser av området hvor fugemasse er benyttet for å avdekke årsaken til behovet for tetting.

Konsekvensen av feil eller mangelfull utbedring kan være økt risiko for fuktinntrengning og skader i veggkonstruksjonen.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Konsekvens/tiltak: Slitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrengning og videre nedbrytning av treverket. Det anbefales å vedlikeholde treverk for å sikre funksjon og levetid.

Ytterdører:

Karmen på terrassedøren er noe værslitt.

Konsekvens/tiltak: Værslitte karmen og sprekker kan føre til





videre nedbrytning av treverket. Trevirke må behandles.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:

Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm. Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør. Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør. Utfyllende beskrivelse:

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

- På gangen i 3. etasje er det målt 40 mm over 2 meter og 45 mm gjennom hele rommet.
- På soverom mot sør i 3. etasje er det målt 10 mm over 2 meter og 10 mm gjennom hele rommet.
- På gangen i 2. etasje er det målt 30 mm over 2 meter og 40 mm gjennom hele rommet.
- På hovedsoverom i 2. etasje er det målt 15 mm over 2 meter og 20 mm gjennom hele rommet.
- På stuen i 1. etasje er det målt 12 mm over 2 meter og 24 mm gjennom hele rommet. Det er ikke målt skjevheter på boden, da dette anses som ikke relevant rom.
- På boden i underetasjen er det målt 8 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet.
- I gangen i underetasjen er det målt 8 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet.

Underetasje - Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom:

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Underetasje - Vaskerom - Overflater gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker. Det er trelister langs gulvet.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet. Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid. Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade. Trelister langs gulvet bør fjernes eller erstattes med fuktbestandig materiale, da treverk på våtromsgulv kan trekke til seg fukt og medføre økt risiko for råte, sopp og fuktskader i konstruksjonen.

Underetasje - Vaskerom - Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon:
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke dokumentert hvilket vanntett sjikt som er benyttet på vegg. Det finnes ulike våtromssystemer for bruk på vegger, men det foreligger ingen informasjon om hvilket system som er benyttet i dette tilfellet.
Konsekvens/tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på hvilket vanntett sjikt som er benyttet på vegg.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan medføre risiko for at veggene ikke har tilstrekkelig fuktsikring. Dette kan føre til fuktskader i konstruksjonen over tid.

Underetasje - Vaskerom - Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger:
Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt vanninntaket som kommer opp gjennom gulvet. Dette medfører økt risiko for fukt i konstruksjonen i våtsonen. Sluket har en stålrist øverst som kan fjernes. Under denne er det en plastrist som ikke kan fjernes uten å ødelegge den. Dette begrenser mulighetene for inspeksjon og rengjøring.
Konsekvens/tiltak: Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Det må foretas lokale tiltak for å utbedre tettheter på våtrommet. Tilgang til sluket bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og grundig rengjøring.
Begrenset tilgang øker risikoen for opphopning av smuss og tette avløp, noe som kan føre til vannskader og redusert levetid på våtrommet.

2. Etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom:
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir

derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling:
Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved vask. Løsningen eller byggematerialet anses som uegnet. Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.
Konsekvens/tiltak: Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler. Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner. Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid. Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.

2. Etasje - Bad - Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon:
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv. Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

2. Etasje - Bad - Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger:
Det kan ikke konstateres at membranen er klemt under klemringen slik den skal være.

Slukene fremstår som skitne, og det er vanskelig å kontrollere slukene grundig.
Konsekvens/tiltak: Membranen bør kontrolleres nærmere for å sikre at den er korrekt klemt under klemringen, da feil utførelse kan medføre økt risiko for vannlekkasje til underliggende konstruksjoner.

Slukene bør rengjøres og inspiseres grundig for å sikre god funksjon og redusere risiko for tilstopping og vannskader.





2. Etasje - Bad - Ventilasjon:

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Konsekvens/tiltak: Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luft sirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Loft - Bad - Dokumentasjon for våtrom:

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Det er lagt frem faktura på arbeidet.

Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Loft - Bad - Overflater, vegger og himling:

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved vask. Løsningen eller byggematerialet anses som uegnet for plasseringen.

Konsekvens/tiltak: Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler. Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

Loft - Bad - Overflater gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson. Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Loft - Bad - Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon:

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn

15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Loft - Bad - Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger:

Sluket ligger under dusjkabinettet, som er plassert i hjørnet mellom toalettet og skapinnredningen. Det er begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring av sluket, og det er derfor kun foretatt en ufullstendig undersøkelse. Under baderomsinnredningen er det et rør som går gjennom gulvet. Det er observert en liten sprekk i området rundt røret. Det er ikke mulig å fastslå om sprekken befinner seg mellom membran og fuge, eller om det gjelder selve membranen. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på om det er benyttet mansjett rundt rørgjennomføringen. Det er usikkert om sprekken kun er i overflaten, og videre undersøkelser anbefales for å avklare skadeomfanget.

Konsekvens/tiltak: Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare skadeomfanget og om sprekken påvirker membranens tetthet.

Det bør også fremskaffes dokumentasjon på om det er benyttet mansjett rundt rørgjennomføringen.

Konsekvensen av manglende eller skadet membran, eller manglende mansjett, er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen ved lekkasje.

Innvendige avløpsrør:

Det er observert et mørkt belegg i en skjøt på et avløpsrør. Det ble ikke registrert fukt i området.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å få en rørlegger til å undersøke skjøten nærmere for å utelukke lekkasje.

Konsekvensen av å ikke utbedre en eventuell lekkasje kan være fuktskader og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.

Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak: Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Fuktsikring og drenering:

Det er opplyst om at det er foretatt arbeid på dreneringen i 2003, men det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet og det er ikke kjent om hele dreneringen ble oppgradert. Det

mangler overgangslist mellom grunnmur og knotteplast.

Konsekvens/tiltak: Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres nærmere undersøkelser for å avklare alder og utførelse på dreneringen.

Konsekvensen av manglende informasjon er økt usikkerhet om dreneringens tilstand og funksjon, noe som kan medføre risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen. Det bør monteres overgangslist mellom grunnmur og knotteplast for å hindre at vann trenger inn bak platen. Manglende overgangslist øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på grunnmur og innvendige arealer.

Grunnmur og fundamenter:

Det er observert noe krakelering i maling/puss på grunnmuren. På nordsiden er det en sprekk i grunnmuren. Dette fremstår som en skjøt i grunnmuren/forskalingen og kan være en krympsprekk, men dette er ikke bekreftet.

Konsekvens/tiltak: Krakelering i maling/puss bør utbedres for å hindre videre forvitring og redusere risiko for fuktinntrengning i grunnmuren. Sprekken bør tettes og pusses over. Den bør overvåkes for å se om den utvikler seg. Dersom det oppdages økning i sprekke-dannelsen, bør fagkyndig vurdere behov for utbedring for å unngå risiko for vanninntrengning og svekkelse av konstruksjonen.

Forstøtningsmur:

Det er påvist mindre sprekker i muren rett bak boligen.

Konsekvens/tiltak: Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg. Lokal utbedring må utføres.

TG3

Takvinduer:

Det er påvist glassrute som er sprukket. Det er takvindu på kaldtloftet. Eier opplyser om at dette vinduet er felles med nabodel. Takvinduene fremstår som eldre og har synlig rustdannelse. Merk at takvinduene kun er observert fra innsiden.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Takvinduene bør enten skiftes ut eller rusten fjernes og vinduene behandles for å hindre videre forringelse. Dersom tiltak ikke utføres, vil rustdannelsen kunne utvikle seg videre og føre til redusert funksjon, lekkasjer og økt vedlikeholdsbehov.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner:

Det er påvist fukt-/råteskader i terrassebordene på begge verandaene.

Konsekvens/tiltak: Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og redusert bæreevne, med risiko for videre skadeutvikling. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Utfyllende beskrivelse:

- Kostnadsestimat gjelder kun utskiftning av råteskadet





trevirke.

Underetasje - Vaskerom - Ventilasjon:

Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid. Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Underetasje - Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon:

Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak: Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innelima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid. Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Terrengforhold:

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak: Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering. Det bør foretas terrengjusteringer.

TGIU

Krypkjeller:

Det er et lukket rom i underetasjen, bak toalettrommet, som kan indikere at det finnes et kryperom. Det er ingen utvendige tegn på at det er et kryperom der, men dette kan ikke utelukkes.

Oljetank:

Det er ikke kjent om det finnes en utvendig, nedgravd oljetank på eiendommen.

Helse, miljø og sikkerhet:

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket på verandaen mot nord er målt til ca. 87 cm, og rekkverket på verandaen mot sør er målt til ca. 68 cm, hvor deler av dette er lavere enn resten av rekkverket. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm. HMS-avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre. Ifølge radonkart ligger eiendommen i et område som er markert som moderat til lav radonaktivitet. HMS-avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til

rekkverk i innvendige trapper. HMS-avvik: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. HMS-avvik: 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. HMS-avvik: Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. HMS-avvik: Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift. Skilleveggen mot nabo er ikke ført helt opp over taket slik det normalt skal være. Brannskillet tilfredsstillende derfor ikke dagens krav til brannsikring. Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). - Rømning fra loftet er ikke tilfredsstillende. Konsekvens/tiltak: 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. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstillende gjeldende krav, for å sikre trygg bruk. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader. Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet. Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensete rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Halvpart av tomannsbolig:

Kaldtloft: Kryperom (ikke måleverdig areal)

Loft: Trapperom, gang, bad, soverom og uinnredet loft.

2. etasje: Gang, bad og to soverom.

1. etasje: Stue/kjøkken og bod.

Underetasje: Hall m/trapp, TV-stue (ev. soverom), teknisk rom, toalettrom, vaskerom og bod.

I tillegg er det en frittstående garasje på eiendommen.

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal

Tomannsbolig

Bruksareal:

Underetasje

BRA-i: 71 kvm

Total BRA: 71 kvm

1. etasje

BRA-i: 80 kvm

Total BRA: 80 kvm

2. etasje

BRA-i: 75 kvm

Total BRA: 75 kvm

3. etasje

BRA-i: 55 kvm

Total BRA: 55 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 17 kvm

Garasje

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 34 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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

Merk at kaldtloftet går over nabodel, uten delevegger. Eier opplyser om at dette deles med nabo. I tilstandsrapporten er det valgt å dele opp areal på to. Gulvarealet på kaldtloftet er ca. 16 kvm.

Garasjen er åpen i front (ikke garasjeport), og har derfor ikke et målbart areal. Synlig gulv i garasjen er ca. 27 kvm.

Standard

Velkommen til idylliske Fagervollvegen i Stranda sentrum. Her ligger de hvite trehusene på rekke og rad - og dette er jo nettopp noe av det Stranda er kjent for - "Den kvite bygdebyen langs Storfjorden".

En kommer inn til boligen via asfaltert innkjørsel. Her er det





god plass til å sette fra seg bilen enten i garasjen eller utenfor. Det er en nyere garasje med takterrasse på eiendommen. Her er det god plass til parkering, det er lagt inn strøm og belysning. Trapp opp til takterrassen - her har man en privat og fin uteplass med god plass til møblering. Herfra har man også et fint fjordglimt mot fjorden.

En kommer inn til boligen via entréen fra bakkeplan. Her er det nyere inngangsdør med kodelås. Store deler av denne etasjen har fliser på gulvet og varmekabler. Fra entréen kommer en videre inn til hallen og et all-rom. Her har en mange bruksmuligheter, alt etter behov. Selger har brukt det som hjemmekontor. Her er også en fin TV-stue med glassdører. Dette har tidligere vært benyttet som soverom.

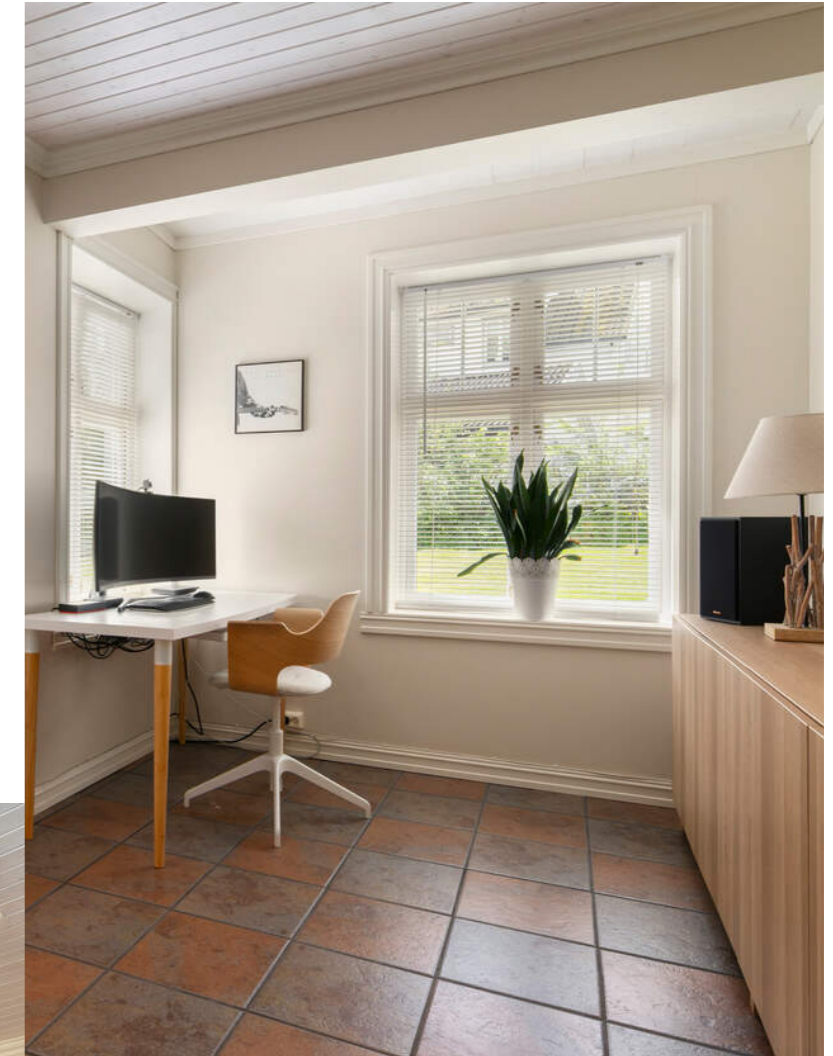
Vider er det et toalettrom i etasjen. Her er fliser på gulvet og toalett og servant. Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, det er også utslagsvask i rommet. Praktisk og fint. I tillegg er det en stor og romslig bod i etasjen.

I første etasje er det en stor stue med mye naturlig lys og god plass til møblering. De klassiske og fine vinduene gir et svært fint lysinnslipp til etasjen. Her er en flott peisovn med glassdører og en varmpumpe som gir jevn og behagelig oppvarming. Kjøkkenet ligger bak stuen. Her er kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Her er kjøkkenøy og integrerte hvitevarer. Det er utgang til en fin veranda på baksiden. Her kan morgenkaffien nytes. Det er et spisskammers med hyller under trappen opp til andre etasje.

I andre etasje er det to soverom med god størrelse. Hovedsoverommet går i hele fronten til tomannsboligen. Her er det god plass til både seng etter ønsket størrelse og garderobe. Det er også fin størrelse på soverom nummer to.

Badet har fliser på gulv og vegger. Her er det toalett, dusjkabinett, badekar og innredning med skuffer og høyskap. Et romslig og pent bad med plass til hele familien (for den som ønske det).

På loftet så er det et trapperom og en gang, bad og et soverom. Badet har flislagt gulv og vegger. Her er dusjkabinett, innredning med servant og høyskap, og her er toalett. Et pent og innbyende bad. Soverommet har god størrelse og god plass til møblering. Det er et uinnredet loftsrom som i dag er benyttet til lagring.



På toppen er det et kaldtloft - her er ikke måleverdig areal.

Oppvarming

Det er ildsted på stuen i første etasje, varmepumpe på stuen fra 2023, varmekabler i gulvet på vaskerom, hall, gang og bod og i begge bad. Ellers er det elektrisk oppvarming.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

Info energiklasse

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

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven
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.

