

PROAKTIV

Enebolig med særpreg

I et alltraktiv og familievennlig
område. .

FAGERLIVEGEN 58





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
- **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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Fagerlivegen 58, 6200
STRANDA

Gnr./Bnr.: Gnr. 53, bnr. 300, i Stranda
kommune

Prisantydning: 3.900.000,-

Omkostninger: 117.750,-

Totalpris: 4.017.750,-

Kommunale avgifter: 24.905,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1923

Rom/soverom: 4/2

BRA: 195 m²

BRA-i: 195 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og
på biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt: 1973 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje G.

TBA: 36 m²

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	20	39	44
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
49	104		
Vedlegg	Budskjema		

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

Eiendomsmegler / Partner:
Julianne Sørheim



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

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

EN NY HVERDAG

Julianne Sørheim er opprinnelig fra Stranda, men har bodd og jobbet i Ålesund siden 2012. Hun har en bachelorgrad i økonomi og administrasjon og en bachelorgrad i eiendomsmegling og har jobbet i bransjen siden 2011.

Julianne har verdifull erfaring fra alle typer eiendommer og livssituasjoner som danner grunnlaget for en trygg prosess hvor hun ivaretar alle parter interesser.

Velkommen til et godt samarbeid!

Julianne Sørheim

Eiendomsmegler / Partner **Julianne Sørheim**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

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

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

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

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

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

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

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

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



STRANDA

Kommune: Stranda / Område: Stranda

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

Beliggenhet

Flott boligeiendom beliggende i Fagerlivegen. Eiendommen ligger i et etablert boligområde. Eiendommen ligger fritt til med gode sol- og lysforhold. Fantastisk utsikt mot nærområdet, Storfjorden og fjella rundt.

Fra eiendommen er det bare få minutters gange til Stranda Stadion og til Stranda sentrum. Det er ca. 1,5 km til Ringstad Barnehage, Strandahallen, ungdomsskole og videregående skole. Det er også kort veg til Ringstad barneskole som ligger like nedenfor eiendommen. Det er gangavstand til Stranda sentrum, som byr på flere butikker, dagligvarer, bank, kaféer, frisør, vinmonopol og post. Det er ca. 6,3 km til prisbelønte Strandafjellet skisenter.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



OFFENTLIG TRANSPORT

Stranda bedehus Linje 110, 250, 271	7 min 0.5 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 39 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stranda Post i butikk, PostNord	13 min 1 km
Kiwi Stranda PostNord	14 min 1.1 km

VARER/TJENESTER

Vitusapotek Stranda	13 min
Stranda Vinmonopol	14 min

SPORT

Stranda stadion Ballspill, fotball, friidrett	6 min 0.5 km
Ballbinge Ringstad skule Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.7 km
Stranda Treningssenter	12 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Stranda	14 min
---------	--------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består av boliger og sentrumsbebyggelse.

Adkomst

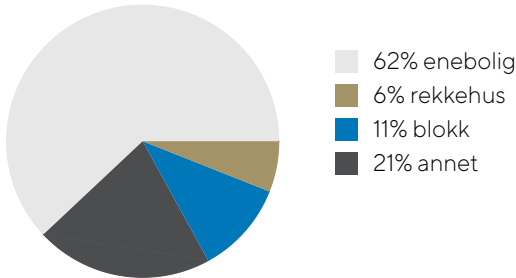
Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.



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



BOLIGMASSE



SKOLER

Ringstad skule (1-7 kl.) 229 elever, 16 klasser	12 min 1 km
Stranda ungdomsskule (8-10 kl.) 96 elever, 9 klasser	15 min 1.2 km
Vestborg vidaregåande skule 120 elever, 4 klasser	14 min 1.1 km
Stranda vidaregåande skule 230 elever	17 min 1.4 km

BARNEHAGER

Ringstad barnehage (1-5 år) 56 barn	17 min 1.3 km
Trollhaugen barnehage Stranda (1-5 år) 14 barn	3 min 2.4 km
Tusenfryd barnehage Stranda (0-5 år) 50 barn	4 min 2.1 km



VELKOMMEN TIL FAGERLIVEGEN 58

Vi starter utendørs – boligen har balkonger, terrasser og flott hage!

BYGGEMÅTE

Enebolig:
Eneboligen er fra 1923 med tilbygg utført i moderne stil fra 2006. Så hoveddelen i huset er nå over 100 år, selv om boligen har en normal slitasjegrاد på bygningsdeler sett alder i betraktning, må man likevel påregne vedlikehold, oppgraderinger og stedvis utskiftninger. Boligen går over 5 halvetasjer og det er flere verandaer og terrasser. Det er også en stor frittstående garasjekonstruksjon.

Taktekkingen er av skifertakstein (2006) og PVC-duk på tilbygd del (2006). Takrennene er av plastbelagt metall. Beslag av kobber e.l. på tak (2006). Ytterveggene på hoveddelen er av bindingsverk/trekonstruksjon med liggende kledning. Kledningen er ifølge eier fra 2006 og veggen ble da også etterisolert. På tilbygget er det yttervegger av isolert betongelement med stedvis utforing av liggende kledning og fasadeplater. Det er plassbygd takkonstruksjon med kaldtloft. Undertak av taktro med nyere papptekking. Boligen har vinduer av malt trevirke med 2-lags glass i gamle delen. Tilbygget har vinduer fra 2006 og disse er av PVC og har 2-lags glass. Ett stort vindu er utført i aluminium. Det er tredører fra 2006 og 2 eldre dører som går til gamledelens 1. etasje og kjeller. Det er en eldre betongveranda med utgang fra gang. Den har rekkverk i trevirke. Det er en betongveranda med utgang fra stuen, med rekkverk av stål. Videre er det to mindre balkonger i betong, med rekkverk i trevirke tilknyttet tilbygget. Til slutt er det en fransk balkong i stål i øverste etasje. Det er en eldre støpt trapp til inngang til gamledelen.

Takstmann har befart eiendommen og vurdert de ulike

bygningskomponentene til følgende tilstandsgrader:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er observert noen svikt/bevegelse i bjelkelag i gamledelen.
- Kjøkken, avtrekk: Avtrekksvifte er defekt. Knapper er skadet. Vifte fungerer, men har liten effekt.
- Toalettrom (1. etasje tilbygg), overflater og konstruksjon: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne. Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TGO/1.
- Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Nedløp og beslag: Beslag på takløft/arker er lagt på utsiden av bordkledningen. Her skal beslag på innsiden av kledningen slik at vann ikke kan renne bak beslag. Beslag i overgang nytt og gammelt tak har glipe. Takstige er ikke godkjent og det er ikke plattform ved pipe. Det er ikke snøfangere mot sør.
- Veggkonstruksjon tilbygg: Bordkledningen går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er stedvis observert rust på noen spiker, spesielt rundt enkelte vinduer.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur (lufting er stedvis observert, men glipe mellom trestokk og mur er stedvis liten). Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon (museband er observert, men ikke synlig alle plasser). Det er





værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er ikke observert dampsperre. Det er observert eldre fuktskader og skjolder og noe av trevirket er i dårlig stand (vil tåle begrenset med fysisk belastning). Det ble målt 8,2 vektprosent fuktighet i trevirke. Konstruksjonen er over 100 år gammel og vil være begrenset av dette.

- Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dette gjelder primært de eldste dørene, men nyere dører har også mindre avvik. Det er utett løsning under en terskel til hoveddør.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder - rekkverket er målt til 94 cm og dagens krav er 100 cm. Trevirke er stedvis værslitt. Terrasse/veranda på terreng er spesielt slitt. Det er observert bruk av spiker som rusten.

- Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Betongtrapp har mindre sprekker/skader. Betongtrappen er også værslitt.

- Innvendige overflater: Det er varierende alder og enkelte overflater er eldre og har slitasjegrad som tilsier behovet for oppussing.

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

- Pipe og ildsted: Det er påvist riss i overflate. Alder på ovner utløser behovet for å sette TG2. Det er ikke fremlagt ferdigattest/dokumentasjon på piperehabilitering. Det er observert noe mindre sprekker i mur rundt ildsted.

- Rom under terreng: Det er synlig brannfarlig isolasjon på et rom i kjeller.

- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Innvendige dører: Slitasje, hakk og merker er observert.

- Bad (kjeller), overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vinduer og dører, som er plassert i våtzone, med tilhørende foringer og listverk bør overflatebehandles med alkydbasert maling eller alkydbasert lakk for våtrom. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekk.

- Bad (kjeller), sluk/membran/tettesjikt: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fallet er registrert til ca. 12 mm og kravet er 25 mm. En flis har en annen hvitfarge. Flis med hulrom er registrert litt utenfor våtsonen.

- Bad (kjeller), sluk/membran/tettesjikt: Det kan ikke

konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Ingen dokumentasjon. Det er ikke avklart om pussede overflater fungerer som membran og er tette.

- Bad (kjeller), sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Bad (loft), overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vak, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialene er uegnet.
- Bad (loft), overflater gulv: Målt 9 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tetting/flis ved dør (anbefalt minimum 25 mm.).
- Bad (loft), sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Bad (loft), ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Kjøkken, overflater og innredning: Noe småskader på benkeplaten og skap ved kjøkkenbenk.
- Vaskerom, overflater vegger og himling: Det mangler litt på finish.
- Vaskerom: Sluk, membran og tettesjikt: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Avviket gjelder hele rommet. Tetteprodukt som er brukt er ikke dokumentert og ikke tilstrekkelig.
- Vaskerom, ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Vannledninger: Rørkursene i rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Manglende avklaring kan gjøre det vanskeligere å lokalisere evt. skader og gjøre endringer. Det er antagelig splitting av rør på våtrom, så ikke alle vanninnstallasjoner har direkte kobling i teknisk rom.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Lufting er ikke ført over tak.
- Vannbåren varme: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger et kontrollskjema fra 10.05.2024 som beskriver noen avvik. Det er ikke opplyst at disse er utbedret.
- Grunnmur og fundamenter: Murpuss er værslitt. Mindre sprekker er observert. Det er stedvis skadet mur/manglende puss.
- Terrengforhold: Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Tilstandsgrad IU - Konstruksjonen er ikke undersøkt:

- Bad (kjeller), tilleggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner. Rommet er bygget opp i isoblokk.
- Vaskerom (1 etasje i tilbygg), tilleggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner. Rommet er bygget opp i isoblokk.
- Oljetank: Det er ikke avklart om det har vært oljetank knyttet til boligen.