Modernisering og påkostninger

2002 - I perioden fra 2002-2007 ble boligen modernisert og bygget om. Det er ikke kjent hvor omfattende renoveringen var. Les nærmere i tilstandsrapporten.

DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring i romslig skyvedørgarderobe.



FLISLAGTE GULV I ETASJEN

Det er både toalettrom, vaskerom og en romslig bod med utslagsvask.



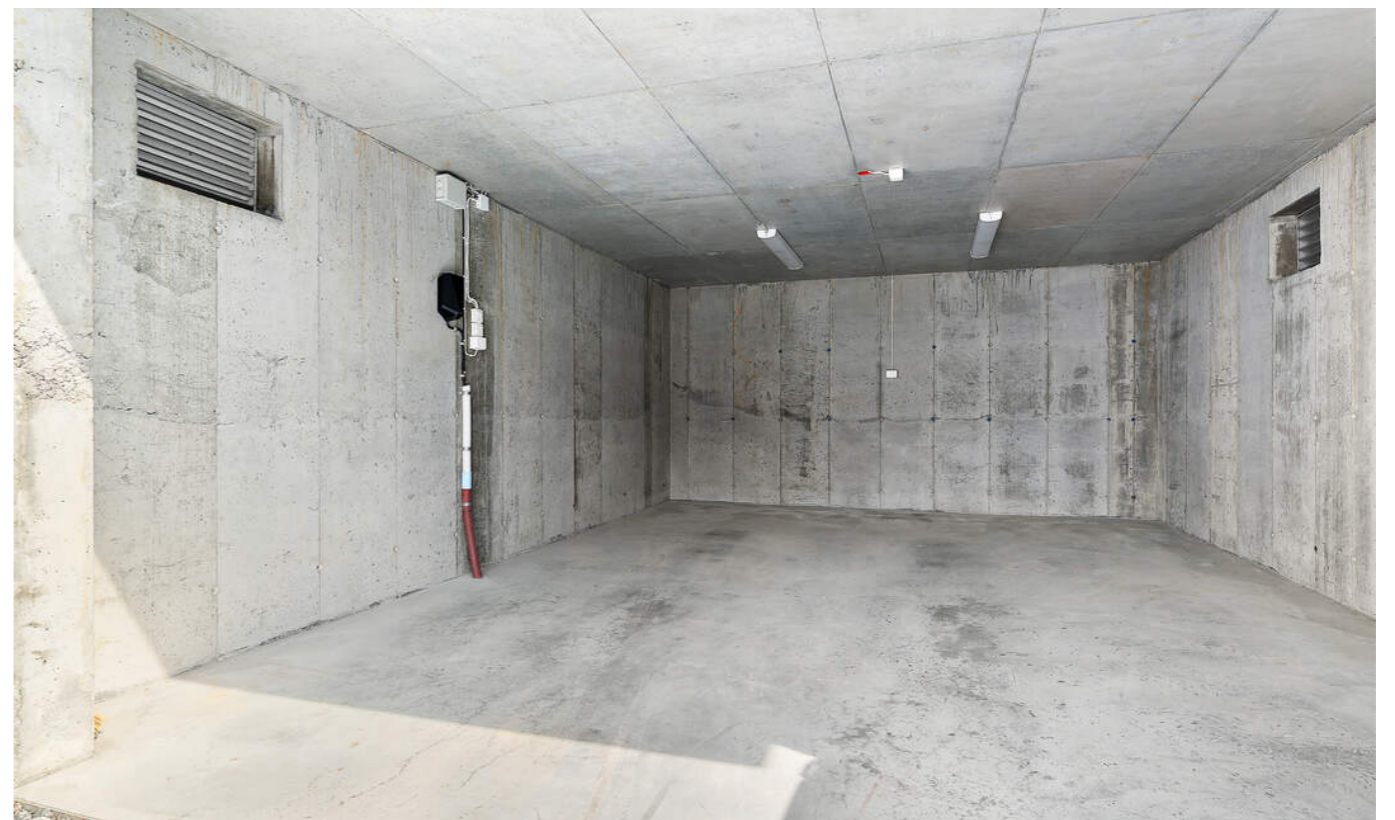










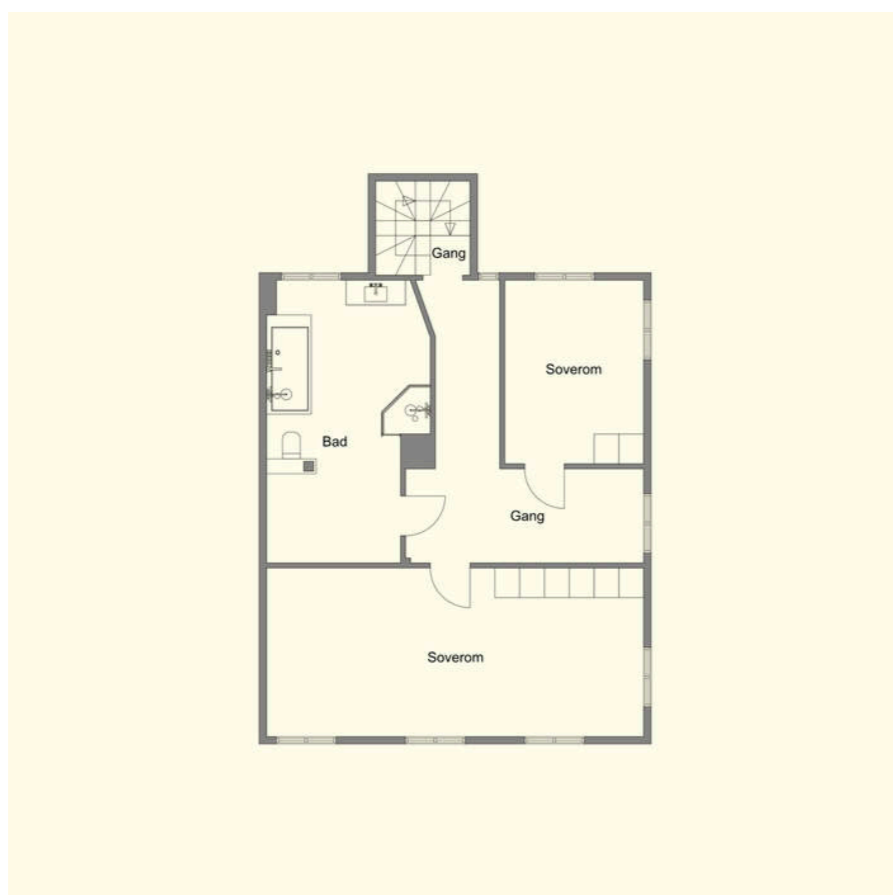


PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

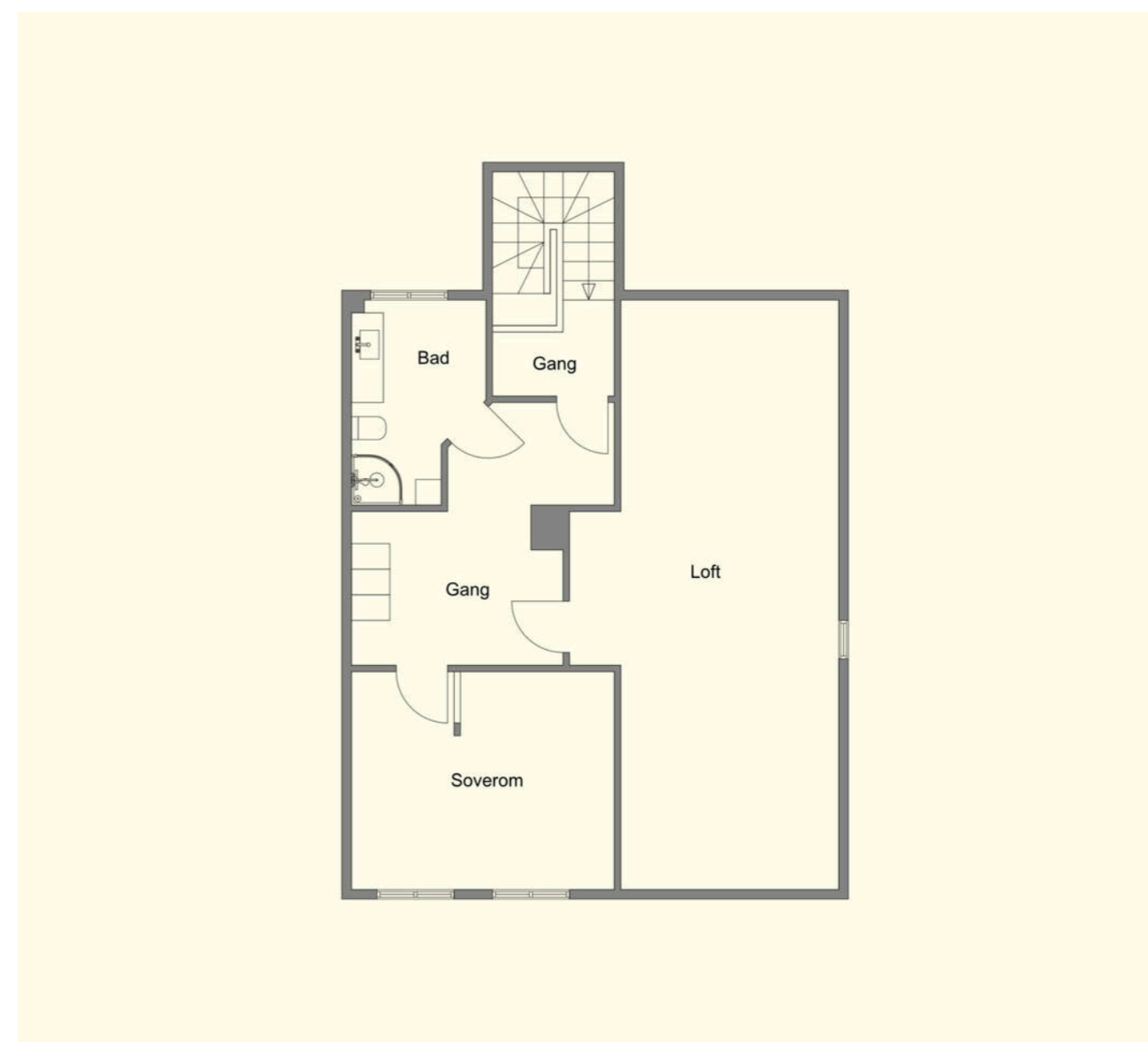
Underetasje.





PLANTEGNINGER

Det er fin størrelse på alle rom.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

411 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten ligger tilnærmet flatt i terrenget, men nord på eiendommen er det en skråning som peker mot sør. Tomten har gode lys- og solforhold og er opparbeidet med innkjørsel og gressplen.

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige
Polisenummer 93204993

Formuesverdi primær

842.751,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.371.005,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Kommunale avgifter

23.832,- for 2023

Eiendomsskatt

5.342,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

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

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

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

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

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, 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.

Selger opplyser om at de har hatt et årlig strømforbruk på ca. 18.000 kWh., en årlig kostnad for bygningsforsikring gjennom Gjensidige på ca. kr. 10.000,-

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Kommunen opplyser om at det ikke foreligger noen tegninger eller brukstillatelse/ferdigattest tilknyttet tomannsboligen. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at slike dokumenter ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av boligen er ulovlig.

For garasjen foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Her foreligger ferdigattest datert 23.06.2026.

Det er observert at boligen har åpenbare ulovligheter: Fra kaldtloftet er det åpent ned til naboseksjon. Det er observert noe som kan minne om en brannskillevegg, men denne går ikke helt opp over taket og skiller ikke de to enhetene.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte ulovlige forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at rommene/bygningsdelene settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

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: 1525/53/360: 12.06.2026 - Dokumentnr: 657436 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver Rettighetshaver: Ålesund Bolig Og Prosjektmgling AS Org.nr: 826 455 292 Elektronisk innsendt

29.03.1999 - Dokumentnr: 3685 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1525 Gnr:53 Bnr:1

29.03.1999 - Dokumentnr: 3685 - Overføring fra tidligere festenummer Utgått festenr: Knr:1525 Gnr:53 Bnr:1 Fnr:106

21.08.2002 - Dokumentnr: 10962 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:1525 Gnr:53 Bnr:379

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan for "Stranda sentrum ny" datert 09.11.2011 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Kart og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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 kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

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 kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom

Kjerneinformasjon

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

Fredag, 12. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
87 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

88 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
106 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 588 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 606 750,00 (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. Enkelt saker er

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§

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

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

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

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

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

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

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.

Kjerneinformasjon

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/boligkjooper/>.

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

Kjerneinformasjon

noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Frode Gundersen
Ingunn Lundanes Gundersen

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 52 500 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 49 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 17 900,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning (pr. stk.) og overtagelse (pr. stk.) kr 3 000,00. Sum faste vederlag kr. 45 390.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 375,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto(faktura fra fotograf) kr 7 000,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann), ca. kr 25 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 36 216.

Totale kostnader kr. 81 606.

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 - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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 oppjøret. 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
23.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Fagervollvegen 11 , 6200 STRANDA
STRANDA kommune
gnr. 53, bnr. 360



Sum areal alle bygg: BRA: 281 m² BRA-i: 281 m²



Befaringsdato: 11.06.2026 Rapportdato: 23.06.2026 Oppdragsnr.: 20923-1458 Eiendomsverdi ref nr: EV1043

Autorisert foretak: Artikon AS Sertifisert Takstingeniør: Gaute Aabrekk



Art-ikon
ARKITEKT \ TAKSERING \
INGENIØR \ KONSULENT

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

Norsk takst

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



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

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

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

Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

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

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

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

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

Gaute Aabrekk

gaute@artikon.no

971 39 823



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 ivarettatt. 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 vedlikeholdspålit 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 straffansvar.

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 ifølge eldre salgsdokumentasjon oppført i 1925, men byggeåret er noe usikkert. Det er registrert flere forhold som tilsier behov for vedlikehold og utbedringer. Dette er ikke uvanlig for bygninger av denne alderen, og det anbefales å utarbeide en plan for fremtidige tiltak. Blant annet er det observert råteskader på deler av den utvendige kledningen og terrassebordene. Innvendig fremstår branncelleinndelingen ikke å være i samsvar med dagens byggtekniske krav.

Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig over fire etasjer med tilhørende kryploft. Ifølge tilgjengelige opplysninger ble boligen gjennomgående renoveret i perioden 2002–2007, hvor hoveddelen av arbeidene skal ha blitt utført i tiden rett etter 2002. Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon til å fastslå nøyaktig hvilke arbeider som ble utført eller hvilke bygningsdeler og konstruksjoner som stammer fra før denne perioden. På eiendommen står det også en frittstående garasje som ble oppført i 2012.

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. Jevnlige tilsyn og vedlikehold er nødvendig for å holde en bygningsdel på TG1.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

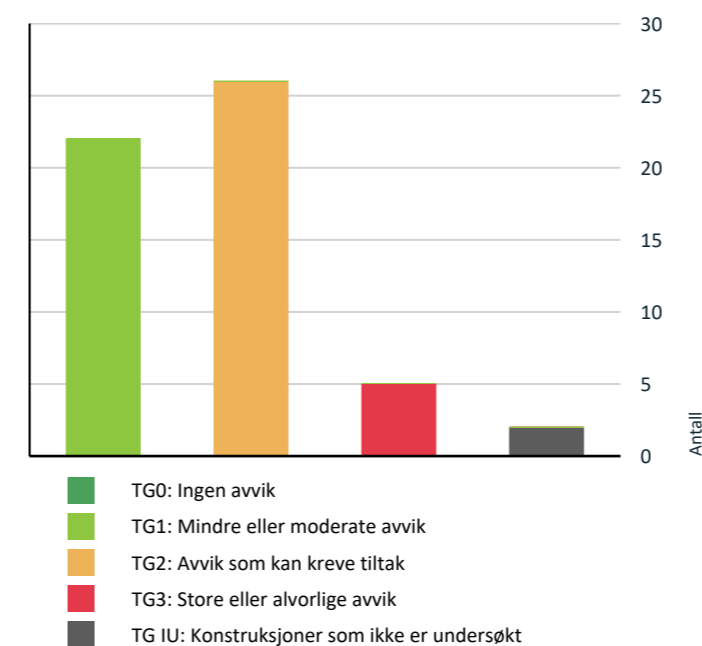
Kommunen opplyser om at det ikke foreligger noen tegninger eller brukstillatelse/ferdigattest tilknyttet eiendommen. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at slike dokumenter ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av boligen er ulovlig.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger ferdigattest på garasjen, datert 23.06.2026.