Øvrige bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad O eller 1.

Garasje:

Garasjen er fra 2009 og er i murkonstruksjoner, med bod plassert oppå. Over garasjen er det støpt dekke som fungerer som både etasjeskiller og stor platting, med trappeadkomst fra sørsiden. Boden er bygget i bindingsverk med liggende bordkledning og gavlvegger i tre. Taket over boden er teknet med skifertakstein.

Garasjen har delvis åpent murdekke som tak, og delvis tak under boden. Innvendig takhøyde i garasjen er ca. 310 cm. Boden har skråtak. Det er montert port med portåpner, samt egen dør. Det er strøm til bygget.

Garasjen ligger med bakkant inn mot veg. Her er det natursteinsmur, og det oppleves vanninntrenging på garasjegulvet fra denne retningen.

Det er ikke utført tilstandsvurdering av bygget, og det gjøres derfor ikke rede for teknisk tilstand, konstruksjonsløsninger eller eventuelle avvik.

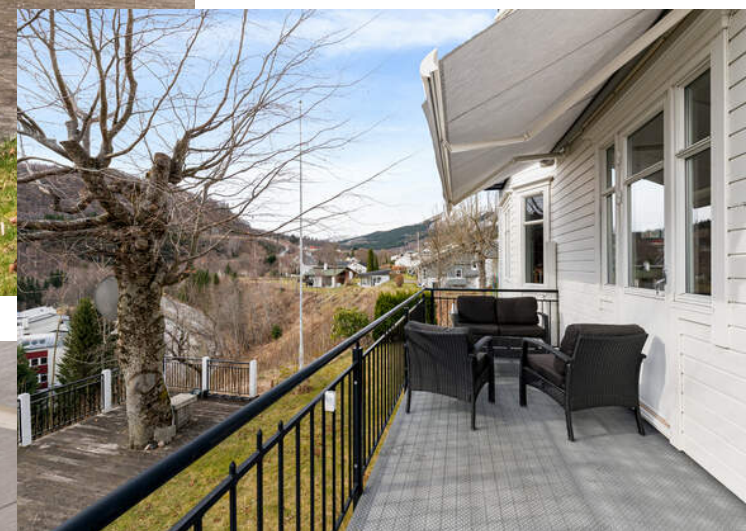
Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 18.06.24, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.



FUNKIS MØTER GAMMELT

Huset ble i senere tid bygget på i funksistil bakover.





VELKOMMEN INN!

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

Innhold

- Enebolig:
Kjeller: Gang, bad, kjellerstue og teknisk rom.
1. etasje tilbygg: Hall m/trapp, vaskerom, toalettrom og bod.
1. etasje gamledel: Entré, kjøkken, stue og garderobe.
2. etasje tilbygg: Trapperom og stue.
Loft: Gang, bad, to soverom, bod og kott.
Kryploth: Kryploth.

- Garasje:
1. etasje: Garasjerom.
Loft: Bod.

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal

- Enebolig:
- BRA-i (internt bruksareal): 195 kvm
- Totalt BRA: 195 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 36 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

- Kjeller:
- Totalt BRA: 48 m²
- BRA-i: 48 m²

1. etasje tilbygg:
- Totalt BRA: 23 m²
- BRA-i: 23 m²

1. etasje gamledel:
- Totalt BRA: 57 m²
- BRA-i: 57 m²

2. etasje tilbygg:
- Totalt BRA: 22 m²
- BRA-i: 22 m²

- Loft:
- Totalt BRA: 45 m²
- BRA-i: 45 m²

- Kryploth:
- Totalt BRA: 27 m²
- ALH (Ikke måleverdig areal): 27 m²

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det er 5 plan og trapp bygd mellom eldre del og tilbygg, samt skråtak på loft.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Velkommen til Fagerlivegen 58 - en unik og flott eiendom i et attraktivt område. Dette er en bolig med mye særpreg og mange stilige løsninger i blant annet betong. Huset ble bygget



Fagerlivegen 58



Planskissen er ikke målbare. Møblering og overflater er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme.

Fagerlivegen 58

Fagerlivegen 58



Planskissen er ikke målbare. Møblering og overflater er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme.

Fagerlivegen 58



Planskissen er ikke målbare. Møblering og overflater er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme.

Velkommen inn!



GANGER

Her kommer man inn i hovedetasjen hvor det er en gang før man kommer inn i trapperommet.





på med en funksidel i 2006 - en kul løsning der gammelt møter nytt. Huset er opprinnelig fra 1923.

En kommer ned til eiendommen via asfaltert innkjørsel med varmekabler. Her kan man enkelt kjøre rett inn i garasjen som har stor, dobbel garasjeport med elektrisk portåpner. Garasjen har også loft. Det er en flott, utvendig betongtrapp som fører fra gårdsplassen og opp til loftet på garasjen. Her er det også plass til å parkere en bil. God lagringsplass på loftet.

Tunet er pent opparbeidet med asfalterte flater og natursteinsmur. Hagen er pent opparbeidet med plen, beplantning med forskjellige buskevekster og ikke minst må man nevne det flotte tuntreet. Rundt dette er det bygget en egen terrasse. Herfra har man nydelig utsikt.

Huset har to entréer - en i ny del og en i gammel del. I den nye delen kommer man inn fra bakkeplan og rett inn. Her blir man møtt av en helt unik betongtrapp som tar oss enten opp til hovedetasjen, eller ned til kjellerstue. Den andre entréen kommer vi til via den originale, utvendige trappen til huset. Her kommer man inn via entréen, og denne fører videre blant annet til et praktisk garderoberom.

Stue og kjøkken er plassert med åpen løsning i husets hovedetasje. Dette rommet er flott! Her har man god takhøyde, store vindusflater og ikke mist originale tregulv. Taket er foret litt ned, men man har fortsatt svært god takhøyde. Her er det god plass til møblering med både en stor spisestue, sofagruppe og annet. Det er som nevnt åpen løsning til kjøkkenet. Kjøkkenet har en profilert innredning fra Ikea med integrerte hvitevarer. Her er godt med både skap- og benkeplass. En praktisk halvøy mot stuen gir en fin inndeling i soner. På kjøkkenet er det også en stilig løsning med skap helt under taket og en metallstige som kan skyves på skinne for å komme til disse. Unikt og stilig!

I den nye delen er det et stort og fint kontor - som også kan benyttes som soverom. Dette har utgang til balkong. Det er også utgang til en balkong fra gangen utenfor dette rommet.

I underetasjen er det bad, vaskerom, toalettrom, bod, et teknisk rom og en stor kjellerstue.

Kjellerstuen er stor og går i bredden av hele husets front. Her er det god plass til møblering og et ypperlig rom om familien skulle ville dele seg. Her er store vindusflater i front - så en får ikke følelsen av å være i en kjeller.



Badet har fliser på gulvet, i dusjsonen og bak toalett. Her er støpt innredning med vask og hyller. Et flott og røft møbler som tar igjen den utstrakte bruken av betong. Her er vegghengt toalett og dusj. Eget toalettrom med vegghengt toalett og støpt innredning med vask.

Stort og praktisk vaskerom med epoxy på gulv og malte vegg og takflater. Også her er det støpt innredning i betong med nedfelt skyllekar. Her er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. God plass til klestørk osv.

Teknisk rom med system for den vannbårne varmen. Her er også sentralstøvsugeren plassert.

På loftet er det to soverom, gang og bad. Begge soverommene er romslige og har god plass til møblering. Det ene har utgang til balkong med flott smijernsrekkverk.

Badet er fra 2006 og har flislagt gulv og vegger. Her er badekar, innredning med servant og toalett.

Alt i alt en stor og flott eiendom med mange fine kvaliteter og unike løsninger.

Oppvarming

Boligen varmes opp med vannbårn varme i alle gulv med betong (bortsett fra bod og badet i øverste etasje), eldre kamin i stuen og ellers elektrisk oppvarming.

Energimerking

Energimerke G og oppvarmingskarakter ORANSJE.



HYGGELIG KARNAPP





HALVÅPEN LØSNING

Kjøkkenet og stuen deles av en halvøy. Her er det integrert platetopp, komfyr, micro og oppvaskmaskin.



2006

Kjøkkeninnredningen er fra 2006 og har profilerte fornter med laminert benkeplate.





TOALETTROM OG BAD I UNDERETASJEN

Disse to rommene ble etablert i 2006.

BAD PÅ LOFTET ER OGSÅ
FRA 2006 OG HAR
BADEKAR, VEGGHENGT
TOALETT OG DOBBEL
SERVANT.





ROM I HOVEDETASJEN

Dette rommet ligger i den nye delen, og benyttes i dag som kontor/TV-stue.



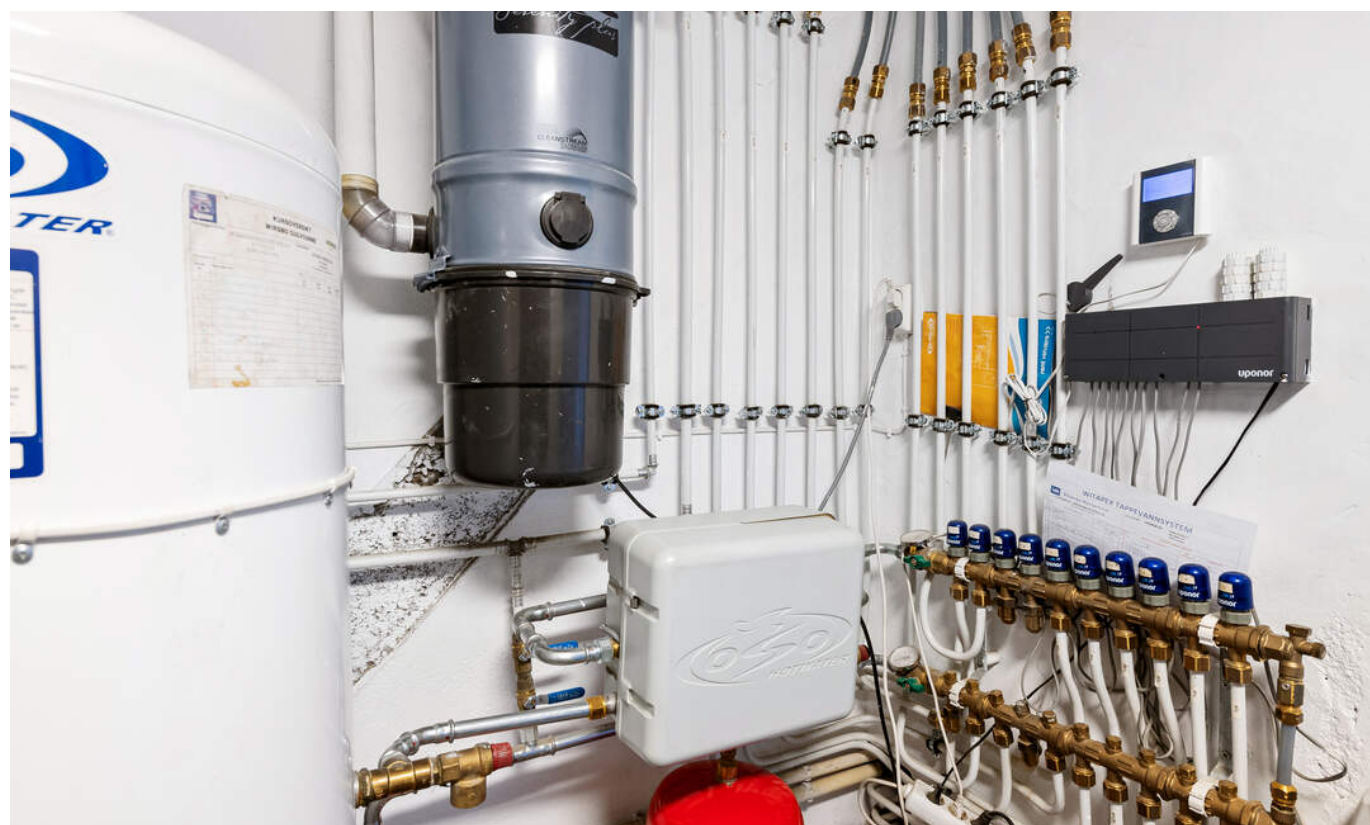
SOVEROM

Boligen har i dag to godkjente soverom av svært god størrelse. Begge disse ligger på loftet i den eldste delen av huset.





PLANTEGNINGER



PLANTEGNINGER

Underetasje

Fagerlivegen 58



Planskissen er ikke målbar. Møblering og overflater er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme.

PLANTEGNINGER

Første etasje

Fagerlivegen 58

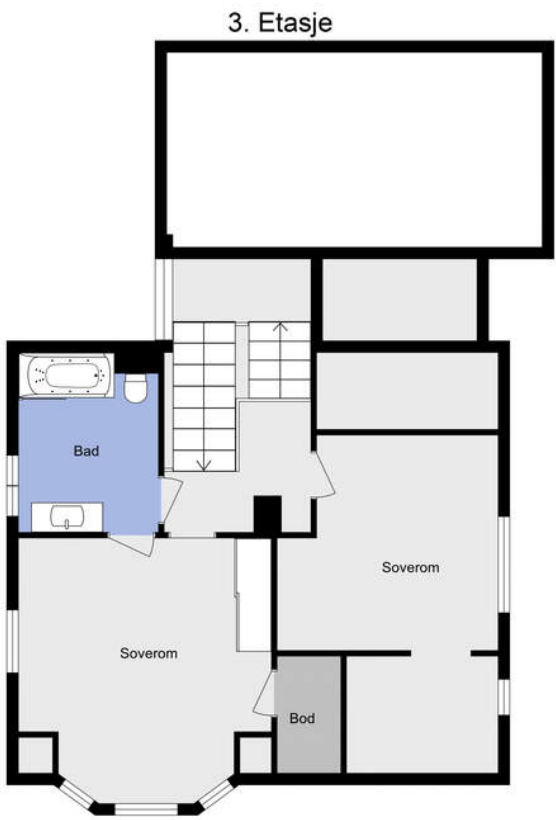


Planskissen er ikke målbar. Møblering og overflater er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme.

PLANTEGNINGER

Andre etasje

Fagerlivegen 58



Planskissen er ikke målbar. Måblering og overflater er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 1 972 kvm, Eierform: Eiet tomt.
Tomten ligger i en sørhelling og består av to teiger.

Eier opplyser om at det er varmekabler i bakken ved adkomst, men kun ene delen/siden virker. Tomten er opparbeidet med flott hage, natursteinsmur og asfaltert gårdsplass.

Utstyr

- Innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør).
- Avløpsrør av plast fra 2006
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er fra 2006 på 198/120 liter
- Sentralstøvsuger
- Automatsikringer
- Røykvarsler og brannslukningsapparat.

Parkering

Parkering i garasje og på biloppstillingsplasser på eiendommen.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 308 583 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 5 234 331 per 31.12.23

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 24 905 pr. år

Eiendomsskatt, feiing, renovasjon og vann- og avløpsavgift.

Faste løpende kostnader

I tillegg til offentlige avgifter vil det påløpe kostander knyttet til forsikringer, strøm, TV og internett.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Enebolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i forbindelse med tilbygget, men det er avvik fra disse. I kjelleren er det ikke påført rombruk. Dvs. at det står "kjeller" på tegninger der det i dag er gang, kjellerstue og teknisk rom. Bad er inntegnet, men ikke påført bruksnavn/bad. Bruksendring fra kjeller til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra kjeller til kjellerstue ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjenning foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon

I loftetasjen er det ikke godkjent for rømning etter dagens krav fra loftetasjen.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til bolig datert 13.05.2024. Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver fra oppføring av hoveddelen. Eneboligen (gamledelen) ble oppført i 1923 og dermed før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Det er



normalt at det på bygg som er eldre enn 1998 ikke utstedes slike i etterkant. Dersom det ikke foreligger ferdigattest for slike tiltak vil det heller ikke være mulig å få utstedt ferdigattest. At det ikke utstedes ferdigattest innebærer imidlertid ikke at det ikke er gitt ferdigattest for tiltaket. Godkjenning foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Garasje:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 2008 som ikke stemmer med dagens bruk. Tiltakshaver søkte om endring av tiltaket med et nytt sett tegninger i 2009, hvor disse tegningene stemmer overens med dagens bruk. Disse tegningene, og søknaden om endring av tiltaket ble ikke behandlet av kommunen den gang. Kommunen innrømmer at det har vært en svikt i kommunen som gjorde at denne søknaden ikke ble behandlet, og skal se på om de kan behandle søknaden nå. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen. I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt etter 1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, kan kommunen i medhold til plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Godkjenning foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad.

Kjerneinformasjon

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Utleie

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

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

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: Nei.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Det er ingen tinglyste servitutter av betydning registrert på eiendommens grunnboksblad.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er delt i to teiger; tegnen hvor eneboligen ligger (1.287 kvm) på er regulert til boliger iht. reguleringsplan for Stranda sentrum datert 10.01.2002 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Den andre teigen (685 kvm) ligger nedenfor stien og er uregulert, men er i kommuneplanen sin arealdel for Stranda kommune datert 23.06.2021 avsatt til boligbebyggelse. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ses bak i salgsoppgaven.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 53 Bnr. 300 i Stranda kommune

Vei/vann/avløp

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

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Prisantydning inkludert omkostninger**

3 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
97 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 900 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
18 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

117 750,- (Omkostninger totalt)

4 017 750,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

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

Sikkerhetsstillelse

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtagelse**

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

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

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-

nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligkjøperpakke

Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

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

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter,

skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

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

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

Aktivitetsreol på kjellerstue og veggfestet skap på stue/spisestue medfølger ikke. Drivhus medfølger ikke, men kan følge mot ekstra vederlag.

Lov om hvitvasking

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

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Ragnar Johan Årvik

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,35 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget, minimumsprovisjon er avtalt til kr. 49.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15.000,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger og overtagelse kr. 2.500,-, og markedsføringspakke kr. 16.400,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 3 915,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Det er gitt salgsgaranti på vederlag på dette oppdraget, bortsett fra avholdte visninger og markedsføring, samt dekning av utlegg.

Tinglysing av hjemmel

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

Kjerneinformasjon

forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

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

Dato salgsoppgave
17.6.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Enebolig
Fagerlivegen 58, 6200 STRANDA
STRANDA kommune
gnr. 53, bnr. 300



Sum areal alle bygg: BRA: 284 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 11.06.2025 Rapportdato: 23.06.2025 Oppdragsnr.: 20300-1414 Referansenummer: EN4229
Autorisert foretak: Artikon AS Sertifisert Takstingeniør: Steffen Terkelsen Vår ref: Steffen Terkelsen



Art-ikon
ARKITEKT \ TAKSERING \
INGENIØR \ KONSULENT

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

Norsk takst

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



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

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

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

Artikon

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

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

Sjekk ut www.artikon.no

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



Rapportansvarlig

Steffen Terkelsen
Uavhengig Takstingeniør
steffen@artikon.no
400 55 908



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- 
- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1923 med tilbygg utført i moderne stil fra 2006. Det er registrert flere forhold som krever vedlikehold og utbedring. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er blant annet observert avvik utvendig og innvendig.