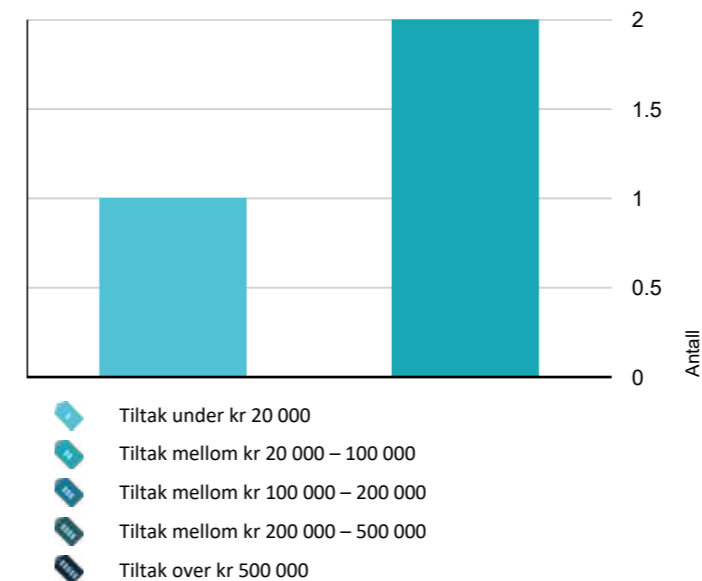
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

- TO 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Utvendig > Takvinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
 - Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)
 - Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- TO 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
 - Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- [Tomteforhold > Forstøtningsmurer](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > 2. Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > Loft > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > Loft > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger](#) [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠** Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket på verandaen mot nord er målt til ca. 87 cm, og rekkverket på verandaen mot sør er målt til ca. 68 cm, hvor deler av dette er lavere enn resten av rekkverket. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm. [Gå til side](#)
- ⚠** HMS-avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre. Ifølge radonkart ligger eiendommen i et område som er markert som moderat til lav radonaktivitet.
- ⚠** HMS-avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠** HMS-avvik: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠** HMS-avvik: 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.
- ⚠** HMS-avvik: Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠** Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.
- ⚠** HMS-avvik: Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift. Skilleveggen mot nabo er ikke ført helt opp over taket slik det normalt skal være. Brannskillet tilfredsstiller derfor ikke dagens krav til brannsikring.
- ⚠** Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). - Rømning fra loftet er ikke tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1925

Kommentar

I følge eldre salgsoppgave og opplysningene er ca.

Anvendelse
Bolig

Standard

Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår som vedlikeholdt. Det er imidlertid enkelte konstruksjoner av eldre dato som står fremfor vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2002	Modernisering	I perioden fra 2002-2007 ble boligen modernisert og bygget om. Det er ikke kjent hvor omfattende renoveringen var. Les nærmere i rapporten.
------	---------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med asfaltshingel fra 2002 over taket på veranda mot nord, og skifertakstein på hoveddelen av eldre dato, trolig fra byggeåret. Undertaktekking er ikke kjent.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra vindu der dette er mulig, grunnet manglende tilkomstmuligheter. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mose på shingeltaket, observert fra vinduet. Det er tegn til at taket har blitt renset for mose, men noe mose er fortsatt til stede.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Alder på skifertekking er ikke dokumentert, men den fremstår som av eldre dato og kan derfor ha høy alder. Dette medfører økt usikkerhet rundt tilstanden og forventet restlevetid.
- Det foreligger ingen dokumentasjon eller synlig informasjon om undertaktekking, og det er derfor usikkert om det er etablert undertaktekking under taktekkningen.

Konsekvens/tiltak

- Mose bør fjernes fra shingeltaket for å forhindre raskere gjengroing og redusere risikoen for skade på taktekkningen. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til forkortet levetid på taket og økt fare for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.
- Når vanntett sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det anbefales å innhente nærmere vurdering av skifertekkingen fra fagperson, da høy alder og manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet om tilstand og restlevetid. Konsekvensen av dette er økt risiko for skjulte skader og uforutsette lekkasjer, noe som kan medføre kostbare utbedringer dersom skader oppstår.
- Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres nærmere undersøkelser for å avklare om det er etablert undertaktekking under taktekkningen. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt undertaktekking er økt risiko for skjulte feil, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen. Det anbefales at dette vurderes av fagperson under sikre forhold. Taktekkingen har usikker tilstand på grunn av høy alder og manglende dokumentasjon på undertak. Det anbefales kontroll av fagkyndig for å avdekke eventuelle skjulte skader og vurdere behov for utbedringer eller utskifting.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner, samt usikkerhet rundt forventet restlevetid.



Tegn til mose.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er utført i treverk. Alder er ukjent. Beslag, renner og pipe som ligger på eller i høyde med taket er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere besiktigelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Alder på nedløp og beslag er ikke dokumentert, men vurderes som høy basert på visuell observasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å innhente dokumentasjon på alder og utførelse av nedløp og beslag, samt å få utført en nærmere kontroll av taket av fagperson under sikre forhold.
- Manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjon gir økt usikkerhet om tilstand og levetid, noe som kan medføre risiko for skjulte skader og uforutsette vedlikeholdskostnader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og kaldloft. Det er ett rom på loftet som er innredet, og her er det tilkomst for undersøkelse av taket. I tillegg er det en trappeluke opp til kaldloftet. Kaldloftet strekker seg også over til nabodel, og det er åpent ned til rommene i naboseksjonen. Alder på takkonstruksjonen er antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det ble ikke målt unormale fuktverdier ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Takkonstruksjonen bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuelle endringer eller forverringer av fuktskjolder/skader, spesielt med tanke på usikkerhet rundt taktekkningen.
- Konsekvensen av å ikke følge opp kan være utvikling av skjulte skader eller råte, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.



Fuktskjolder i taktro. Det er ikke målt unormale fuktverdier.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon med ukjent utførelse og har liggende bordkledning. Ved hullboring mot det ene badet ble det observert tømmer, noe som kan indikere at det er tømmerkonstruksjon i hele eller deler av veggkonstruksjonen. Alder på veggkonstruksjon og kledning er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen og stedvis er kledningen værslitt.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er observert bruk av fugemasse eller tilsvarende på ett hjørne av ytterveggen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
 - Råteskadet og værslitt kledning bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og skade på underliggende konstruksjon.
- Bindingsverket bak råteskadet kledning bør undersøkes før ny kledning monteres, for å avdekke eventuelle skjulte skader.
- Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
 - Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørring og redusere fuktbelastning.
 - Det bør foretas nærmere undersøkelser av området hvor fugemasse er benyttet for å avdekke årsaken til behovet for tetting.
- Konsekvensen av feil eller mangelfull utbedring kan være økt risiko for fuktinntrengning og skader i veggkonstruksjonen.



Råteskade og bruk av fugemasse.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass og takvindu av støpejern. Utsiden av vinduene er besiktiget fra bakkenivå og terrasser. Det er vinduer fra perioden 2002-2007. Ett vindu i 3. etasje, ved trappen er fra ca. 2009.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Slitte karm og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde treverk for å sikre funksjon og levetid.



Tendenser til værslitt vindu.

TG 3 Takvinduer

Beskrivelse

Det er takvinduer med 1-lags glass. Takvinduene er av eldre dato, trolig fra byggeåret. Eier opplyser at det ene takvinduet på kryploftet er felles med nabodelen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist glassrute som er sprukket. Det er takvindu på kaldloftet. Eier opplyser om at dette vinduet er felles med nabodel.
- Takvinduene fremstår som eldre og har synlig rustdannelse. Merk at takvinduene kun er observert fra innsiden.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
 - Takvinduene bør enten skiftes ut eller rusten fjernes og vinduene behandles for å hindre videre forringelse.
- Dersom tiltak ikke utføres, vil rustdannelsen kunne utvikle seg videre og føre til redusert funksjon, lekkasjer og økt vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekk i vindu og vindu fremstår som svært slitt. Dette vinduet er felles med nabodel, i følge eier.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er en malt hovedytterdør i underetasjen, en malt ytterdør med inngang til 1. etasje via trapp, samt en malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Dørene er fra perioden 2002-2007. Under befaring var det en ekstra pakning på ytterdøren. Denne pakningen er nå tatt bort.

Vurdering av avvik:

- Karmen på terrassedøren er noe værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karm og sprekker kan føre til videre nedbrytning av treverket. Trevirke må behandles.



Tendenser til slitasje på terrassedøren.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er to verandaer i 1. etasje. Den ene ligger mot sør og har utgang ved den innvendige trappen. Den andre verandaen ligger mot nord og har utgang ved kjøkkenet. Verandaen mot nord har også trapp fra terrenget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i terrassebordene på begge verandaene.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket på verandaen mot nord er målt til ca. 87 cm, og rekkverket på verandaen mot sør er målt til ca. 68 cm, hvor deler av dette er lavere enn resten av rekkverket. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og redusert bæreevne, med risiko for videre skadeutvikling.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tilstandsrapport

- 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.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Utfyllende beskrivelse:

- Kostnadsestimat gjelder kun utskiftning av råteskadet trevirke.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskade i terrassebord på veranda mot nord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med parkett, flis og beleg. Gulvene er skiftet i perioden 2002-2007. Loftet er innredet i 2009.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og panelplater, mens himlingen er utført med trepanel. Veggene er skiftet/ malt i perioden 2002-2007. Eier opplyser om at det er malt enkelte overflater etter at de tok over i 2007. Loftet er innredet i 2009.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Utfyllende beskrivelse:

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

- På gangen i 3. etasje er det målt 40 mm over 2 meter og 45 mm gjennom hele rommet.
- På soverom mot sør i 3. etasje er det målt 10 mm over 2 meter og 10 mm gjennom hele rommet.
- På gangen i 2. etasje er det målt 30 mm over 2 meter og 40 mm gjennom hele rommet.
- På hovedsoverom i 2. etasje er det målt 15 mm over 2 meter og 20 mm gjennom hele rommet.
- På stuen i 1. etasje er det målt 12 mm over 2 meter og 24 mm gjennom hele rommet. Det er ikke målt skjevheter på boden, da dette anses som ikke relevant rom.
- På boden i underetasjen er det målt 8 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet.
- I gangen i underetasjen er det målt 8 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet.

TG Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- HMS-avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ifølge radonkart ligger eiendommen i et område som er markert som moderat til lav radonaktivitet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe, vedovn i under etasje peis med innsats i 1. etasje og sotluke/feieluke. Eier opplyser om at feieluke er flyttet.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv av betong med fliser. Vegger med plater, innvendig utforede vegger på deler av grunnmur samt betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er et lukket rom i underetasjen, bak toalettrommet, som kan indikere at det finnes et kryperom. Det er ingen utvendige tegn på at det er et kryperom der, men dette kan ikke utelukkes.

TG Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- HMS-avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- HMS-avvik: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- HMS-avvik: 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.
- HMS-avvik: Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Generell

Beskrivelse

Boligen er pusset opp i perioden 2002–2007. Det er ikke avklart når vaskerommet er renoveret, men det er fra denne perioden. Våtrommet er vurdert etter tekniske forskrifter gjeldende for perioden 1997–2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med panel på innvendig tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 8 mm.

Årstall: 1925

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.
- Det er treliester langs gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale, da treverk på våtromsgulv kan trekke til seg fukt og medføre økt risiko for råte, sopp og fuktskader i konstruksjonen.



Gulvlister langs gulvet er ikke en godkjent løsning.



Stedvis er fugene slitt/ borte.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv. Det mangler synlig vanntett sjikt på vegg, eller dette er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke dokumentert hvilket vanntett sjikt som er benyttet på vegg. Det finnes ulike våtromssystemer for bruk på vegger, men det foreligger ingen informasjon om hvilket system som er benyttet i dette tilfellet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på hvilket vanntett sjikt som er benyttet på vegg.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan medføre risiko for at veggene ikke har tilstrekkelig fuktsikring. Dette kan føre til fuktskader i konstruksjonen over tid.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt vanninntaket som kommer opp gjennom gulvet. Dette medfører økt risiko for fukt i konstruksjonen i våtsonen.
- Sluket har en stålrist øverst som kan fjernes. Under denne er det en plastrist som ikke kan fjernes uten å ødelegge den. Dette begrenser mulighetene for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Tilgang til sluket bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og grundig rengjøring.

Begrenset tilgang øker risikoen for opphopning av smuss og tette avløp, noe som kan føre til vannskader og redusert levetid på våtrommet.



Gjennomføringen i gulv fremstår som utett.



Plastrist i sluk lar seg ikke fjerne.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum tørketrommel, varmtvannstank.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er av betong, og det er derfor foretatt fuktmåling ved hulltaking fra vaskerommet, utenfor våtsonen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 9,8 vektprosent fuktighet i trevirke.

Vektprosent fuktighet graderes slik:

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

Tilstandsrapport



Fuktmåling. Ikke observert forøydete fuktverdier.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Boligen er pusset opp i perioden 2002–2007. Det er ikke avklart når badet i 2. etasje er renoverert, men det er fra denne perioden. Våtrommet er vurdert etter tekniske forskrifter gjeldende for perioden 1997–2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på veggene og panel i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved vask. Løsningen eller byggematerialet anses som uegnet.
- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.
- Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

- Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.



Sprekker i flisfuge.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislågt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk, med 27 mm fall til sluk under badekar og 20 mm fall til sluk under dusj. Det er observert en del mykfuger med sprekker, men dette regnes ikke som et avvik iht. gjeldende standard.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har en plastsluk under badekaret og en plastsluk under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres at membranen er klemt under klemringen slik den skal være.

Slukene fremstår som skitne, og det er vanskelig å kontrollere slukene grundig.

Konsekvens/tiltak

- Membranen bør kontrolleres nærmere for å sikre at den er korrekt klemt under klemringen, da feil utførelse kan medføre økt risiko for vannlekkasje til underliggende konstruksjoner.

Slukene bør rengjøres og inspiseres grundig for å sikre god funksjon og redusere risiko for tilstopping og vannskader.



Det kan ikke konstateres at membran er klemt under klemring på begge slukene.



Sluk ved dusjkabinettet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar. Eier opplyser at baderomsinnredning og blandedbatteri ble skiftet i 2020 av rørlegger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luft sirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra gangen, bak dusjsonen. Ved hullboring kom det frem tømmervegg, så målingen er ikke foretatt rett bak tettesjiktet på badet. Det ble målt 8,4 vektprosent fuktighet i trevirke.

Vektprosent fuktighet graderes slik:

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



Det er foretatt fuktmåling i tømmervegg.

LOFT > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Rommet er etablert i 2009. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

LOFT > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon. Det er lagt frem faktura på arbeidet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Det er lagt frem faktura på arbeidet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv på veggene og panel i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved vask. Løsningen eller byggematerialet anses som uegnet for plasseringen.

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot dusjkabinettet er ca. 3 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

LOFT > BAD

TG 2 Type vantett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Vurdering av avvik:

- Sluket ligger under dusjkabinettet, som er plassert i hjørnet mellom toalettet og skapinnredningen. Det er begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring av sluket, og det er derfor kun foretatt en ufullstendig undersøkelse.
- Under baderomsinnredningen er det et rør som går gjennom gulvet. Det er observert en liten sprekk i området rundt røret. Det er ikke mulig å fastslå om spreken befinner seg mellom membran og fuge, eller om det gjelder selve membranen. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på om det er benyttet mansjett rundt rørgjennomføringen. Det er usikkert om spreken kun er i overflaten, og videre undersøkelser anbefales for å avklare skadeomfanget.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare skadeomfanget og om spreken påvirker membranens tetthet.