Boligen går over 5 halvetasjer og det er flere verandaer og terrasser. Det er også en stor frittstående garasjekonstruksjon. 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 befarringsaktuelle observasjoner og kan ha både mindre eller større konsekvenser enn det som fremkommer i rapporten. TG1 innebærer normal slitasje og ikke ingen slitasje. Det kan være kort vei til TG2 dersom vedlikehold og tilsyn uteblir. Jevnlig tilsyn og vedlikehold er nødvendig for å holde en bygningsdel på TG1.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Underetasjen i eksisterende bolig er ikke beskrevet ned rominndeling. Lovlig bruk vil kreve søknad om bruksendring, positivt vedtak og ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Garasje

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

Meglerpakke inneholder to sett tegninger. Den sist daterte tegningen stemmer i stor grad med bygget tiltak. Det er ikke fremlagt ferdigattest eller brukstillatelse og dette må søkes om for godkjent bruk. Det er ikke avklart hvor mye som skal til for søke om ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon. .

Fagerlivegen 58, 6200 STRANDA
Gnr 53 - Bnr 300
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader

Tilstandsgrad	Antall
TG0: Ingen avvik	1
TG1: Mindre eller moderate avvik	14
TG2: Avvik som ikke krever tiltak	32
TG2: Avvik som kan kreve tiltak	32
TG3: Store eller alvorlige avvik	5
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt	4

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad

Kostnadsnivå	Antall
Ingen umiddelbare kostnader	2
Tiltak under kr 10 000	1
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000	1
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000	1
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000	1
Tiltak over kr 300 000	1

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg"

Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvirent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvirent. Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

Bilder er eksempelbilder og betyr ikke nødvendigvis at et avvik kun gjelder en plass.
- Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for å fastsettelse av markedsverdi og arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
TG 3	
STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje tilbygg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
TG IU	
KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje tilbygg > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2	
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

54

FAGERLIVEGEN 58

Oppdragsnr.: 20300-1414

Befaringsdato: 11.06.2025

Side: 5 av 27

Oppdragsnr.: 20300-1414

Befaringsdato: 11.06.2025

Side: 6 av 27

PROAKTIV.NO

55

Sammendrag av boligens tilstand

 Utvendig > Veggkonstruksjon - Tilbygg	Gå til side	 Våtrom > 1.Etasje tilbygg > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side	 Våtrom > 1.Etasje tilbygg > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side	 Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
 Utvendig > Dører	Gå til side	 Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side	 Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side	 Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
 Innvendig > Overflater	Gå til side		
 Innvendig > Radon	Gå til side		
 Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side		
 Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side		
 Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side		
 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side		
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side		
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side		
 Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side		
 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side		
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side		
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side		
 Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side		
 Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side		
 Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side		
 Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side		
 Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side		
 Våtrom > 1.Etasje tilbygg > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side		

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1923

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget fremstår med normal slitasje ut i fra byggeår.

Tilbygg / modernisering		
2006	Tilbygg	Tilbygget og verandaer er bygget i 2006. Huset er i samme periode pusset opp.

UTVENDIG

Taktekking - tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk fra 2006. Taket er besiktiget fra taknivå. Det er observert en bruk av asfaltekking i overgang mellom nytt og gammelt tak. Ifølge eier er denne lagt løst opp på taket for å tilrettelegge for eier.



Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med skiferstein som er omlagt i 2006 med nytt undertak og lektur i 2006 i følge eier. Inspeksjonen av taket er begrenset som følge av sikkerhet og det er ikke foretatt inspeksjon av taket utover det en ser fra takstige.



Nedløp og beslag

Det er takrenner av plastbelagt metall. Det er beslag av kobber eller lignende på tak. Alt av beslag er lagt i 2006 ifølge eier.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:
- Beslag på takoppløft/arker er lagt på utsiden av bordkledningen. Her skal beslag på innsiden av kledningen slik at vann ikke kan renne bak beslag.
- Beslag i overgang nytt og gammel tak har glipe.
- Takstige er ikke godkjent og det er ikke plattform ved pipe.
- Det er ikke snøfangere mot sør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
- Beslagsløsninger krever jevnlig oppmerksomhet og vedlikehold for å fungere. Manglende oppfølging kan medføre lekkasje.
- Godkjent takstige må etableres med tilhørende plattform.



Mangelfull beslagsløsning

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon - Tilbygg

Yttervegger er oppført av isolert betongelement med stedvis utforing av liggende kledning og fasadeplater.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er stedvis observert rust på noen spiker, spesielt rundt enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Kledning må overflatebehandles.
- Vurder behovet for utskifting av festemidler eller ytterligere etterfesting med nye festemidler.

- Manglende utbedring/ tiltak kan føre til skader i trekledning og nærliggende konstruksjoner. Vi spesifiserer at det endelige omfanget av avviket ikke er avklart og at skjulte følgeskader ikke kan utelukkes.



Værslit kledning



Rustne festemidler observert

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført av bindingsverk/ trekonstruksjon med liggende kledning. Kledningen er i følge eier fra 2006 og veggen ble da også etterisolert.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Museband er observert, men ikke synlig alle plasser.
- Lufting er stedvis observert, men glipe mellom trestokk og mur er stedvis liten.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Kledning må overflatebehandles.
- Vurder behovet for utbedret lufting og komplettering av museband.
- Manglende utbedring/ tiltak kan føre til skader i trekledning og nærliggende konstruksjoner.



Stedvis værslitt kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er plassbygd takkonstruksjon med kaldtloft. Undertak av taktro med nyere papptekking.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Der er ikke observert dampsperre.
- Det er observert eldre fuktskader og skjolder og noe av trevirket i dårlig stand (vil tåle begrenset med fysisk belastning).
- Det ble målt 8,2 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%
- Konstruksjonen er over 100 år vil være begrenset av dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende dampsperre kan gi utfordringer med kondens og innvendig råteskade.
- Konstruksjonen må ikke forveksles med en ny og moderne takkonstruksjon og stedvis utbedring og vedlikehold er påregnl.
- Følg med på fuktskjolder over tid og behov for tiltak kan ikke utelukkes.
- Manglende oppfølging og vedlikehold vil påvirke levetid og kan medføre at skader oppdages for sent.



Eldre fuktskjolder

TG 1 Vinduer

Boligen har vinduer av malt trevirke med 2-lags glass i gamle delen. Tilbygget har vinduer fra 2006 og disse er av PVC og har 2-lags glass. Ett stort vindu er utført i aluminium. Eier har gjort en del utbedringer etter befaring og enkelte avvik opp i mot fuger er blant annet utbedret ifølge eier.

TG 2 Dører

Der er tredører fra 2006 og 2 eldre dører som går til gamledelens 1.etg og kjeller.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Avvik gjelder primært de eldste dørene, men nyere dører har også mindre avvik.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende utbedring/ tiltak kan føre større skader i konstruksjon og tilliggende konstruksjoner.



Gammel og slitt dør



Mindre merker i dører

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en eldre betongveranda med utgang fra gang. Den har rekkverk i trevirke. Det er en betongveranda med utgang fra stuen, med rekkverk av stål. Videre er det to mindre balkonger i betong, med rekkverk i trevirke tilknyttet tilbygget. Til slutt er det en fransk balkong i stål i øverste etasje.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Rekkverket er målt til 94 cm. Dagens krav er 100 cm.
- Trevirke er stedvis litt værslitt.
- Terrasse/ veranda på terreng er spesielt slitt.
- Det er observert bruk av spiker som ruster.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende utbedring/ tiltak kan føre til skader i konstruksjon og forkorting av levetid.
- Rekkverk som ikke imøtekommer dagens krav er vurdert ut i fra et sikkerhetsaspekt. Det er ikke krav om å utbedre rekkverk opp mot dagens krav.

Tilstandsrapport



Slitt terrassedekke



Værslitt trevirke og bruk av spiker som ruster

TG 2 Utvendige trapper

Det er en eldre støpt trapp til inngang til gamledelen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Betongtrappen er også værslitt

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende utbedring/ tiltak kan føre til ytterligere skader i trapp og nærliggende konstruksjoner.



Værslitt og sprekker i betong

INNENDIG

TG 2 Overflater

På gulv er det tregulv, belegg, og fliser/skifer. På vegger er overflatebehandlet med ulike materialer som malt mur/puss, tapet, panel og MDF-plater. I himlinger/ tak er det i hovedsak brukt panel og malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er varierende alder og enkelte overflater har slitasjegrad som tilsier behovet for oppussing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- På en bolig fra 1923 er det påregnlig med kontinuerlig behov for vedlikehold og utbedringer.
- Manglende utbedring/ tiltak kan føre større skader i konstruksjon og tilliggende konstruksjoner.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn.

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

Loftetasje: Det ble målt 25 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i soverom øst. Det ble målt 20 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i soverom vest. Det ble målt 23 mm høydeforskjell på rommets bredde på soverom øst. Det ble målt 11 mm høydeforskjell på rommets bredde på soverom vest.

1.etg: Det ble målt 9 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i stue. Det ble målt 9 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i kjøkken. Det ble målt 12 mm høydeforskjell på rommets bredde på stue. Det ble målt 9 mm høydeforskjell på rommets bredde på kjøkken.

Kjeller - støpt og isolert - gulvvarme. Det ble målt 5 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i kjellerstue. Det ble målt 3 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i gang. Det ble målt 2 mm høydeforskjell på rommets bredde på kjellerstue. Det ble målt 3 mm høydeforskjell på rommets bredde på gang.

Tilbygg 1.etg: støpt dekke. Det ble målt 4 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i entre. Det ble målt 3 mm høydeforskjell på rommets bredde på entre.