Det bør også fremskaffes dokumentasjon på om det er benyttet mansjett rundt rørgjennomføringen.

Konsekvensen av manglende eller skadet membran, eller manglende mansjett, er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen ved lekkasje.



Sluk ligger under dusjkabinettet som er plassert mellom toalett og skap.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

LOFT > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra gangen, bak dusjsonen/ våtsonen. Det ble målt 8,7 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra perioden 2002-2007 og har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, stekeovn, oppvaskkum i stål og mikrobølgeovn.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTRUM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har fliser på gulvet, malte vegger og panel i taket. Alder på toalettrommet er ikke kjent, men er fra perioden 2002-2007.

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet har toalett og vask.

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.
- Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført i plast (rør-i-rør) og er besikttet. Vannfordelerstamme er plassert på teknisk rom. Vanninntaket er på vaskerommet, og det er noe kobberrør her. Vannrørene er fra perioden 2002-2007.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført med plastrør. Disse er fra perioden 2002-2007.

Vurdering av avvik:

- Det er observert et mørkt belegg i en skjøt på et avløpsrør. Det ble ikke registrert fukt i området.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få en rørlegger til å undersøke skjøten nærmere for å utelukke lekkasje.

Konsekvensen av å ikke utbedre en eventuell lekkasje kan være fuktskader og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.



Det er observert ett mørkt belegg rundt skjøt på avløpsledning.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2023

TG 1 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

Årstall: 2003

⚠ 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 bygnings sakkyndig 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 boden i underetasjen. Basert på opplysninger fra forrige eier, så opplyser eier om at hele det elektriske ble oppgradert i perioden fra 2002 og fremover. Det er mottatt tilsynsrapport fra Eltilsynet, datert 05.10.2022. Ingen feil eller mangler ble avdekket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Utfyllende beskrivelse:

Følgende samsvarserklæringer er mottatt:

- Utvidelse. Gjelder montering av elbillader og øvrig installasjon i garasjen, datert 27.10.2021.
- Utvidelse og endring. Gjelder delvis installasjon på kjøkken og ledning til varmtvannstank, datert 20.05.2021.
- Utvidelse. Gjelder flere arbeider/ tiltak, datert 22.12.2010
- Utvidelse. Gjelder flere arbeider, datert 01.11.2026 (skrift noe utydelig)
- Endring. Gjelder Bytte av spotter i kjeller/ hall, datert 05.12.2024.
- Utvidelse. Gjelder flere arbeider, datert november 2008.
- Endring. Montering av stikkontakt til varmepumpe, datert 27.11.2023.
- Endring. Flytte termostat på vaskerom og montere ny termostat. datert 14.12.2018.

⚠ Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

- HMS-avvik: Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtkniske forskrift. Skilleveggen mot nabo er ikke ført helt opp over taket slik det normalt skal være. Brannskillet tilfredsstillende derfor ikke dagens krav til brannsikring.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). - Rømning fra loftet er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikring.
- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensete rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.



Toppen av skillevegg mot nabo.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er installert sentralstøvsuger. Sentralstøvsugeren er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier opplyser at det ble utført arbeid på dreneringen i 2003. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet, og det er ikke kjent om hele dreneringen ble oppgradert. Det er observert knotteplast langs yttervegg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er opplyst om at det er foretatt arbeid på dreneringen i 2003, men det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet og det er ikke kjent om hele dreneringen ble oppgradert.
- Det mangler overgangslist mellom grunnmur og knotteplast.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres nærmere undersøkelser for å avklare alder og utførelse på dreneringen. Konsekvensen av manglende informasjon er økt usikkerhet om dreneringens tilstand og funksjon, noe som kan medføre risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.
- Det bør monteres overgangslist mellom grunnmur og knotteplast for å hindre at vann trenger inn bak platen. Manglende overgangslist øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på grunnmur og innvendige arealer.



Knotteplast mangler overgangs list mot grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er betonggrunnmur. Fundamentets utførelse er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er observert noe krakelering i maling/puss på grunnmuren.
- På nordsiden er det en sprekke i grunnmuren. Dette fremstår som en skjøt i grunnmuren/forskalingen og kan være en krympsprekk, men dette er ikke bekreftet.

Konsekvens/tiltak

- Krakelering i maling/puss bør utbedres for å hindre videre forvitring og redusere risiko for fuktinntrengning i grunnmuren.
- Sprekken bør tettes og pusses over. Den bør overvåkes for å se om den utvikler seg. Dersom det oppdages økning i sprekke-dannelsen, bør fagkyndig vurdere behov for utbedring for å unngå risiko for vanninntrengning og svekkelse av konstruksjonen.



Krakelering i maling/ puss.
FAGERVOLLVEGEN 11



Sprekk i grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er støttemurer av betong. Under etablering av garasjen opplyser eier at støttemurene måtte dimensjoneres solide på grunn av fare for utrasing.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker i muren rett bak boligen.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
- Lokal utbedring må utføres.



Sprekk i støttemur.

TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.
- Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport



Terrengtet heller inn mot grunnmur.

TG 11 Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke kjent om det finnes en utvendig, nedgravd oljetank på eiendommen.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket på verandaen mot nord er målt til ca. 87 cm, og rekkverket på verandaen mot sør er målt til ca. 68 cm, hvor deler av dette er lavere enn resten av rekkverket. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm.
- HMS-avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ifølge radonkart ligger eiendommen i et område som er markert som moderat til lav radonaktivitet.
- HMS-avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- HMS-avvik: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- HMS-avvik: 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.
- HMS-avvik: Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.
- HMS-avvik: Det er synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift. Skilleveggen mot nabo er ikke ført helt opp over taket slik det normalt skal være. Brannskillet tilfredsstillende derfor ikke dagens krav til brannsikring.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). - Rømning fra loftet er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2012

Kommentar

Opplysning gitt av kunde

Standard

Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget fremstår med normal slitasje ut i fra byggeår.

Beskrivelse

Det er en frittstående garasje på eiendommen som ble oppført i 2012. Garasjen er bygget i betong. Det er installert elbillader i garasjen. Opp på siden av garasjen går det en trapp og det er bygget en veranda opp på garasjen.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

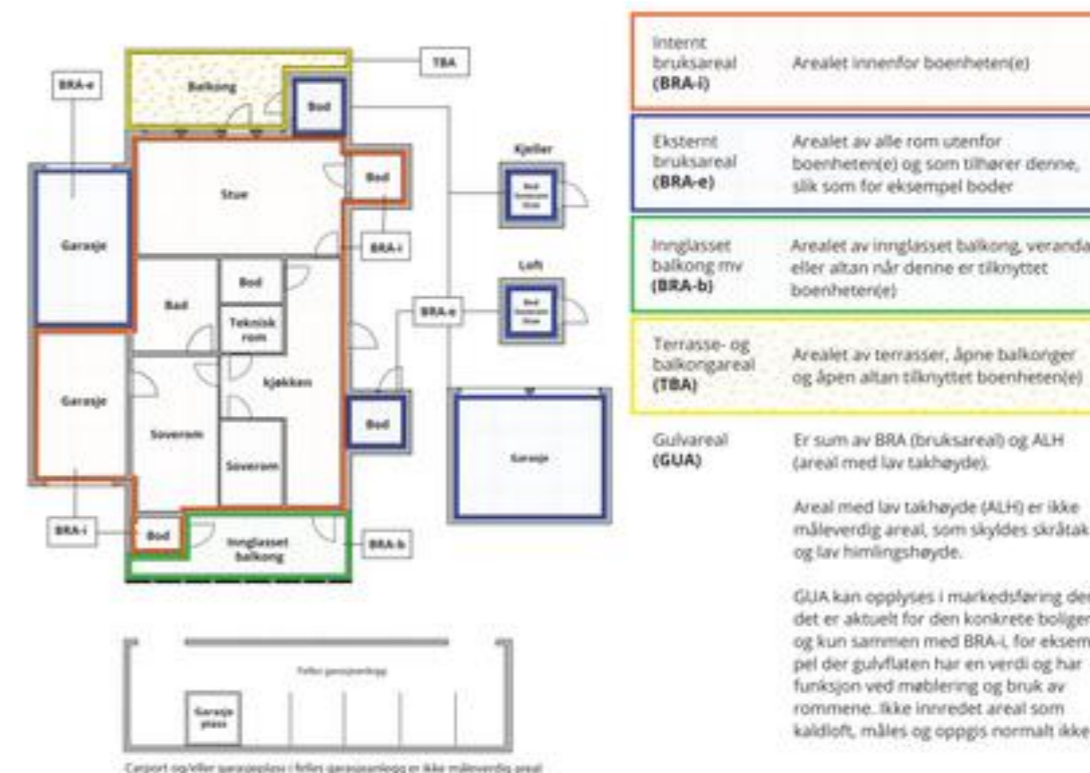
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Underetasje	71			71			71
1. Etasje	80			80	17		80
2. Etasje	75			75			75
Loft	55			55		18	73
Kaldtloft						16	16
SUM	281				17	34	315
SUM BRA	281						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, tv-stue, teknisk rom, toalettrom, vaskerom, bod		
1. Etasje	Stue/kjøkken, bod		
2. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2		
Loft	Trapperom, gang, bad, soverom, uinnredet loft		
Kaldtloft	Kryperom		

Kommentar

Merk at kaldtloftet går over nabodel, uten delevegg. Eier opplyser om at dette deles med nabo. I rapporten er det valgt å dele oppmålt areal på to.

Det er foretatt stikkmål av romhøyde:

- Romhøyden i underetasjen er målt til ca. 2,38 m.
- Romhøyden i 1. etasje er målt til ca. 2,63 m.
- Romhøyden i 2. etasje er målt til ca. 2,61 m.
- Romhøyden i 3. etasje er målt til ca. 2,40 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen opplyser om at det ikke foreligger noen tegninger eller brukstillatelse/ ferdigattest tilknyttet eiendommen. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at slike dokumenter ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av boligen er ulovlig.

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: Fra kaldtloftet er det åpent ned til naboseksjon. Det er observert noe som kan minne om en brannskillevegg, men denne går ikke helt opp over taket og skiller ikke de to enhetene.



Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje					
Etasje 2					34
SUM					34
SUM BRA					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje		
Etasje 2			

Kommentar

- Garasjen er åpen i front (ikke garasjeport) og har derfor ikke et målbart areal. Synlig gulv i garasjen er ca. 27 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: - Det foreligger ferdigattest på garasjen, datert 23.06.2026.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2026	Gaute Aabrekk	Takstingeniør
	Frode Gundersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1525 STRANDA	53	360		0	411.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fagervollvegen 11

Hjemmelshaver

Gundersen Frode, Gundersen Ingunn Lundanes



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 bygningsfaglig 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 tilbakeløst, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningsfaglige 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 befaringstidspunktet, 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.

Bygningsfaglig 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.

Oppdragsnr.: 20923-1458

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."*

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	11.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2026	
2	23.06.2026	Mindre justering

For gyldighet på rapporten se forside

Ålesund Bolig og
Prosjektmegling AS



Egenerklæring

Fagervollvegen 11, 6200 STRANDA

07 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fagervollvegen 11	Fagervollvegen 11	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2007

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Vi har bodd i boligen fra 2007 og bor der fortsatt.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 93204993

Informasjon om selger

Selger

Gundersen, Frode

Selger

Gundersen, Ingunn Lundanes

Forbehold

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

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. 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 arbeid

2.1.2 Årstall

2009

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I forbindelse med innredning av 4 eta. ble det laget et nytt bad. På bad i 3 eta. ble det i 2020 skiftet badromsinnredning og blandedbatteri. (utført av rørlegger)

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bjornes Bygg

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2020

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vindu ved trappelus i 3. eta (utført 2009) Skifte av bord på rekkverk veranda på frontsidan av huset (utført 2020)

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Side 2



Asgeirs Byggeservice

4.1.6 **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

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**
2003

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Dette ble utført av tidligere eier.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Vet ikke

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

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**
2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Side 3



Det ble gravd ned ekstra jordkabel i forbindelse med montering av elbil lader i garasjen. Urban Elektro mente det var nødvendig. Det ble byttet spoter fra Halogen til LED i 1. eta. (2024).

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Urban Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2013

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
I forbindelse med bygging av garasje ble etablert kum for drenering av vann fra garasjetaket.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Stranda Anleggsservice 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

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

Side 4

**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?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspåtlitige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv hva som mangler og hvorfor:
 har ikke fått ferdigattest på garasje, men søknad er sendt kommunen.
- 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
 2009
- 24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Innredet 4. eta. Trappelhus, gang, bad og soverom
- 24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Asgeirs Byggservice og Bjørnes Bygg

Side 5



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 søknadspåtlitig

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

 Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Det er søkt om bygge en 2 mannsbolig ved Fagervollvegen 15. Bygget det er søkt om er pr dato ikke godkjent. Vi ser ikke at dette skal være noen ulempe for boligen vår.

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 49634719

Side 6



Energattest

Adresse Fagervollvegen 11, 6200 STRANDA		
Dato for energimerking 18.06.2026	Merkenummer Energattest-2026-313539	
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 20869437	
Gårdsnummer 53	Bruksnummer 360	
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 1925	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 281,0 m²	Oppvarmet bruksareal 281,0 m²
Oppvarmet etasje 4	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
277,70 kWh/m²

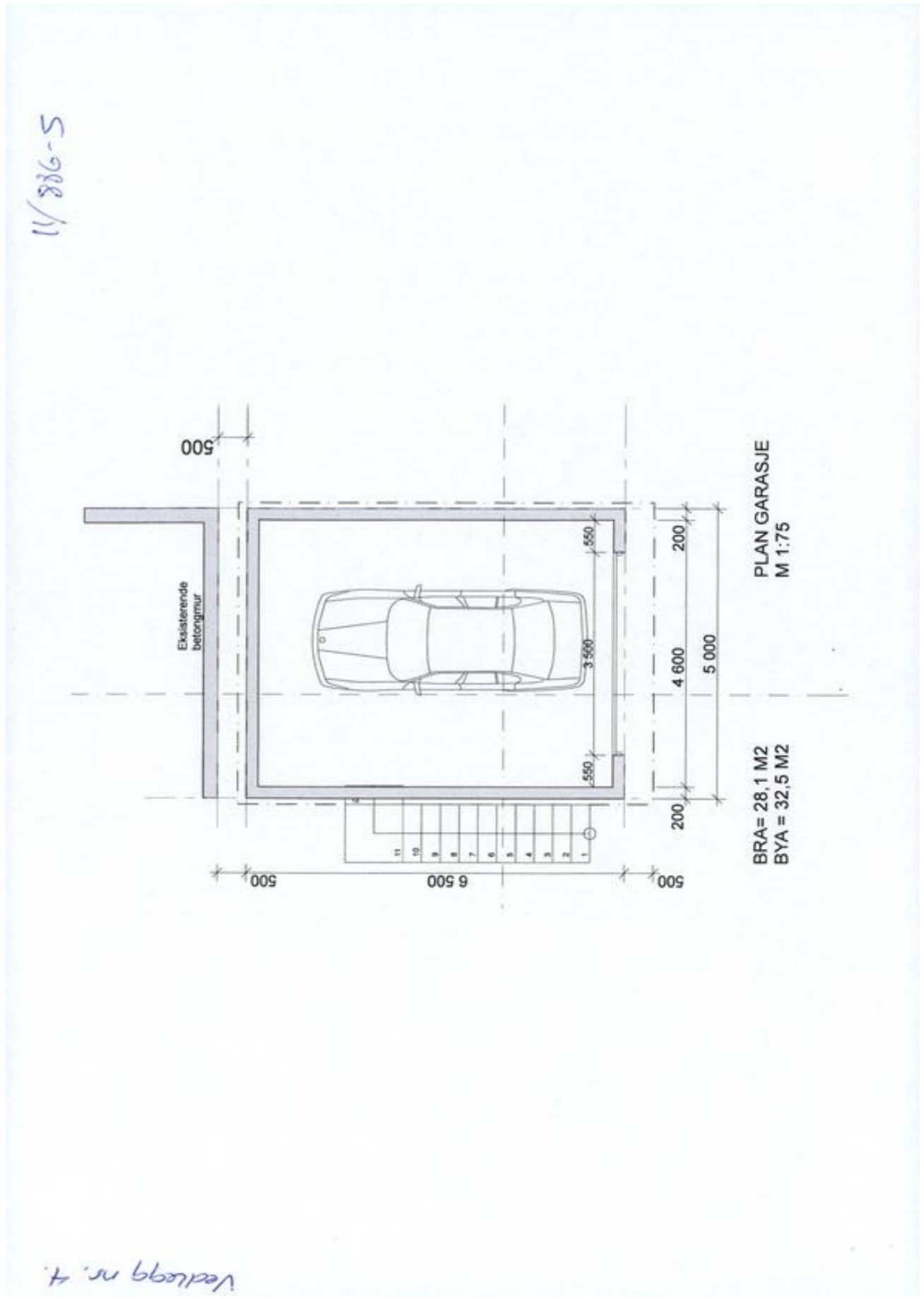
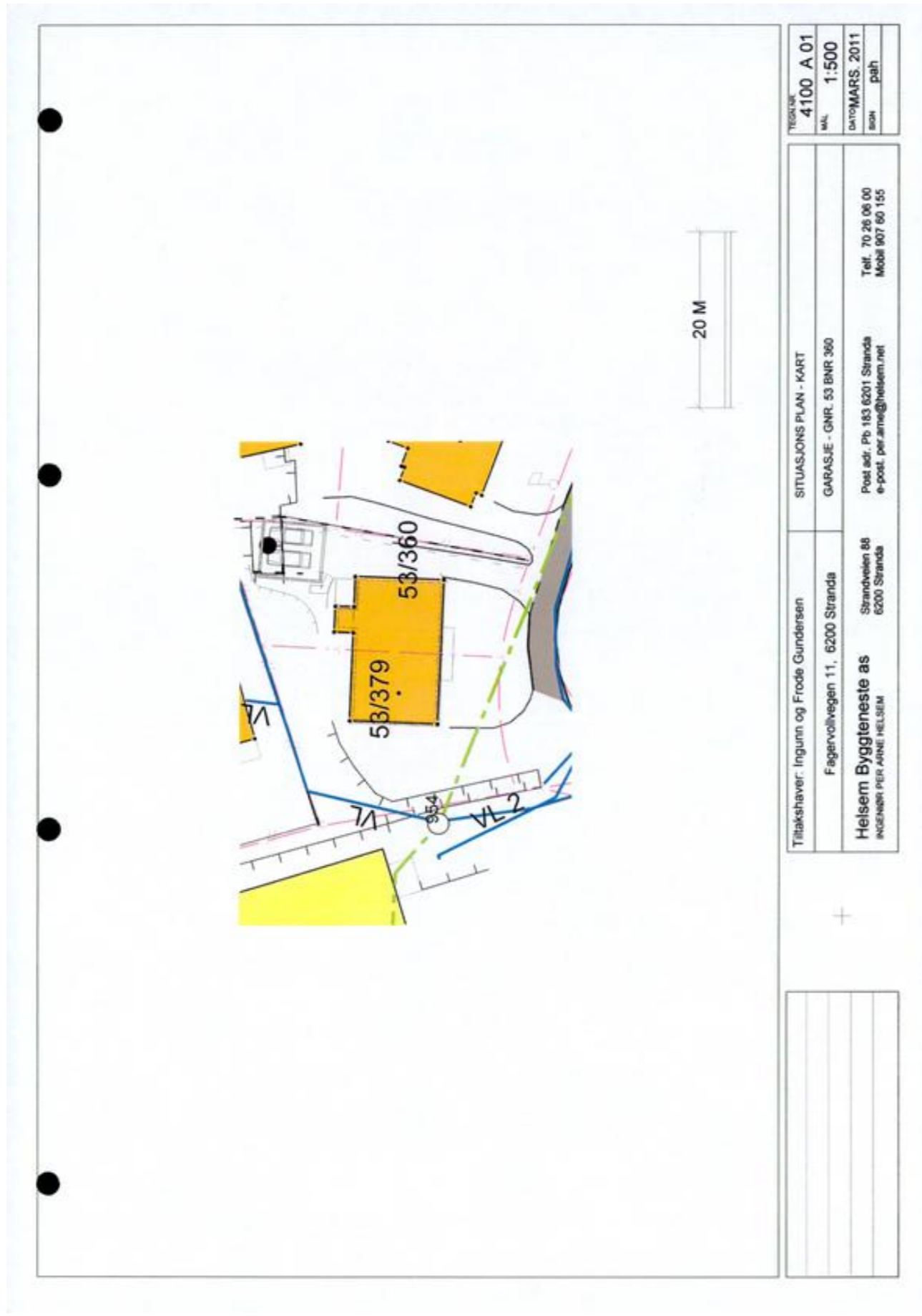
Beregnet levert energi i lokalt klima

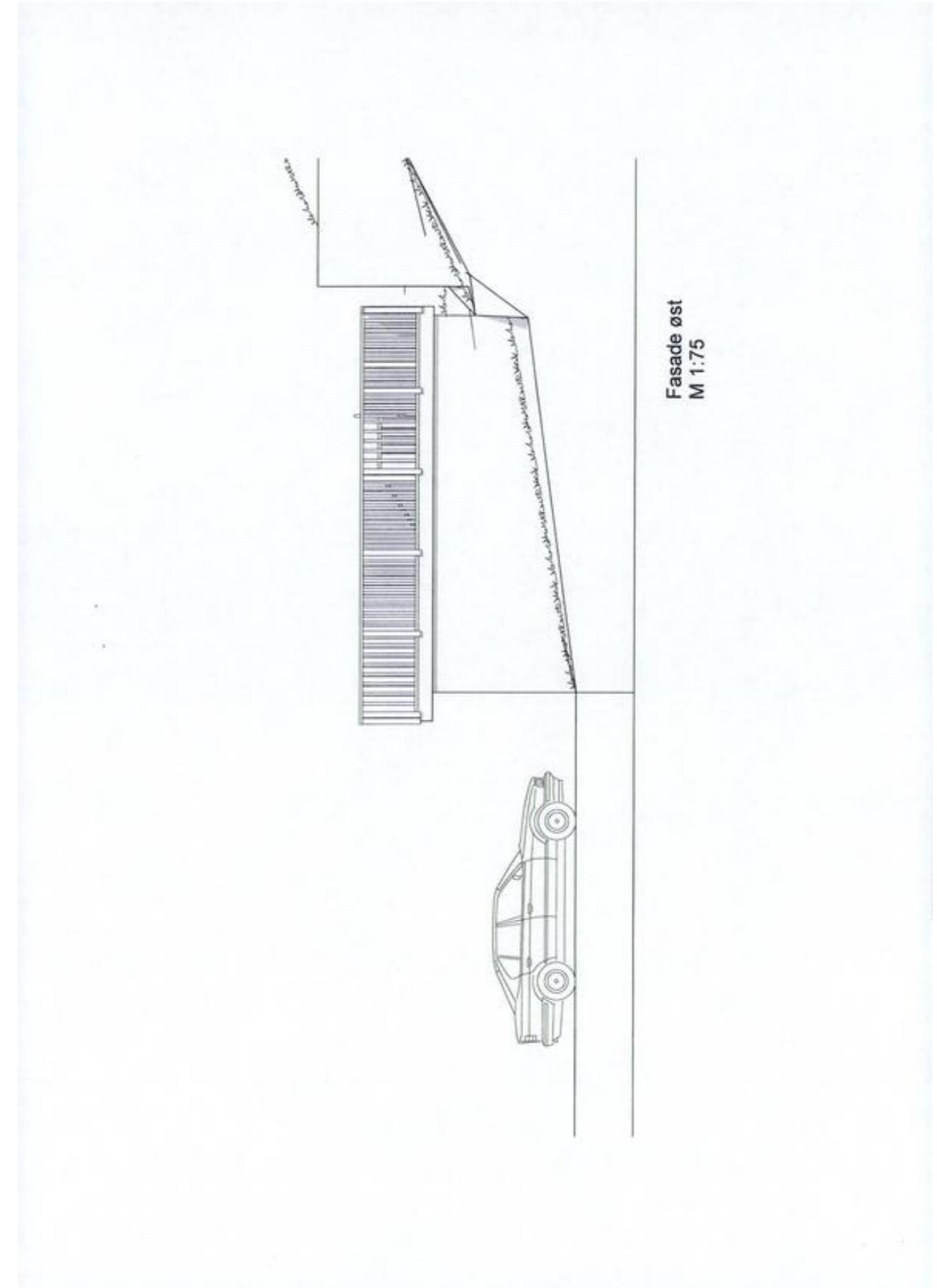
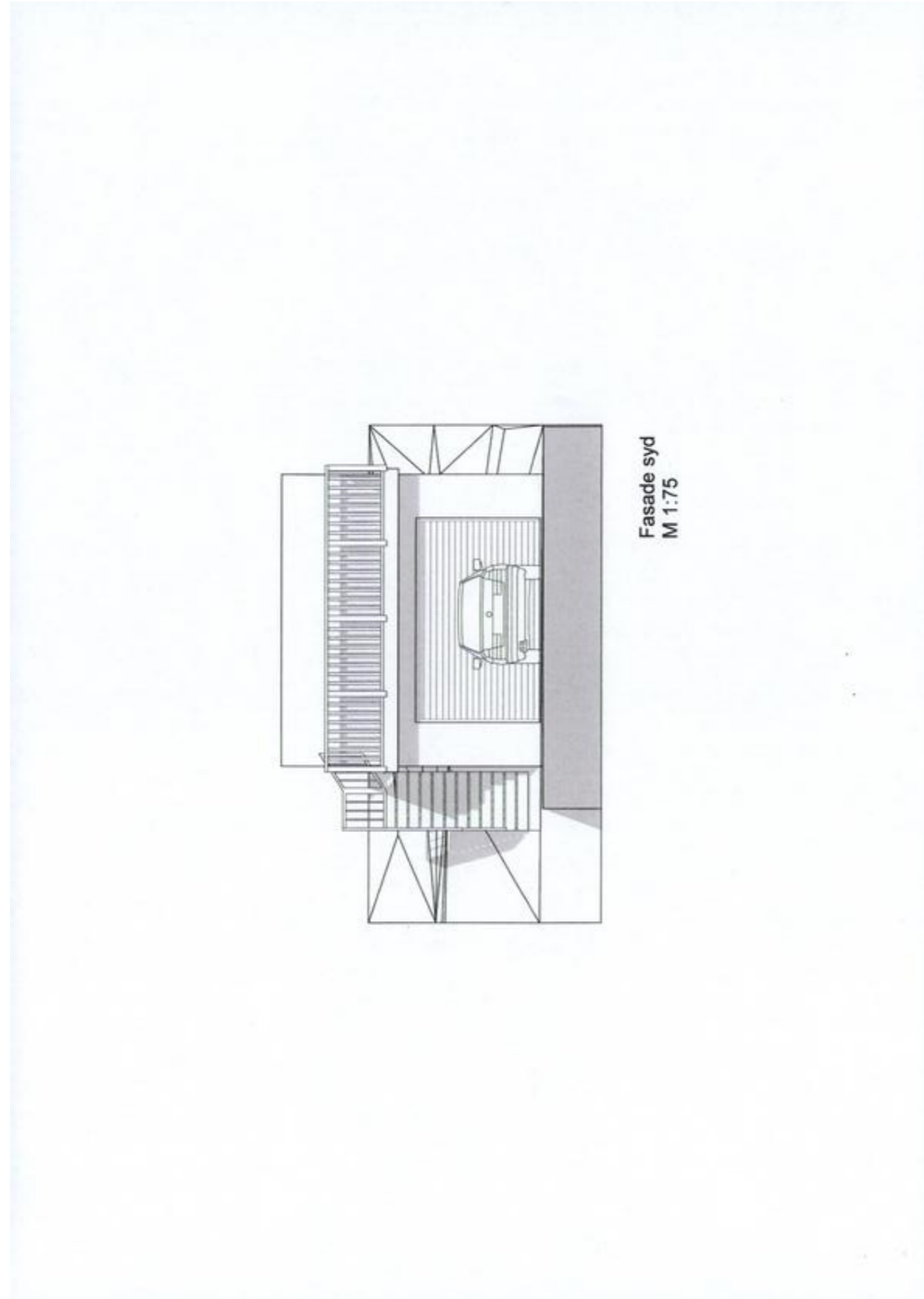
Pr. KVM pr. år
275,56 kWh/m²