Tilbygg 2.etg: støpt dekke., Det ble målt 5 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i stue. Det ble målt 3 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i trapperom. Det ble målt 2 mm høydeforskjell på rommets bredde på stue. Det ble målt 10 mm høydeforskjell på rommets bredde på trapperom.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert noen svikt/ bevegelse i bjelkelag i gamledelen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Uten utbedring kan det få konsekvens for møbler, levetid og skape behov for bytte av gulv.
- Det stilles usikkerhet til kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

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

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:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og det er montert eldre ovner. Eier opplyser at det er montert nytt innerdør av Cementprodukter AS i 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist riss i overflate.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Alder på ovner utløser behovet for å sette TG2
- Det er ikke fremlagt ferdigattest/dokumentasjon på piperehabilitering
- Det er observert noe mindre sprekker i mur rundt ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende utbedring/ tiltak kan medføre brannutvikling



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Betongvegger er påforet med pålimt isolasjon og ikke trevirke. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av oppbygning. Det er ikke registrert unormale forhold under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

Det er synlig brannfarlig isolasjon på et rom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Isolasjonen må pusses eller kles inne. eventuelt må denne fjernes.



Synlig brannfarlig isolasjon

TG 2 Innvendige trapper

Det er plasstøpt betongtrapp med varme fra 2006.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende utbedring kan medføre fare for personsikkerhet.



Mangler fra et sikkerhetsperspektiv

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dørene er fra byggeår til 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Slitasje, hakk og merker er observert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det er påregnlig med utbedringer og vedlikehold.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Rommet er pusset opp i 2006. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

På vegger er det fliser og i himling/ innvendig takflate er det panel. Det er delvis mønt/ skrå himling/ innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Utfyllende beskrivelse av avvik: Vinduer og dører, som er plassert i våtsone, med tilhørende foringer og listverk bør overflatebehandles med alkydbasert maling eller alkydbasert lakk for våtrom. Dette gjelder også flatene som er skjult (baksiden og skjøter på listverk og foringer).

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Det er skrå himling og vindu i våtsone

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

FAGERLIVEGEN 58

Tilstandsrapport

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra soverom. Dette er ikke best egnet plasseringen, men den nærmeste tilgjengelige. Det ble målt 8 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

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



1.ETASJE TILBYGG > VASKEROM

Generell

Rommet er pusset opp i 2006. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.



1.ETASJE TILBYGG > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er pusset og malte vegger og i tak/ himling er det malt mur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det mangler litt på finish

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Noe vedlikehold er påregnelig.

1.ETASJE TILBYGG > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 25.

1.ETASJE TILBYGG > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt utover maling.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Avviket gjelder hele rommet. Tetteprodukt som er brukt er ikke dokumentert og ikke tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

1.ETASJE TILBYGG > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med plassbygget betonginnredning og opplegg for vaskemaskin.



1.ETASJE TILBYGG > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

1.ETASJE TILBYGG > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er bygget opp i isoblokk.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Rommet er pusset opp i 2006. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

På vegger er det fliser og pussede overflater. I himling/ innvendig takflate er det malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert mindre skader/ mangler i fuger i våtsone.
- Vinduer og dører, som er plassert i våtsone, med tilhørende foringer og listverk bør overflatebehandles med alkydbasert maling eller alkydbasert lakk for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende utbedring av fuger kan medføre unødvendig høy fuktbelastning mot membran.



Mindre avvik i fuger er observert.

UNDERETASJE > BAD

Overflater Gulv

På gulv er det fliser og det er varmekabler i gulvet. Det i tillegg en oppkant ved dør, men det er uklart om oppkant er tett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Fallet er registrert til ca. 12 mm og kravet er 25 mm. OBS. Her er en oppkant som vil påvirke positivt om denne er tett utført.
- En flis har en annen hvitfarge.
- Flis med hulrom er observert litt utenfor våtsone.

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 badet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Hullrom under flis kan medføre at fliser over tid løsner eller at de sprekker, men det behøver ikke skje.

UNDERETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er ikke avklart om pussede overflater fungerer som membran og er tette.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Bruk av dusjkabinett anbefales. Et dusjkabinett skåner tettesjiktet for ekstra fuktbelastning og leder vannet direkte ned i sluken.
- Anbefaler å forsøke innhente ytterligere dokumentasjon.
- Manglende bruk av membran kan påvirke negativt i en lekkasjesituasjon.



UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med plassbygget betonginnredning, dusjvegger og vegghengt toalett.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende avklaring av løsning bak sisterner kan medføre at en ikke oppdager eventuelle lekkasjer.

UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk som ikke funksjonsprøvd.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er bygget opp i isoblokk.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er skiftet i 2006, og er av merke IKEA. Kjøkkenet har overskap, underskap og høyskap, kjøkkenøy/ halvøy, benkeplate av laminat, belysning under overskap, oppvaskmaskin, vask, platetopp og stekeovn,

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Noe småskader på benkeplaten og skap ved kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Forutsetter at en er klar over at avvik kan videreutvikle seg.

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Knapper er skadet
- Vifte fungerer, man har liten effekt

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

Manglende utbedringer medfører begrenset luftutskifting og unødvendig matlukt i huset.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

1.ETASJE TILBYGG > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Rommet har skiferflis på gulv med gulvvarme, pussa og malte vegger og malt murtak. Det er innredet med vask og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende utbedring/ tiltak kan føre til at luftutskiftingen ikke er tilstrekkelig i rommet.
- Manglende avklaring av løsning bak sisterner kan medføre at en ikke oppdager eventuelle lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Det er rørteknisk opplegg av «rør i rør»-system. Vannfordelerstamme er besiktet og er plassert i teknisk rom. Eier opplyser at alt av vannrør er fra 2006/07.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende avklaring kan gjøre det vanskeligere og lokalisere evt. skader eller gjør endringer.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av plast fra 2006. Avløpsrør av annet materiale kan være innkledd (f.eks støpejernsrør, som var vanlig rundt gjeldende byggeår).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

Lufting er ikke ført over taket

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er fra 2006 - Kombi EP 300. Volum 198/120 L.



TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger

Det er montert sentralstøvsuger. Ikke funksjonsprøvd.



TG 2 Vannbåren varme

Det er ifølge eier vannbåren varme i alle gulv med betong bortsett fra bod og badet i øverste etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert i gang nede.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Det foreligger samsvarserklæring for garasje bygget, men ikke

Tilstandsrapport

resten.

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Det foreligger et kontrollskjemas fra 10.05.24 som beskriver noen avvik. Det er ikke opplyst at disse er utbedret.**

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier opplyser at det ble lagt ny drenering i 2005 - fremlagt bilder under befaringen. Drenering vurdert ut fra alder.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur på hoveddelen/gamledelen fra byggeår.

Det poengteres at grunnmur er pusset og malt utvendig og under terreng samt at det innvendig er kledd. Dette begrenser mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Murpuss er værslitt
- Mindre sprekker er observert
- Det stedvis skadet mur/ manglende puss

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
- Manglende utbedring/ tiltak kan føre større skader i konstruksjon og tilliggende konstruksjoner.



Slitt mur manglende puss observert.

TG 3 Forstøtningsmurer

Det flere interne natursteinsmurer blant annet inne i garasjen mot vei.

- Vurdering av avvik:**
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Konsekvens/tiltak**
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
-Manglende utbedring kan medføre sikkerhetsrelaterte utfordringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

Tomten ligger i en bratt sørhelling, bestående av to teiger. Dels opparbeidet.

- Vurdering av avvik:**
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Utfyllende beskrivelse av avvik:
- Tomten er plassert i område med fare skred og kvikkleire. (Merk: Gjelder store deler av Stranda sentrum)

- Konsekvens/tiltak**
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2005. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2005. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG RJ Oljetank

Det ikke avklart om det har vært oljetank knyttet til boligen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje og bod

Byggeår
2009

Kommentar

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

Vedlikehold
Garasjen fremstår som vedlikeholdt. Det er imidlertid observert skadet dør til bod, vanninntrenging oppe og det er ikke satt inn alle vinduer. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter. Bygget er ikke tilstandsvurdert utover slike enkle observasjoner.

Beskrivelse
Bygget består av en garasje i murkonstruksjon, med bod plassert oppå. Over garasjen er det støpt et dekke som fungerer som både etasjeskiller og stor platting, med trappeadkomst fra sørsiden. Boden er bygget i bindingsverk med liggende bordkledning og gavlvegger i tre. Taket over boden er tekket med skifertakstein.

Garasjen har delvis åpent murdekk som tak, og delvis tak under boden. Innvendig takhøyde i garasjen er ca. 310 cm. Boden har skråtak. Det er montert port med portåpner, samt egen dør. Det er strøm til bygget.

Garasjen ligger med bakkant inn mot vei. Her er det natursteinsmur, og det oppleves vanninntrenging på garasjegulvet fra denne retningen.

Det er ikke utført tilstandsvurdering av bygget, og det gjøres derfor ikke rede for teknisk tilstand, konstruksjonsløsninger eller eventuelle avvik.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

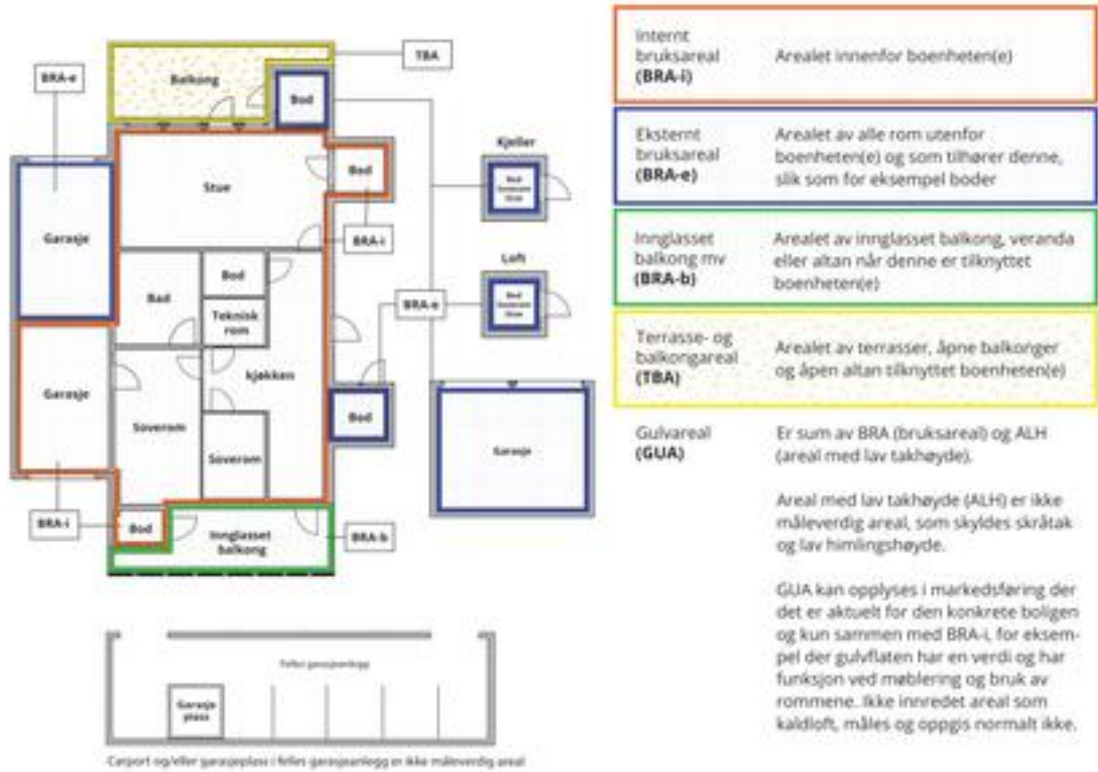
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kryploft						27	27
Loft	45			45	1	5	50
2.Etasje tilbygg	22			22	4		22
1.Etasje	57			57	15		57
1.Etasje tilbygg	23			23			23
Underetasje	48			48	16		48
SUM	195				36	32	227
SUM BRA	195						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kryploft	Kryploft (Ikke målbart)		
Loft	Bad, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bod, Kott (Ikke målbart)		
2.Etasje tilbygg	Stue, Trapperom		
1.Etasje	Kjøkken, Stue, Entré, Garderobe		
1.Etasje tilbygg	Vaskerom, Toalettrom, Hall m/trapp, Bod		
Underetasje	Bad, Kjellerstue, Gang, Teknisk rom		

Kommentar

Det foreligger ferdigattest på tilbygg fra 2024.

Merk: Artikon har 3D-scannet boligen og målt arealene ut fra en digital punktsky. Ved hjelp av punktskyen har vi mulighet til å tegne opp boligen og kan tilby tjenester innenfor arkitektur. Ved opptegning av boligen og bruk av punktsky, fordrer dette at punktskyen har nok detaljer til formålet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det er 5 plan og trapp bygd mellom eldre del og tilbygg, samt skråtak på loft.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasjen i eksisterende bolig er ikke beskrevet ned rominndeling. Lovlig bruk vil kreve søknad om bruksendring, positivt vedtak og ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke godkjent rømning etter dagens krav fra loftsetasjen.

Arealer

Garasje

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		24		24	
Etasje		65		65	
SUM		89			
SUM BRA	89				

Romfordeling

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det er en skråvegg mot terreng som er ujevn.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Meglerpakke inneholder to sett tegninger. Den sist daterte tegningen stemmer i stor grad med bygget tiltak. Det er ikke fremlagt ferdigattest eller brukstillatelse og dette må søkes om for godkjent bruk. Det er ikke avklart hvor mye som skal til for søke om ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon. .

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	182	12
Garasje	0	89

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Steffen Terkelsen	Takstingeniør
	Ragnar Johan Årvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1525 STRANDA	53	300		0	1972.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fagerlivegen 58

Hjemmelshaver
Årvik Ragnar Johan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende rett ved Stranda sentrum. Området består av sentrumsbebyggelse og eneboliger.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget. Eiendommen har privat kloakk.

Regulering

Øverste delen er avsatt til boligformål i reguleringsplanen. Nedre delen er ikke regulert.

Om tomten

Tomten ligger i en sørhelling og består av to teiger.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert rettigheter/ heftelser/ servitutter på eiendommen. Disse er ikke detaljert gjennomgått av takstmann. Kontakt megler for ytterligere gjennomgang av disse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
829 152	2010	Annet

Kilder og vedlegg

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2025	
2	23.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk — **FAGERLIVEGEN 58**
Oppdragsnr.: 20300-1414

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EN4229>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Fagerlivegen 58, 6200 STRANDA

10 Jun 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fagerlivegen 58	Fagerlivegen 58	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

år 2002, mai

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.
heile tida ifrå 2002 til d.d.

Informasjon om selger

Selger

Årvik, Ragnar Johan

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2004

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

SAS, Stranda Anleggsservice A/S, Drenering, grunnmursplast og singel rundt grunnmur. Pkt under ang dokumentasjon på arbeidet er foto.

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

SAS

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

FAGERLIVEGEN 58



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

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

2014

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Delvis tett avløpsrør utenfor "tomt". Inne med kamera og oppspyling.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Stranda Rørservice A/S

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

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2019

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Diverse justering på varmetilførsel og utskifting av fjernkontroller

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Stranda Rørservise A/S

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
eit synlig riss i overgang hus og tilbygg. (ikkje sprekk)
Ingen tiltak er gjort.

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 søknadspliktige tiltak?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja☒ Nei

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

Ein flik (del) av nedkjøyrsel eig Stranda kommune. (sjå målebrev)

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

Skriv opplysningene her:

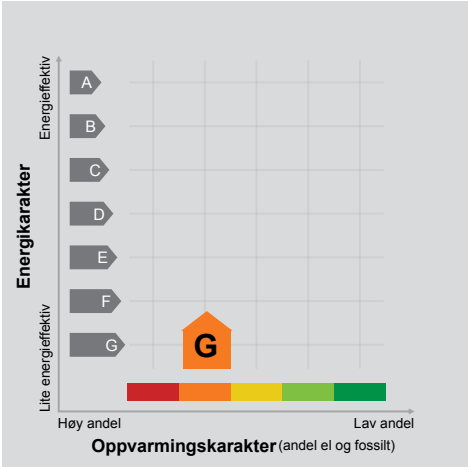
Det har vore frost i ei stuprenne på austsida på tilbygget. Synleg utvidelse av renna.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

ENERGIATTEST

Adresse	Fagerlivegen 58
Postnummer	6200
Sted	STRANDA
Kommunenavn	Stranda
Gårdsnummer	53
Bruksnummer	300
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180079343
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-130392
Dato	04.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

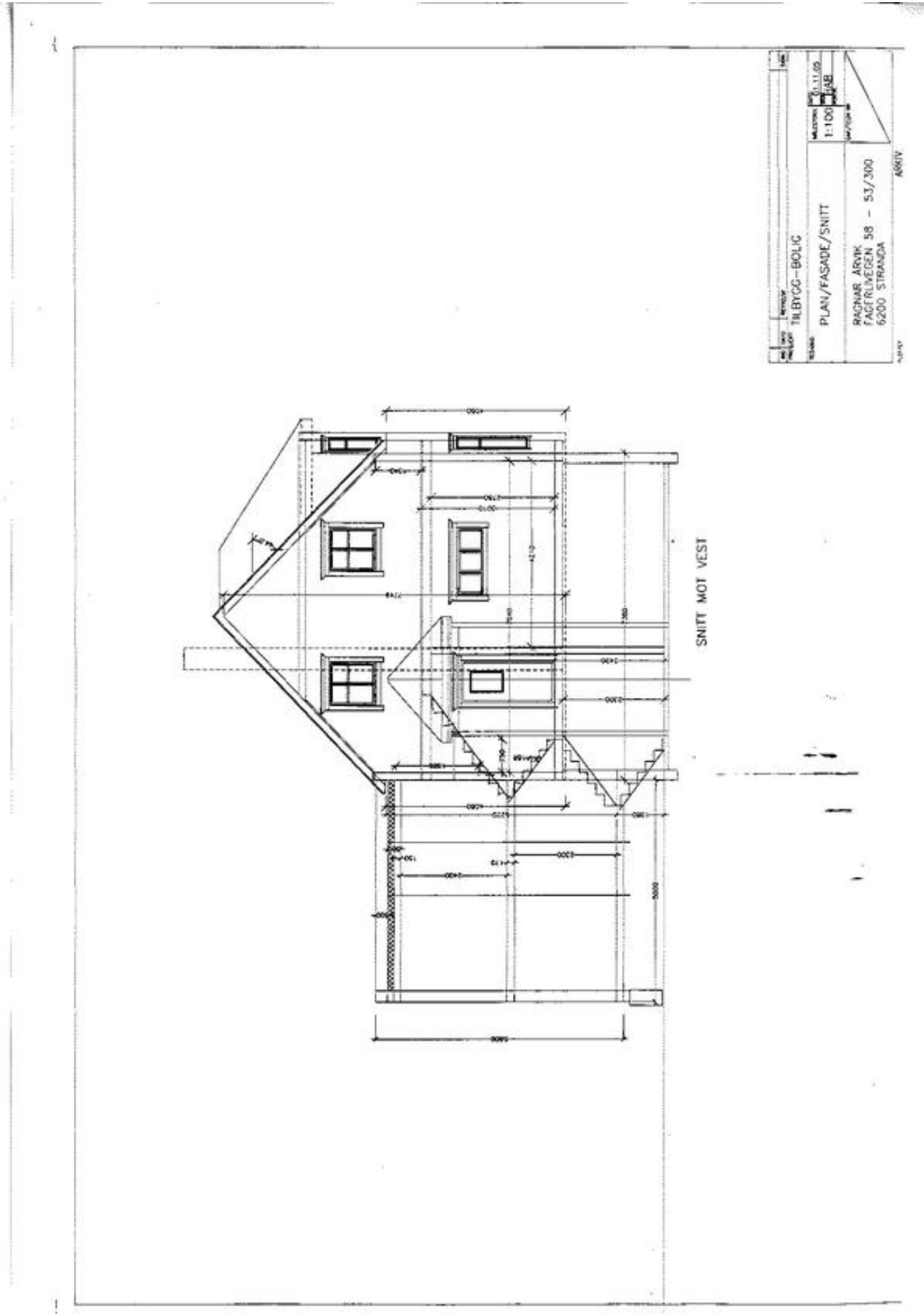
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