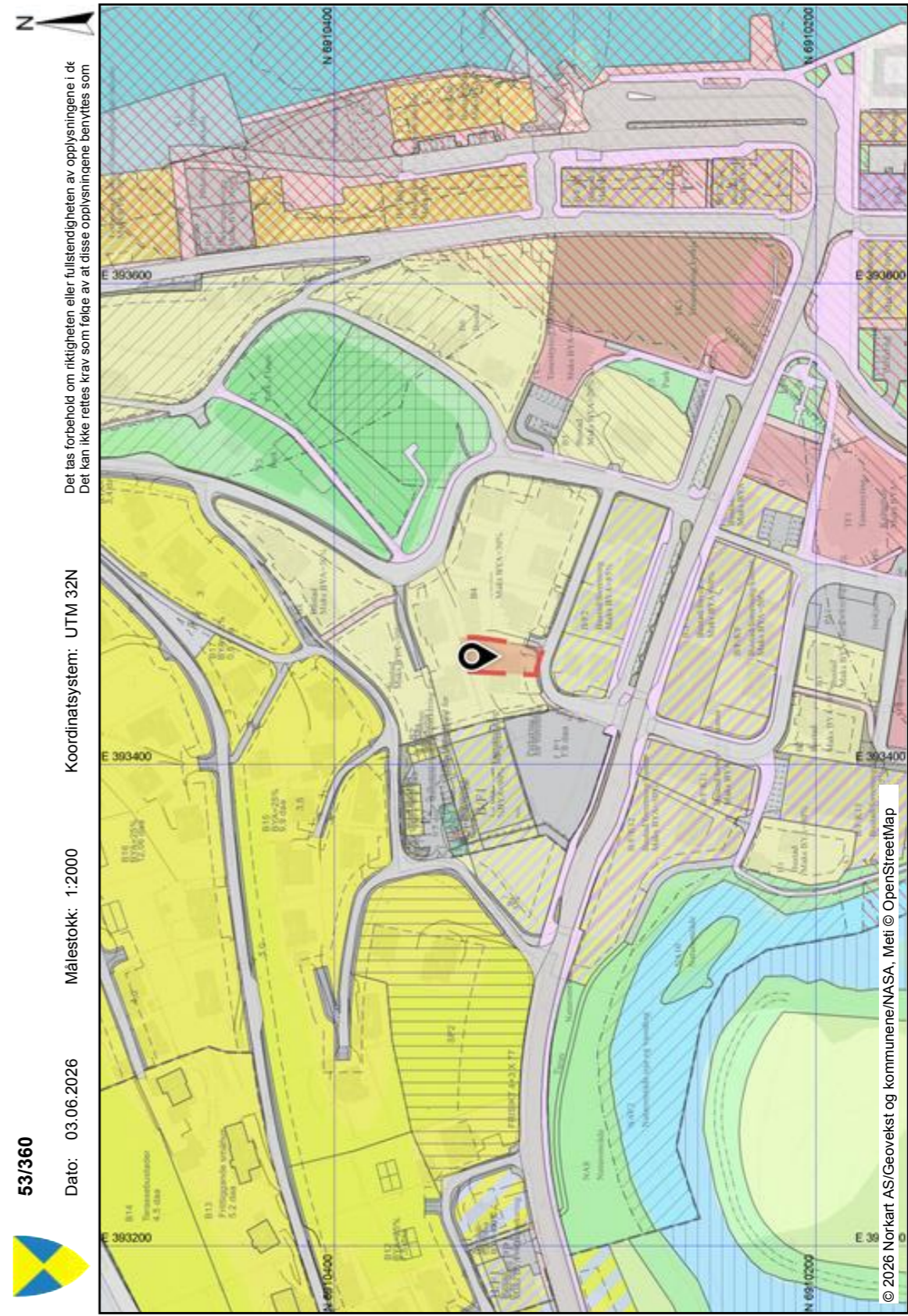
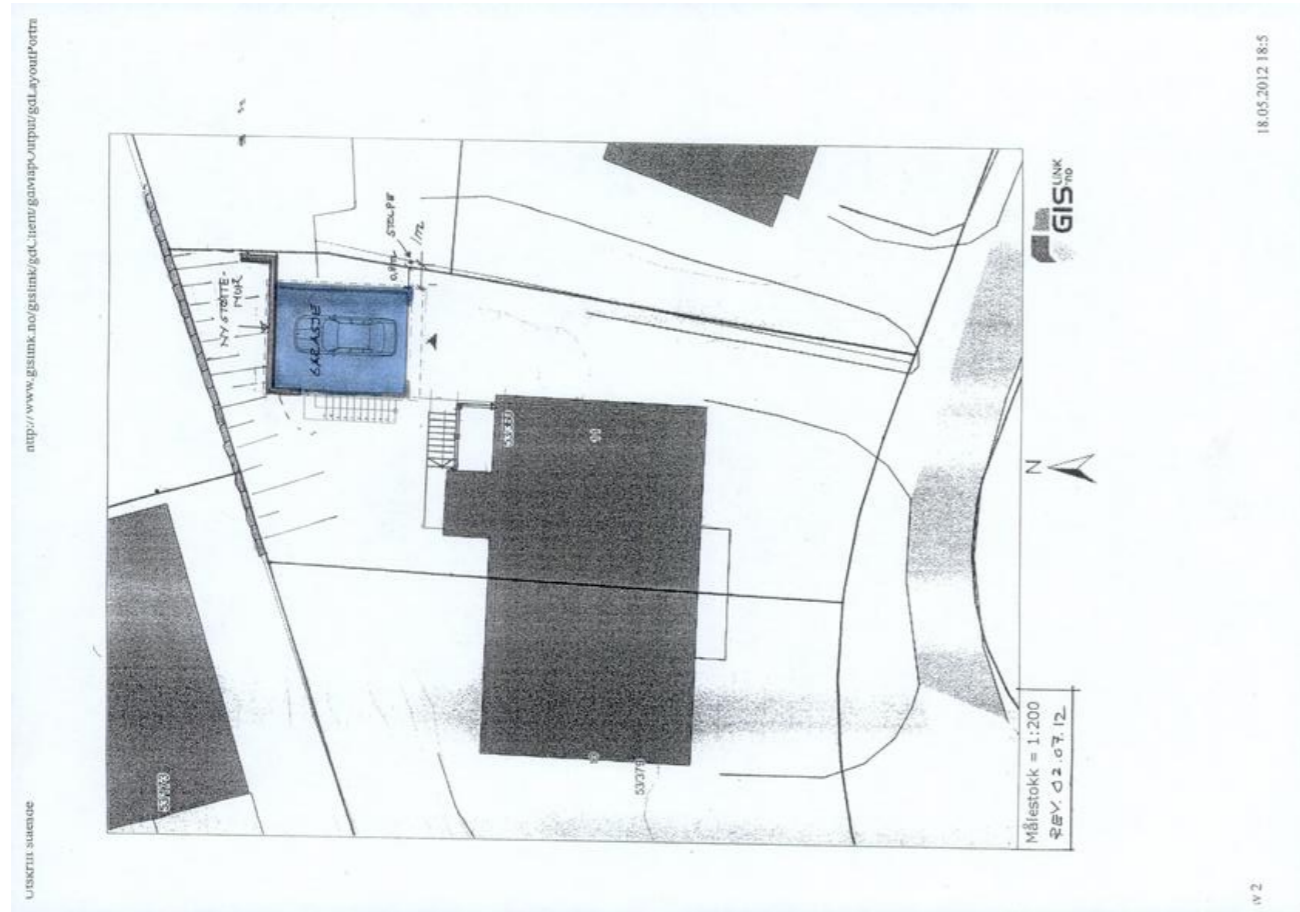
Totalt levert pr. år
77 433 kWh

Stranda kommune Næring og teknisk	Ferdigattest Etter plan og bygningslova (Pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer seinast ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. Journalpostid: 26/6322			
	Tiltakshavar: Frode Gundersen Fagervollvegen 11 6200 Stranda			
Ferdigattest er gjeve for				
Adresse : Fagervollvegen 11	Gardsnr. 53	Bruksnr. 360	Festenr.	Seksjonsnr.
Type tiltak/bygning Garasje				
Vedtaksdato 23.06.2026	Saksnr 184/26			
Dato for søknad om ferdigattest: 09.06.2026				
Bygninga/ tiltaket må ikkje bli teke i bruk til anna føremål enn det dette løyvet føreset. (jf Pbl §20-4).				
Merknader: <ul style="list-style-type: none"> Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnast endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset såleis at tiltaket er utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og gjevne merknader/kommentarar i løyvet. 				
Stad	Dato 23.06.2026	Underskrift Roald Rekdal <i>Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.</i>		

Gebyr: I samsvar med Stranda kommune sitt gebyrregulativ







Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL	Frømråde	Autovei
Område for boliger med tilhørende	Park	Gangfeltavgrensning
Landsbruksområder	Havneområde i sjø	Vegskiludek-ant
Kjøreveg	Naturområde i sjø og vassdrag	Vegbom
Annen veggrunn	Faresone - Ras- og skredfare	Veg
Gang-/sykkelveg	Faresone - Flomfare	
Parkeringsplass	Sikringsone - Frisikt	
Park	Sikringsone - Andre sikringsoner	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	Støysone - Rødsone iht. T-1442	
Felles avkjørsel	Støysone - Gul zone iht. T-1442	
Bolig/Forretning	Angitthensynsone - Bevaring kultur	
Grense forrestriksjonsområde	Båndlegging etter lov om kulturminn	
Friskningsveid veg	Følleis for reguleringsplan PBL 1985	
Grense for bevaringsområde	Regulerings- og bebyggelsesplanom	
Reguleringsplan PBL 2008	Planens begrensning	
Sikringsogrense	Formålsogrense	
Angitthensynogrense	Faresoneogrense	
Båndlegginggrense eksisterende	Regulert tomtegrense	
Boligbebyggelse, frittgående småhu	Byggegrense	
Garasjeanlegg for bolig- eller fritidst	Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse for offentlig eller privat	Bebyggelse som inngår i planen	
Foramlingslokale for tro- og livsyns	Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Administrasjon	Regulert senterlinje	
Nærmere angitt offentlig eller privat	Friskitlinje	
Energianlegg	Regulert ant.kjerebane	
Uteoppholdsanaler	Regulert parkeringsfelt	
Kombinert bolig og forretning	Regulert stattemur	
Kombinert bolig, forretning og kontor	Målelinje/Avstandslinje	
Bebyggelse og anlegg kombinert m	Avkjørsel	
Kjøreveg	Påskrift feltnavn	
Fortau	Påskrift reguleringformål/arealform	
Torg	Påskrift areal	
Gang- og sykkelveg	Påskrift utnyttig	
Gangveg, gangareal eller gågate	Påskrift bredde	
Annen veggrunn, teknisk anlegg	Påskrift radius	
Annen veggrunn, grøntareal	Påskrift plantilbehør	
Kal	Regulerings- og bebyggelsesplan- i	
Parkeringsplass	Annet vegareal	
Parkeringshus eller -anlegg	Avgrensning mot annet vegareal	
Naturområde	Gang/Sykkelveg	
Turveg	Parkeringsområde	
	Middeler/Trubikkoy	
	Vegdekkkart	
	Kjørebanekart	

FØRESEGNER
REGULERINGSPLAN FOR STRANDA SENTRUM

Føresegner datert 10.03.2011

Plankart datert 10.03.2011

Rev A: 09.09.2011

Rev B: 25.10.2011

Eigengodkjend i kommunestyret 09.11.2011, sak KOM 085/11

Mindre reguleringsendring 26.01.2017, sak PLA 008/17

Mindre reguleringsendring 31.08.2017, sak PLA 059/17

Mindre reguleringsendring 08.02.2018, sak PLA 012/18

Mindre reguleringsendring 11.04.2022, sak PLA 023/22

Mindre reguleringsendring 17.06.2024, sak PLA 045/24

1 AREALBRUK

1.1 Det regulerte området er på planen vist med plangrense. Arealer innenfor denne grensa er regulert etter § 12-3 i plan og bygningslova som **områderegulering**. Planen viser følgende arealformål:

- Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5 nr. 1)
- Frittliggende småhusbebyggelse (sosikode 1111)
- Tenesteyting, kyrkje (sosikode 1164)
- Tenesteyting, forsamlingslokale (sosikode 1165)
- Tenesteyting, administrasjon (sosikode 1166)
- Campingplass (sosikode 1173)
- Hotell (sosikode 1320)
- Industri (sosikode 1340)
- Godslager (sosikode 1502)
- Energianlegg (sosikode 1510)
- Avløpsanlegg (sosikode 1542)
- Nautst (sosikode 1588)
- Bustad/forretning (sosikode 1801)
- Bustad/forretning/kontor (sosikode 1802)

Reguleringsplan Stranda sentrum - planomtiale

- Forretning/kontor (sosikode 1810)
 - Angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (sosikode 1420)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr. 2)
- Kjøreveg (sosikode 2011)
 - Fortau (sosikode 2012)
 - Torg (sosikode 2013)
 - Gang-/sykkelveg (sosikode 2015)
 - Gangveg (sosikode 2016)
 - Annan veggrunn, teknisk anlegg (sosikode 2018)
 - Annan veggrunn, grøntstruktur (sosikode 2019)
 - Kai (sosikode 2041)
 - Parkeringsplass (sosikode 2082)

Grønnstruktur (pbl §12-5 nr. 3)

- Naturområde (sosikode 3020)
- Turveg (sosikode 3031)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl §12-5 nr. 6)

- Hamneområde i sjø (sosikode 6220)
- Naturområde i sjø og vassdrag (sosikode 6610)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag (sosikode 6610)

Planen viser følgende hensynssoner:

Sikringsone (pbl § 12-6 pkt. a)

- Frisiktsone ved veg (sosikode 140)
- Andre sikringssoner (sosikode 190)

gvb

Grete Valen Blindheim sivilarkitekt MNAL

side 2

Reguleringsplan Stranda sentrum - planomtiale

Støysone (pbl § 12-6 pkt. a)

- Raud støysone (sosikode 210)
- Gul støysone (sosikode 220)

Faresone (pbl §12-6 pkt. a)

- Ras- og skredfare (sosikode 310)
- Flomfare (sosikode 320)

Soner med særlege hensyn (pbl §11-8 pkt. c)

- Bevaring av kulturmiljø (sosikode 570)

Bandleggingssone (pbl §11-8 pkt. d)

- Bandlegging etter lov om kulturminne (sosikode 730)

2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Støy

Plankartet viser soner for støy knytt til anløp av skip ved den planlagde djupvasskaia og etablert ferjetrafikk. Støysonene er vist som raud og gul sone, i samsvar med rundskriv T-1442 frå Miljøverndepartementet.

I tillegg er det vegtrafikkstøy i planområdet.

Avbøtande tiltak: For områda B6, B7, B/F/K1-4, B/F/K/Be1 og B/F/K/G1 skal avbøtande fasadetiltak utgreiast i samband med byggemelding, i samsvar med støyyurderingane frå Multiconsult 07.11.2006 (djupvasskaia) og frå Cowi 19.09.2010 (vegtrafikk og ferjekai).

2.2 Grad av utnytting

Maksimal grad av utnytting for dei einsskilde områda er vist på plankartet. For nokre områda er utnytting i tillegg nærare omtalt under dei einsskilde byggeområda. Parkeringsareal skal reknast med i utnyttingsgraden. Graden av utnytting for dei einsskilde eigedomane må ikkje overstige graden av utnytting for området.

2.3 Utforming av bygningsmassen

gvb

Grete Valen Blindheim sivilarkitekt MNAL

side 3

Kommunen skal ved handsaming av byggemeldingar sjå til at bygningane får god form, farge og materialbehandling, og at bygningar i same gruppe får ei harmonisk utforming. Kommunen kan krevje at det blir utarbeidd teikningar som viser tilpassing av nytt bygg i høve til omkringliggjande bygningar.

Fargesetting av hus skal gjerast med avdempa fargar som harmonerer med omgjevnadane. Dette gjeld også farge på taktekking.

2.4 Byggjeregnsener

Bygningar skal plasserast innfor dei viste byggjeregnsene. Der byggjeregnsener ikkje er vist, gjeld grensa for reguleringsformål som byggjeregnsene.

Planutvalet kan gjere unntak frå byggjeregnsene når det gjeld mindre uthus o.l.

Garasje / carport kan byggast inntil 1 meter frå nabogrensene.

2.5 Uteareal

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

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

Utemøblering, belegning, belysning og beplantning skal utformast i samsvar med kommunen sin materialstandard, der denne er gjeldande.

Kommunen kan stille krav om at uteområde skal ferdigstillast samstundes med resterande del av byggemeldt anlegg.

Ved plassering av bygningar skal ein legge vekt på å verne naturleg vegetasjon og terrengformer. Ein skal i størst mogleg grad forsøke å ta vare på verdifull vegetasjon.

Nyplanting må ikkje vere til ulempe for nabo eller til hinder for offentleg ferdsel. Oppsetting av gjerde og hekk mot offentleg veg skal godkjennast av kommunen.

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

2.6 Reklameskilt m.m

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

2.7 Parkering

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

gvb

Grete Valen Blindheim sivilarkitekt MNAL

side 4

2.8 Krav om detaljregulering

For område som er naturleg å sjå på som ei eining, kan kommunen krevje at det vert utarbeidd detaljregulering for heile området, før byggjemelding for einskildbygg vert godkjend. Detaljreguleringsplanar skal leggjast fram for rådet for funksjonshemma for uttale.

2.9 Gesimshøgder

Gesimshøgde skal målast som definert i Teknisk forskrift til plan- og bygningslova. Tillatte gesimshøgder er oppgjevne under dei enkelte byggeområda i føresegnene.

2.10 Universell utforming

Ved detaljplanlegging og opparbeiding av planområdet skal omsynet til universell utforming vektleggast. Byggesaker skal leggjast fram for Rådet for funksjonshemma til uttale, når byggesaka omfattar publikumsretta funksjonar, eller etter ei nærare vurdering blir sett som relevante for rådet for funksjonshemma sitt ansvarsområde.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Frittliggjande småhusbebyggelse

Område merka B1 – B11 på kartet kan nyttast til bustadar med tilhøyrande funksjonar.

I område med frittliggjande bustadar kan det også innreiast hyblar.

For frittliggjande bustadar og rekkehus, skal gesimshøgdi ikkje overstige 6 m, og mønehøgdi skal ikkje overstige 9 m.

For kvar frittliggjande bustad skal det på eigen grunn eller evt. fellesareal vere plass til 2 bilar. For kvar bustad i rekkehus / tomannsbustad skal det vere plass til 1,5 bilar, og for kvar hybel skal det vere 1 biloppstillingsplass på eigen grunn eller fellesareal.

Garasje / carport kan byggast med grunnflate inntil 50 m² i ei høgd, med maksimal gesimshøgdi på 3 m, og maksimal mønehøgdi ikkje over 4,5 m. Garasje/ carport skal tilpassast hovudhuset i materialbruk, form og farge.

Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal, dette sjølv om byggjeregnsene er vist som 4 m frå regulert vegareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomte gjer det nødvendig med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate slik oppført inntil 2,5 m frå regulert trafikkareal.

Ved byggemelding skal garasje/ carport og parkeringsplassar visast på situasjonsplanen som er vedlagt byggemeldinga, sjølv om garasje/ carporten ikkje skal byggast med ein gong.

Bustader, der terrengtilhøva ligg til rette for det, skal planleggast med livsløpsstandard.

gvb

Grete Valen Blindheim sivilarkitekt MNAL

side 5

For dei einstkilde områda gjeld ut over dette følgjande reglar for arealbruk, høgder, parkering og garasjar:

B1. B2. B3: Områda kan nyttast til fritliggende bustadar og tomannsbustadar med tilhøyrande garasjar/ carportar.

B4: Området kan nyttast til blanda bebyggelse med fritliggende bustadar, og til konsentrert bustadbygging med bygningar med fleire leilegheiter. Bygningar som grensar inn til Fagervollvegen skal oppførast med mønetak med takvinkel 30-45 grader. For bygning med fleire leiligheter skal gesimshøgde ikkje overstige 6 m, og mønehøgde skal ikkje overstige 9 m.

For kvar bustad i bygning med fleire leilegheiter skal det på eigen grunn eller evt. fellesareal vere plass til 1,25 bilar for kvar bustad. For kvar hybel skal det vere 1 biloppstillingsplass.

Garasje/ carport kan byggast med grunnflate inntil 25 m² for kvar bustad i bygning med fleire leiligheter. Garasje/ carport skal tilpassast hovudhuset i materialbruk, form og farge.

B5: Området omfattar Prestegarden, og skal nyttast til bustadformål. Området og bygningane skal bevarast slik dei ligg, sjå hensynssone H570_10, for bevaring av kulturmiljø.

B6: Området kan nyttast til fritliggende bustadar og tomannsbustadar med tilhøyrande garasjar/ carportar.

B7: Området kan nyttast til fritliggende bustadar, eller til konsentrert bustadbygging / rekkehus med tilhøyrande garasjar / carportar.

B8. B9: Områda kan nyttast til fritliggende bustadar og tomannsbustadar med tilhøyrande garasjar / carportar.

B10: Området omfattar to nye bustadtomter i Hagevika. Maksimal utnytingsgrad er sett til BYA=20%. Parkeringsareal skal reknast inn i utnytingsgraden.

B11: Området omfattar ein eksisterande bustadeigedom i Hagevika. Maksimal utnytingsgrad er sett til BYA=10%. Parkeringsareal skal reknast inn i utnytingsgraden.

gvb

Grete Valen Blindheim sivilarkitekt MNAL

side 6

gvb

Grete Valen Blindheim sivilarkitekt MNAL

side 7

3.2 Tenesteyting, kyrkje

Området merka TK1 og TK2 er sett av til tenesteyting, kyrkje.

TK1 omfattar Stranda kyrkje. Området kan nyttast til kyrkje og gravplass. Området og bygningane skal bevarast slik dei ligg, sjå hensynssone H570_9 for bevaring av kulturmiljø.

TK2 omfattar Stranda kyrkjelydshus. Maksimal mønehøgde er sett til 6,5 m, og maksimal gesimshøgde er sett til 4,5 m, rekna frå glennomsnittleg terrengnivå. Maksimal utnytingsgrad er sett til BYA=60%.

3.3 Tenesteyting, forsamlingslokale

Området merka TF1 på plankartet er sett av til forsamlingslokale, og omfattar Storfjord kulturhus. Kjellar kan nyttast til parkering.

Maks.3. min. 2 høgder. Gesimshøgde maks. 11 m. Kommunen kan godkjenne høgder inntil 14 m for takoppbygg som ligg tilbakepunkt frå gesims.

3.4 Tenesteyting, administrasjon

Området merka TA1 på plankartet er sett av til administrasjonsbygg.

Maks. 4. min. 3 høgder. Gesimshøgde maks. 15 m.

Området merka TA2 på plankartet omfattar det gamle rådhuset, og er sett av til administrasjonsbygg. Bygget skal bevarast slik det står, sjå under hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

3.5 Campingplass

Områda merka C1 – C2 på plankartet er sett av til campingplass. Områda kan nyttast til campinghytter, servicebygg, kiosk/administrasjonsbygg, campingvogner med tradisjonelle fortelt (tekstilduk), telt og bobilar. Spikertelt er ikkje tillatt. Det er høve til å etablere plattingar på terreng og enkle leveggar knytt til campingvognene.

C1 omfattar eksisterande campingplass. I samband med byggemelding av tiltak innanfor C1 kan det bli stilt krav om utarbeiding av situasjonsplan for heile området, som viser teltplass, oppstillingsareal for campingvogner, hytter, fellesanlegg, kiosk, køyre- og gangveggar, parkering m.m.

C2 omfattar eit utvidingsareal for C1. I samband med opparbeiding av C2 skal det utarbeidast situasjonsplan for heile området, som viser teltplass, oppstillingsareal for campingvogner, hytter, fellesanlegg, kiosk, køyre- og gangveggar, parkering m.m.

3.6 Hotell

Område merka H1 kan nyttast til hotell med tilhøyrande funksjonar. Bygning kan oppførast med maks. 4. min. 3 høgder over terreng. Gesimshøgds maks. 15 m. Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA=50%.

3.7 Industri

Område I1 (Stabburet) er sett av til industriformål, og kan nyttast til industri med tilhøyrande funksjonar. Maks. 4. min. 2 høgder. Gesimshøgds maks. 15 m. Maks BYA=60%. Parkeringsareal skal reknast med i utnyttingsgraden. Internt trafikkareal skal ikkje reknast med. Bygningar kan oppførast med kjellar. Høgder skal målast frå lavaste punkt på tilgrensande gateareal. Kjellar skal ikkje medreknaast i talet på høgder. Utleiing skal avgrensast mest mogleg, og skal skje på ein ryddig måte når det er nødvendig.

3.8 Godslager

Område merka L1 på plankartet er sett av til godslager/ godsterminal. Maks. 2 høgder. Gesimshøgds maks. 8 m. Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA=40%.

3.9 Energianlegg

Område merka Tr ved Strandplassen er sett av til energianlegg, trafostasjon.

3.10 Avløpsanlegg

Område merka avløpsanlegg på plankartet er sett av til avløpsanlegg. Området skal nyttast til avløpsreinsanlegg med tilhøyrande verksemd og installasjonar.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA=70%. Maksimal mønehøgds er sett til 12,0 m.

Området knytt til bygg og installasjonar tillatast inngjerda for å imøtekomme sikkerheita. Det skal vere passasje for allmenta mellom bygget og plangrensa mot elva på min. 2 m.

3.11 Naust

Område merka N1 på plankartet er sett av til naust. Området omfattar 2 eksisterande naust. Maks BYA=25%.

Bygningane skal utførast med saltak med takvinkel 30-45 grader. Maks gesimshøgds 3 m, maks. mønehøgds 6 m. Møneretning skal peike mot sjøen.

g/vb

Grete Valen Blindheim sivilarkitekt MNAL

side 8

3.12 Bustad/forretning

Område merka B/F1 – B/F2 på plankartet er sett av til kombinert formål bustad/forretning.

Bygningar kan oppførast med kjellar.

Høgder skal målast frå lavaste punkt på tilgrensande gateareal. Der anna ikkje er oppgitt, skal kjellar ikkje medreknaast i talet på høgder.

For dei einiskilde områda gjeld følgjande reglar for arealbruk, og for maksimum/ minimum etasjetal og høgder:

B/F1 (Remabygget):

Gesimshøgds maks. 14 m over Storgata. 1. etg. kan nyttast til forretning og parkering. 2. høgda kan nyttast til forretning og parkering. 3. høgda kan nyttast til bustadar.

Maks BYA=85%.

B/F2:

- Gesimshøgds maks. 7 m. Mønehøgds maks. 9 m.
- 1 etg. mot Storgata kan nyttast til forretning. 1 etg. mot Fagervollvegen kan nyttast til bustader.
- eig. og loft kan nyttast til bustader. Bygningar skal oppførast med mønetak med takvinkel 30-45 grader. BYA for området er 85%.
- For kvar frittliggjande bustad skal det på eigen grunn eller evt. fellesareal vere plass til 2 bilar. For kvar bustad i rekkehus / tomannsbustad skal det vere plass til 1,5 bilar, og for kvar hybel skal det vere 1 biloppstillingsplass på eigen grunn eller fellesareal.
- Det skal lagast ein støyvurdering før det kan gis rammeløyve til bustadar.

3.13 Bustad/forretning/kontor

Område merka B/F/K1 – B/F/K13 på plankartet er sett av til kombinert formål bustad/forretning/kontor, med tilhøyrande funksjonar.

B/F/K1 (Strandgården): Maks. 5. min. 3 høgder. Eventuell 5. etg. skal vere tilbaketrekt frå fasadeliv. Gesimshøgds maks. 16 m.

1. etg. kan nyttast til forretning. 2. høgda kan nyttast til forretning eller kontor. 3., 4. og 5. høgda kan nyttast til kontor eller bustad.

Maks BYA=100%

B/F/K2 (Grandbygget): Maks. 5. min. 3 høgder. Eventuell 5. etg. skal vere tilbaketrekt frå fasadeliv.

Gesimshøgds maks. 16 m. 1. etasje kan nyttast til forretning. 2. høgda kan nyttast til forretning eller kontor.

3., 4. og 5. høgda kan nyttast til kontor eller bustad. Maks BYA=100%.

Unntak for areal innafor g/bnr. 52/158:

g/vb

Grete Valen Blindheim sivilarkitekt MNAL

side 9

Reguleringsplan Stranda sentrum - planomtale

I 2. høgda skal det gis løyve til bustad samt offentleg eller privat tenesteyting i arealet innfor seksjon 2. For areal i sørvestre del av 52/158 (under, i og over seksjon 4) gjeld følgjande:

Maks. 4 høgder. Gesimshøgda maks. 13 m. 1. etasje kan nyttast til forretning. 2., 3. og 4. høgda kan nyttast til kontor eller bustad. Maks BYA=100%.

Byggeareal i 2. etasje som stikk ca. 1,2 m ut frå fasadelivet på sør- og vestsida av bygningen, og heng ut over fontausareal i område Torg: dette arealet kan videretast oppover i 3. og 4. høgda.

B/F/K3 (Pihlgården): Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgda maks. 14 m.

1. etg. kan nyttast til forretning. 2., 3. og 4. høgda kan nyttast til bustad, forretning eller kontor. Maks BYA=100%

B/F/K4 (Sentrumsgården): Maks. 3, min. 2 høgder. Gesimshøgda maks. 11 m.

1. etg. kan nyttast til forretning. 2. og 3. etg. kan nyttast til kontor eller bustad. Maks BYA=90%. Utnyttingsgraden gir rom for at store delar av området blir nytta til parkeringsareal, i samsvar med etablert bruk.

B/F/K5 (Øynagården): Maks. 3, min. 2 høgder.

1. etg. kan nyttast til forretning. 2. og 3. etg. kan nyttast til kontor eller bustad. Maks BYA=90%. Utnyttingsgraden gir rom for at store delar av området blir nytta til parkeringsareal, i samsvar med etablert bruk.

B/F/K6 (Produksjonsbygget): Maks. 3, min. 2 høgder. Gesimshøgda maks. 11 m.

1. etg. kan nyttast til forretning og annan tenesteytande næring. 2. og 3. etg. kan nyttast til kontor eller bustad. Maks BYA=90%. Utnyttingsgraden gir rom for at store delar av området blir nytta til parkeringsareal, i samsvar med etablert bruk.

B/F/K7 (Fausabygget): Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgda maks. 14 m.

1. etg. kan nyttast til forretning. 2. høgda kan nyttast til forretning, kontor eller bustad. 3. og 4. høgda kan nyttast til bustad. Maks BYA=100%

B/F/K8: Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgda maks. 14 m.

1. etg. kan nyttast til forretning. 2. høgda kan nyttast til forretning, kontor eller bustad. 3. og 4. høgda kan nyttast til bustad. Maks BYA=40%

g**v**

Grete Valen Blindheim sivilarkitekt MNAL

side 10

Reguleringsplan Stranda sentrum - planomtale

B/F/K9: Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgda maks. 14 m.

Maks BYA=50%

1. etg. kan nyttast til forretning. 2. høgda kan nyttast til forretning, kontor eller bustad. 3. og 4. høgda kan nyttast til bustad.

B/F/K10: Maks. 4, min. 3 høgder (maks 3 høgder over Storgata). Gesimshøgda maks. 14 m.

Maks BYA=80%

Alle etasjeplan som har himling lavare enn høgastiggande punkt på tilgrensande gate ved nordvestre hjørne av området kan nyttast til parkering.

Dei einaskilde etasjane kan nyttast slik:

Kjellar:	Parkering
1. etg.	Forretning eller parkering
2. høgda	Forretning eller kontor
3. høgda	Kontor eller bustad
4. høgda	Bustad

For kvar bustad skal det på eigen grunn eller fellesareal opparbeidast 1,25 biloppstillingsplass.

B/F/K11: Mot Storgata: Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgda maks. 14 m.

1. etg. kan nyttast til forretning. 2. høgda kan nyttast til forretning eller kontor. 3. og 4. høgda kan nyttast til kontor eller bustad.

Mot Rådhusgata: Maks. 3, min. 2 høgder. Gesimshøgda maks. 11 m.

1., 2. og 3. etg. kan nyttast til kontor.

Bygningar kan oppførast med kjellar. Kommunen kan godkjenne at delar av bygningen som ikkje har fasade mot Storgata kan nyttast til industri.

Maks BYA=80%

B/F/K12: Maks. 3, min. 2 høgder. Gesimshøgda maks. 9 m. Mønehøgda maks. 11 m. Etasjetal og høgder skal reknast frå Storgatenivå. 1. etg. kan nyttast til forretningar. 2. og 3. høgda kan nyttast til bustadar. Høgder lavare enn Storgatenivået kan nyttast til parkering eller forretning/ kontor med tilhøyrande funksjonar.

Maks BYA=50%

B/F/K13: Mot Øyna: Maks. 3, min. 2 høgder. Gesimshøgda maks. 11 m. Mot Rådhusgata: Maks. 2, min. 1 høgda. Gesimshøgda maks. 8 m.

g**v**

Grete Valen Blindheim sivilarkitekt MNAL

side 11

Reguleringsplan Stranda sentrum - planomtiale

Maks BYA=85%

3.14 Forretning/kontor

Området merka **FIK1** på plankartet er sett av til kombinert formål forretning/kontor med tilhørende funksjonar. Høgder skal målast frå lavaste punkt på tilgrensande gateareal. Maks. 4. min. 3 høgder. Gesimshøgde maks. 14 m. 1.etg. kan nyttast til forretning. 2. høgda kan nyttast til forretning eller kontor. 3. og 4. høgda kan nyttast til kontor.

3.15 Angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål

I planen er det sett av følgjande område med angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål:

Område **B1F/K1G1** er sett av til kombinert formål bustad/forretning/kontor/garasje. Maks. 4. min. 3 høgder. Gesimshøgde maks. 13 m. 1.etg. kan nyttast til forretning og garasje. 2. etg. kan nyttast til forretning, kontor og garasje. 3. og 4. etasje kan nyttast til kontor eller bustad.

Område **B1F/K1Be1** er sett av til kombinert formål bustad/forretning/kontor/bensinstasjon. Maks. 4. min. 3 høgder. Gesimshøgde maks. 14 m. 1.etg. kan nyttast til forretning/bensinstasjon. 2. høgda kan nyttast til forretning, kontor eller bustad. 3. høgda kan nyttast til kontor eller bustad. 4. høgda kan nyttast til kontor. Maks BYA=100%. Utnyttingsgraden gir rom for at uteområdet blir nytta til parkeringsareal, i samsvar med etablert bruk.

Område **B1F/K1I1** (Ekornesbygget) er sett av til kombinert formål bustad/forretning/kontor/industri. Området kan nyttast til industri med tilhørende lagerfunksjon, i samsvar med opphavsleg bruk. Ved omdisponering til bustad, forretning og/eller kontor skal det utarbeidast detaljregulering for området. Det skal ikkje vere samtidig bruk av området til bustad og industri. Arealbruken i dei ulike etasjane skal avklarast gjennom reguleringsprosessen. Ved omdisponering til bustadformål skal det opparbeidast leikeplass innanfor området. Byggehøgder er sett slik: Mot nord: Maks. 4. min. 3 høgder. Gesimshøgde maks. 15 m. Mot Storelva: Maks. 2 høgder. Gesimshøgde maks. 8 m. Maks BYA=70%.

Område **B1F/K1I2** er sett av til kombinert formål bustad/forretning/kontor/industri. Det skal ikkje vere samtidig bruk av området til bustad og industri. For bygg på øvre nivå (nærast vegen) er maksimal mønehøgde er sett til kote 23. Maksimal gesimshøgde er sett til kote 21. Dette gir rom for å bygge på ein etasje på eksisterande bygg opp mot vegen. For bygg på nedre nivå er maksimal byggehøgde sett til kote 13.5. Dette tilsvarar høgda på eksisterande hall.

gvb

Grete Valen Blindheim sivilarkitekt MNAL

side 12

Reguleringsplan Stranda sentrum - planomtiale

Maks BYA=40%.

Område **FIK/FLI1** (området ved ASVO-bygget) er sett av til kombinert formål forretning/ kontor/ forsamlingslokale/ industri. Maks. 4. min. 2 høgder. Gesimshøgde maks. 15 m. Maks BYA=70%

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg

Areal skal nyttast til kjøreveg.

4.2 Fortau

Areal skal nyttast til fortau.

Fortau kan kryssast av kjøretøy for tilkomst til parkeringsplass eller eigedom.

4.3 Torg

Områda er regulert som torgareal, og kan nyttast til gangareal og torgboder. Innanfor torgareala er det høve til bilkjøring knytt til torghandel.

4.4 Gang- og sykkelveg

Areal skal nyttast til gang- og sykkelveg. Gang-/sykkelveg kan kryssast av kjøretøy for tilkomst til parkeringsplass eller eigedom.

4.5 Gangveg

Areal skal nyttast til gangveg. Gangveg kan kryssast av kjøretøy for tilkomst til parkeringsplass eller eigedom.

4.6 Djupvasskai

Areal merka K1 på plankartet skal nyttast til djupvasskai.

4.7 Ferjekai

Området merka K2 på plankartet skal nyttast til ferjekai, i samsvar med dagens bruk.

gvb

Grete Valen Blindheim sivilarkitekt MNAL

side 13

Innanfor området kan det etablerast pullert for skip som ligg ved djupvasskaia. Omtrentleg plassering for pullert er avmerka på plankartet

4.8 **Parkeringsplass**

Området kan nyttast til parkering med tilhøyrande manøvreringsareal.

For parkeringsplassen sør for djupvasskaia er avmerka sнопlass og parkeringsinndeling ikkje bindande. Parkeringsplassen kan inndelast på anna vis dersom det viser seg meir hensiktsmessig.

4.9 **Parkeringsanlegg**

Områda merka PA1 og PA2 på plankartet kan nyttast til parkeringsanlegg i 2 etasjar.

5 **GRØNNSTRUKTUR**

5.1 **Naturområde**

Områda merka NA1 – NA12 er sett av til naturområde. Områda skal bevarast som grøne naturområde, slik dei ligg i dag. Område NA5 og NA6 skal vurderast nærare i samband med prosjektering av veg opp til campingplass. I område NA7, NA8 og NA10, innanfor hensynssone H190_16, kan det gjennomførast sikringstiltak for Storelva, i samsvar med godkjent sikringsplan.

Områda kan stellas og vegetasjonen kan tynnast så lenge naturkvalitetane og landskapsbildet ikkje blir forringa, men vegetasjonen skal ikkje fjernast heilt. Områda skal haldast ryddige, og må ikkje nyttast som til utelagring eller deponering / kompostering av avfall. Plassering av campingvogner o.l. er ikkje tillatt.

5.2 **Turvegar**

I planen er elvestien og den planlagde forlenginga opp til Storgata regulert som turveg. Turvegane skal ha enkel opparbeiding, og skal ikkje vere dimensjonert for vinterbrøyting. På elvestien, innanfor hensynssone H190_16, kan det gjennomførast sikringstiltak for Storelva, i samsvar med godkjent sikringsplan.

5.3 **Park**

Områda merka F1 – F4 er regulert til park.

F1 og F2 omfattar Fløten; eksisterande park. Delar av F1 er omfatta av ei hensynssone knytt til gravhaugen i parken.

F3 omfattar eit parkmessig opparbeidd område ved kyrkja.

F4 omfattar eit parkmessig opparbeidd område framfor det gamle rådhuset.

gvb

Grete Valen Blindheim sivilarkitekt MNAL

side 14

gvb

Grete Valen Blindheim sivilarkitekt MNAL

side 15

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

6.1 Naturområde i sjø og vassdrag

Fornålet omfattar delar av Storelva, og er merka NAV1 – NAV2 på plankartet. Området blir nytta som lakseelv og friluftsområde. Det skal ikkje utførast graving, fylling eller dumping i området, eller andre inngrep som forringar elva som friluftsområde og lakseelv, utan at dette er godkjent av kommunen. I område NAV2, innanfor hensynssone H190_16, kan det gjennomførast sikringstiltak for Storelva, i samsvar med godkjent sikringsplan.

6.2 Friluftsområde i sjø

Området merka FS1 kan nyttast til friluftsområde. I området skal ikkje utførast graving, fylling, dumping eller andre inngrep som forringar området som friluftsområde.

6.3 Hamneområde i sjø

Området merka HS1 er regulert til hamneområde i sjø.

7 SIKRINGSSONER

7.1 Frisikt

I området mellom frisiktlinje og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane. Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, så lenge dei ikkje hindrar fri sikt.

7.1 Andre sikringssoner, sikringstiltak Storelva

Hensynssone for sikringstiltak i Storelva er merka H190_16 på plankartet. Tiltak for flomsikring skal vere i samsvar med godkjent sikringsplan.

8 STØYSONER

8.1 Støysone, raud sone

Raud støysone frå ferjetrafikk er merka H210_1 på plankartet.

8.2 Støysone, gul sone

Gul støysone frå ferjetrafikk er merka H220_2 på plankartet. Gul støysone frå djuvasskaia er merka H220_3 på plankartet.

gvb

Grete Valen Blindheim sivilarkitekt MNAL

side 16

9 FARESONE

9.1 Ras- og skredfare

Hensynssone H310_4 og H310_5 - flodbølgefare

Eit område innanfor planen er omfatta av fare for fjellskredgenererte flodbølger frå Åkneset i Storfjorden.

Fareområdet for eit skred med største nominelle årlege sannsyn 1/5000, er vist som hensynssone H310_4 på plankartet.

Fareområdet for eit skred med største nominelle årlege sannsyn 1/1000 er vist på plankartet som hensynssone H310_5.

I områda med sannsyn for fjellskredgenererte flodbølger høgare enn 1/1000, gjeld krav til byggverk i tryggleiksklasse S2 og S3, i medhald av TEK10 §§ 7-3 og 7-4. I områda med sannsyn mellom 1/1000 og 1/5000 gjeld krav til byggverk i tryggleiksklasse S3, i medhald av TEK10 §§ 7-3 og 7-4.

Grenselinjene for oppskyllingshøgd etter eit skred med årleg sannsyn mindre enn 1/1000 er markert på plankartet med blå linje.

For hensynssone H310_4 og H310_5 gjeld unntaksvilkåra i TEK10 § 7-4 a-e for den enkelte byggesaka. Det skal for kvar byggesak vurderast:

- Nødvendighetta av tiltaket.
- Om det finst alternative areal for det aktuelle tiltaket.
- Om det er mogleg å plassere bygg tilstrekkeleg trygt, med særleg vekt på saker som inneber tunge investeringar og nybygg.
- Om det er mogleg å dimensjonere eller sikre tiltaket tilstrekkeleg trygt.

I tillegg skal det dokumenterast at personsikkerheita er ivarett.

Beredskap:

For å ivareta personsikkerheita er det ein føresetnad for bygging og bruk av bygningar og anlegg at det til ei kvar tid ligg føre ein tilfredsstillande og øvd beredskap for sanntidsovervakning, varsling og evakuering. Effektkrava til varsling og evakuering går fram av TEK10 § 7-4, høvesvis 72 og 12 timar.

Beredskap knytt til evakuering av bygningar og anlegg og terminering av drift skal vere innarbeidd og synleggjort i overordna beredskapsplan i regi av ansvarlege styresmakter.

Som del av søknad om tiltak skal det ved vidare utbygging innan dei enkelte næringsareala (her utanom regulerte bustadareal og sentrumsareal) dokumenterast at plan for evakuering er innarbeidd i verksemda si driftsrutine. Verksemdar, institusjonar og kaianlegg vert å stengje dersom vilkåra om beredskap ikkje er oppfylt. Sameleis når ansvarleg styresmakt har sett i verk varsling og evakuering.

gvb

Grete Valen Blindheim sivilarkitekt MNAL

side 17

Hensynssone H310_6, ras- og skredfare

Eit område ved Oushammaren sør for sentrum er utsett for ras- og skredfare. I plankartet er skredfarleg område med årleg sannsyn større enn 1/1000 lagt inn som hensynssone H310_6. Hensynssona omfattar delar av campingplassen C1. Det er ikkje høve til å føre opp bygningar innanfor hensynssona, og heller ikkje etablere oppstillingsareal for campingvogner eller teltplass.7

9.2 Flaumfare, stormflo**Hensynssone H320_7**

Eit område innanfor planen er omfatta av fare for stormflo. Dette gjeld areal som ligg under kote 2,70. Fareområdet er merka H320_7 på plankartet. Fareområdet er basert på estimert havnivåstigning og landheving for år 2100, jarnfør rapporten "Havnivåstigning. Estimater av framtidig havnivåstigning i norske kystkommuner", revidert utgave 2009.

For plassering av byggverk i tryggleiksklasse F2 og F3 må det inkludert risikoreducerande tiltak, slik at byggverket har tilfredsstillande tryggleik i medhald av TEK10 § 7-2. For byggverk i tryggleiksklasse F2 gjeld krav om største nominelle årlege sannsyn 1/200, og for byggverk i tryggleiksklasse F3 gjeld krav om største nominelle årlege sannsyn 1/1000.

9.3 Flaumfare, Storelva**Hensynssone H320_8**

Eit område innanfor planen er omfatta av fare for flaum frå Storelva. Fareområdet er merka H320_8 på plankartet.

For plassering av byggverk i tryggleiksklasse F2 og F3 må det inkludert risikoreducerande tiltak, slik at byggverket har tilfredsstillande tryggleik i medhald av TEK10 § 7-2. For byggverk i tryggleiksklasse F2 gjeld krav om største nominelle årlege sannsyn 1/200, og for byggverk i tryggleiksklasse F3 gjeld krav om største nominelle årlege sannsyn 1/1000.

10 SONER MED SÆRLEGE HENSYN**10.1 Bevaring kulturmiljø, kyrkja med kyrkjegard**

Hensynssona er markert på plankartet som H570_9.

Det er ikkje tillate å rive bygg som inngår i bevaringsområdet. Bygningane skal vedlikehaldast på ein slik måte at den opphavelige stilen blir ivarett. Ved vedlikehald og istandsetting skal dei gamle materiala nyttast så langt som mogleg. Der tiltaka gjeld fornying / reparasjon, skal bygningane så langt det er praktisk mogleg, først attende til sin opphavelige utsjånad.

Utvendig fargesetting skal tilpassast den opphavelige tidsepoken til bygningane.

Alle byggesaker innanfor området, der antikvariske verdiar er planlagt fjerna eller endra, må leggast fram for fylkeskonservatoren.

gvb

Grete Valen Blindheim sivilarkitekt MNAL

side 18

10.2 Bevaring kulturmiljø, Prestegarden

Hensynssona er markert på plankartet som H570_10.

Det er ikkje tillate å rive bygg som inngår i bevaringsområdet. Bygningane skal vedlikehaldast på ein slik måte at den opphavelige stilen blir ivarett. Ved vedlikehald og istandsetting skal dei gamle materiala nyttast så langt som mogleg. Der tiltaka gjeld fornying / reparasjon, skal bygningane så langt det er praktisk mogleg, først attende til sin opphavelige utsjånad.

Utvendig fargesetting skal tilpassast den opphavelige tidsepoken til bygningane.

Alle byggesaker innanfor området, der antikvariske verdiar er planlagt fjerna eller endra, må leggast fram for fylkeskonservatoren.

10.3 Bevaring kulturmiljø, rådhuset

Hensynssona er markert på plankartet som H570_11.

Det er ikkje tillate å rive bygg som inngår i bevaringsområdet. Bygningane skal vedlikehaldast på ein slik måte at den opphavelige stilen blir ivarett. Ved vedlikehald og istandsetting skal dei gamle materiala nyttast så langt som mogleg. Der tiltaka gjeld fornying / reparasjon, skal bygningane så langt det er praktisk mogleg, først attende til sin opphavelige utsjånad.

Utvendig fargesetting skal tilpassast den opphavelige tidsepoken til bygningane.

Alle byggesaker innanfor området, der antikvariske verdiar er planlagt fjerna eller endra, må leggast fram for fylkeskonservatoren.

10.4 Bevaring kulturmiljø, Meieribrauta/Rellingbrauta

Hensynssona er markert på plankartet som H570_12. Hensynssona omfattar Meieribrauta og Rellingbrauta, og er ein del av eit eldre gangvegssystem. Den nedre del av hensynssona; Meieribrauta, inngår i vegsystemet i området, og er opparbeidd som kjøreveg. Den øvre delen av hensynssona; Rellingbrauta, framstår som intakt, og skal bevarast slik den ligg i dag. Det skal ikkje gjerast inngrep i grunnen i denne delen av hensynssona, utanom vedlikehald og istandsetting. Denne delen skal ikkje asfalterast, men skal vedlikehaldast gjennom bruk av opphavelig materiale.

10.5 Bevaring kulturmiljø, Breidablikkbrauta

Hensynssona er markert på plankartet som H570_13. Hensynssona omfattar Breidablikkbrauta, og er ein del av eit eldre gangvegssystem.

Breidablikkbrauta skal bevarast slik den ligg i dag. Det skal ikkje gjerast inngrep i grunnen, utanom vedlikehald og istandsetting. Brauta skal ikkje asfalterast, men skal vedlikehaldast gjennom bruk av opphavelig materiale.

10.6 Bevaring kulturmiljø, hensynssone ved gravrøys

Hensynssona er markert på plankartet som H570_14. Hensynssona eit areal omkring den freda gravhaugen på Fløten. Eventuelle tiltak innanfor området, som til dømes oppløring av leikeapparat, bålplass, permanente benkar og liknande, skal på førehand avklarast med fylkeskonservatoren.

gvb

Grete Valen Blindheim sivilarkitekt MNAL

side 19

11 BANDLEGGINGSSONER**11.1 Bandlegging etter lov om kulturminner, gravrøyser**

Bandleggingssona er merka H730_15 på plankartet, og omfattar gravhaugen på Fløten. Formålet med reguleringsplanen er å verne gravhaugen og kringliggende nærområde. I området kan ikkje gjennomførast tiltak utan desse er godkjent av kulturmyndighetene.



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 boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

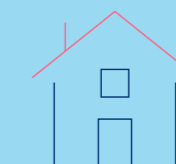
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer 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 budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Fagervollvegen 11, 6200 STRANDA. Gnr. 53, bnr. 360, i Stranda kommune, oppdragsnr.: 1400260113
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: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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


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

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

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

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



 proaktiv.no



Julianne Sørheim

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

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

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