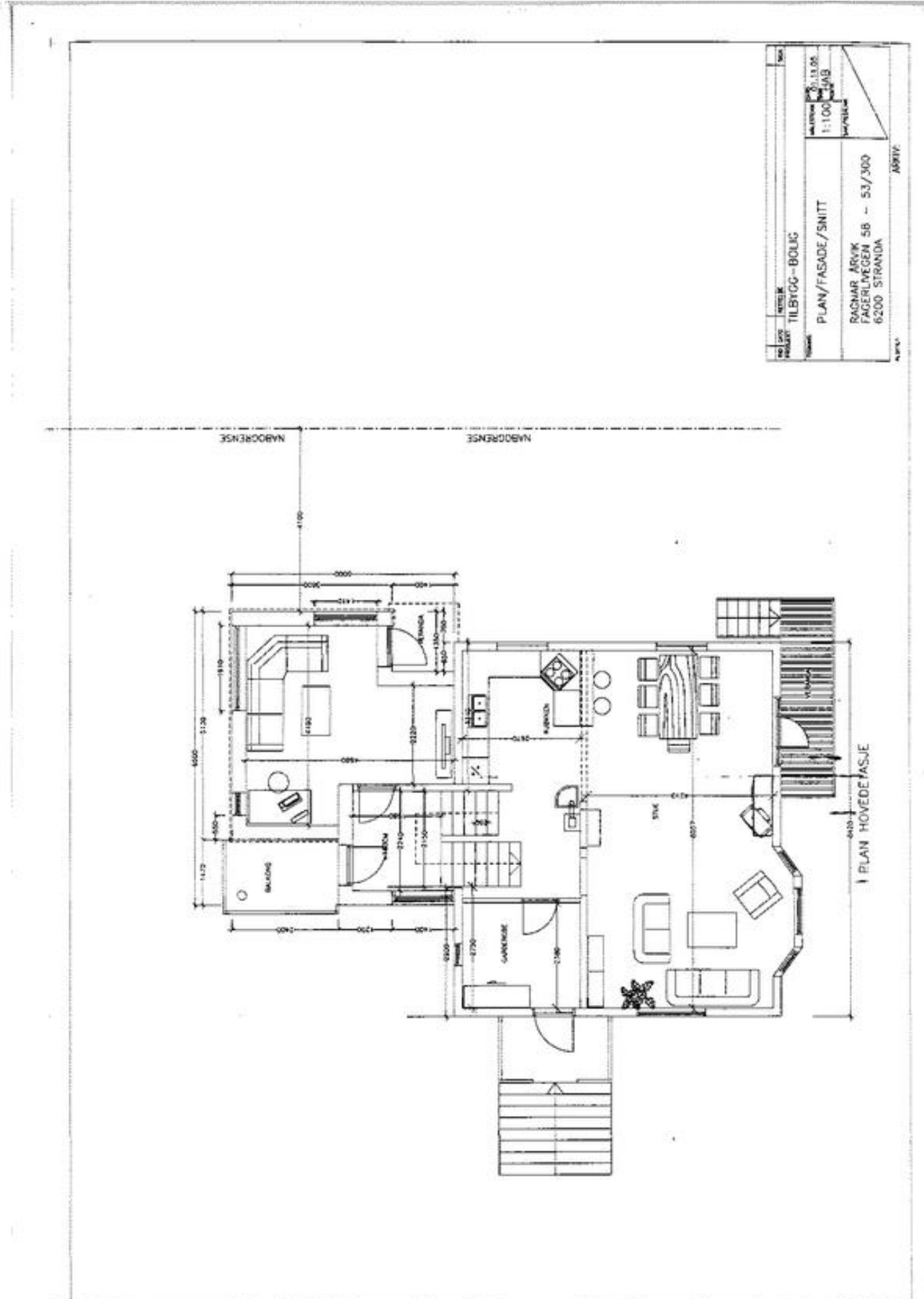
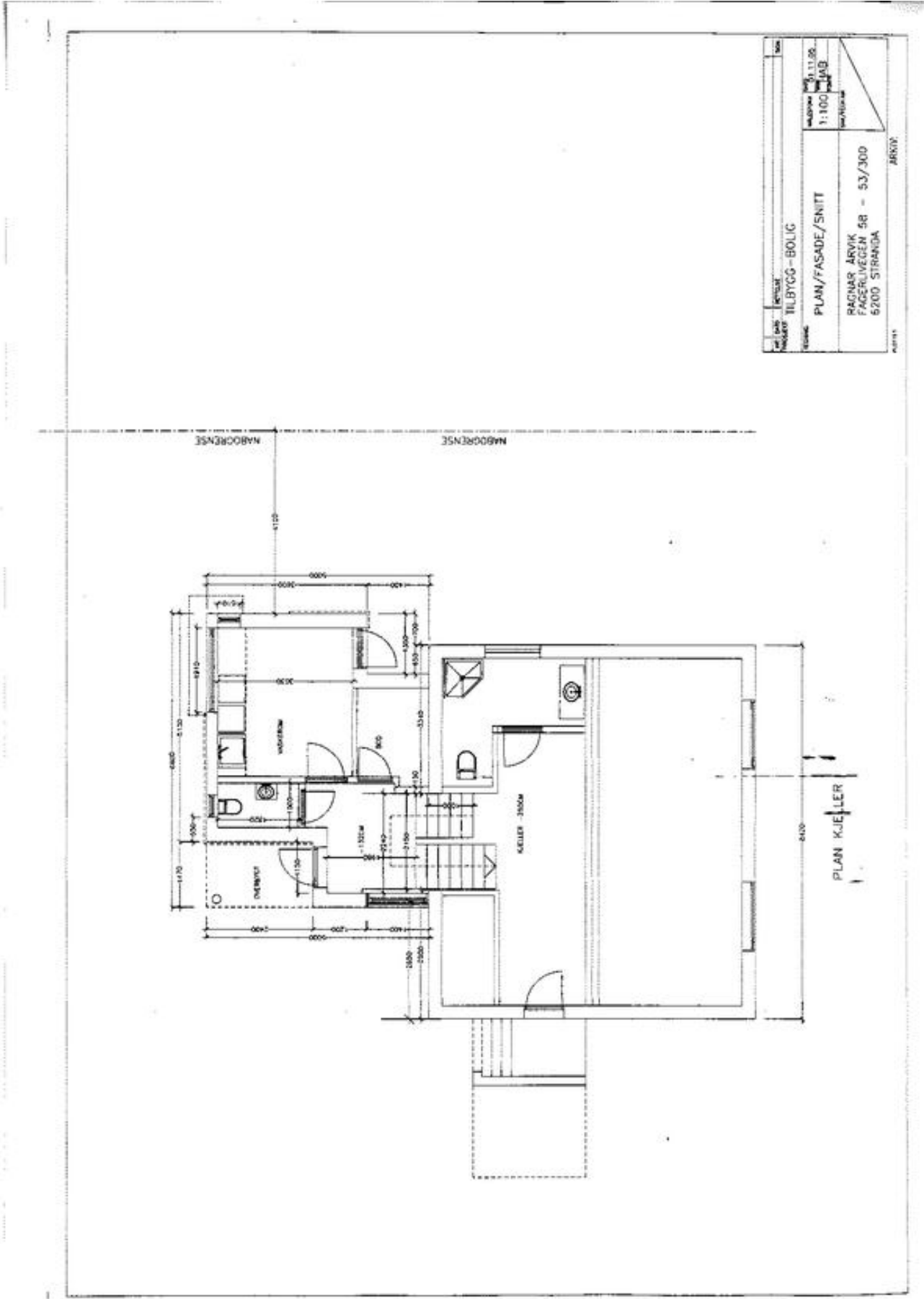
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

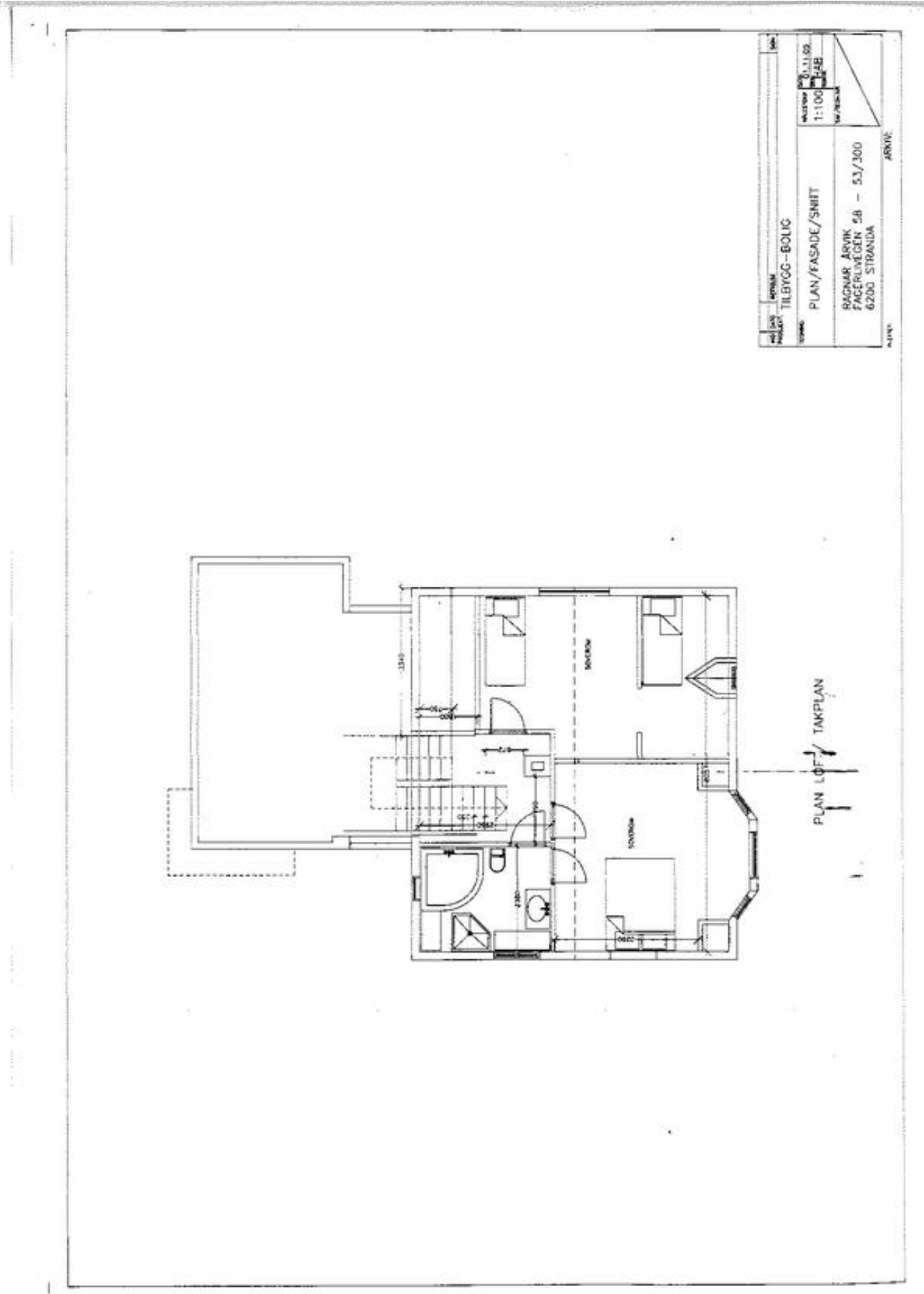
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

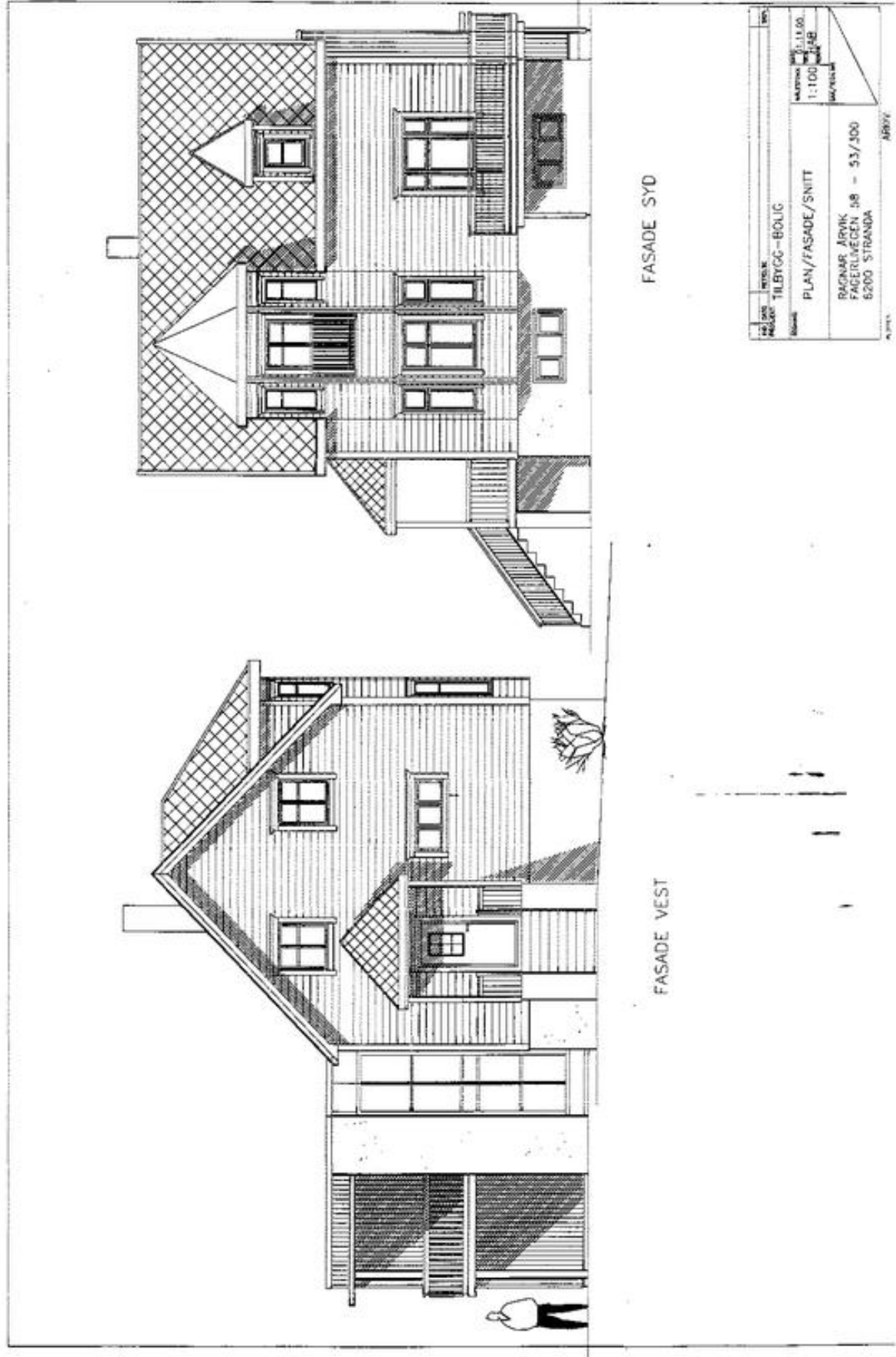
Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





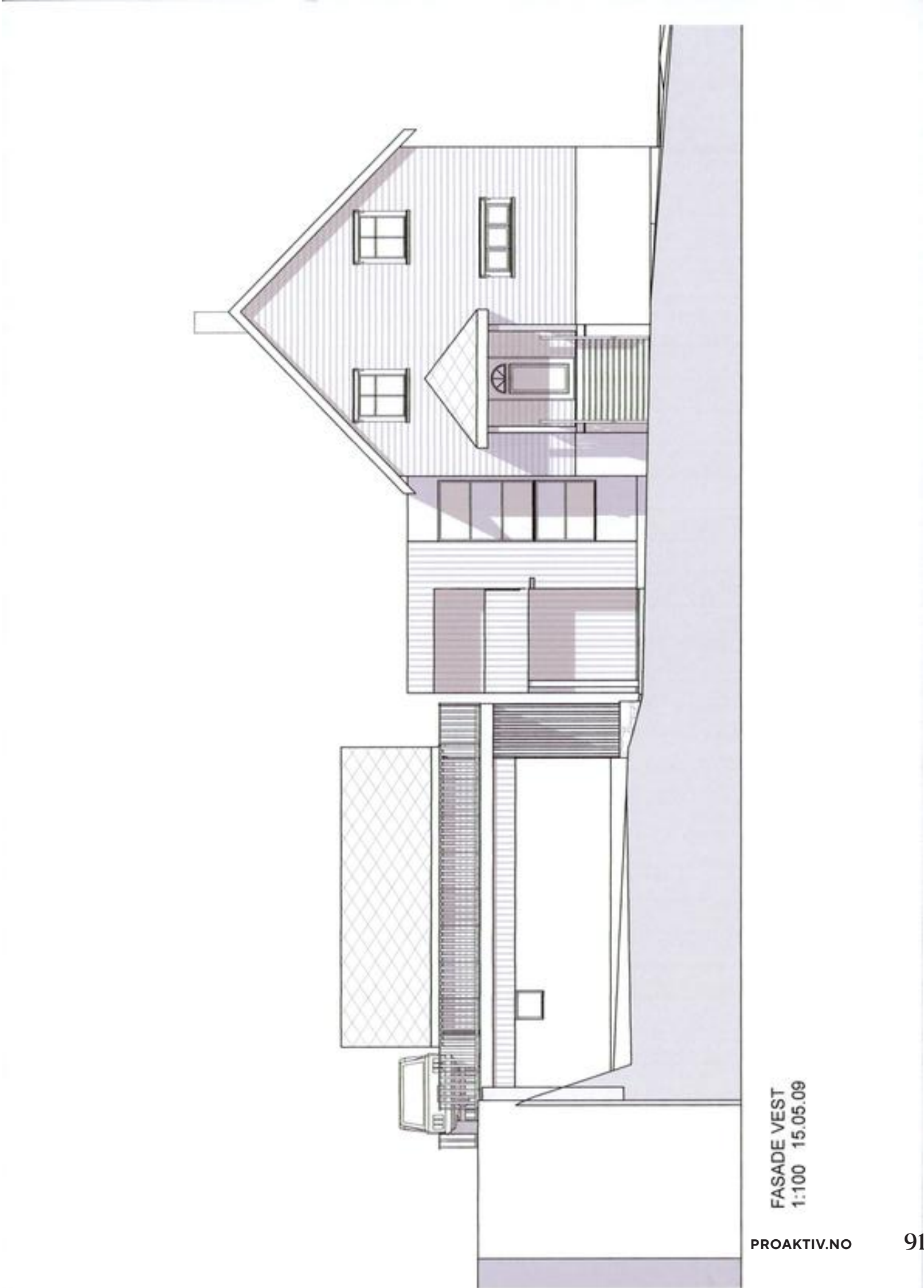
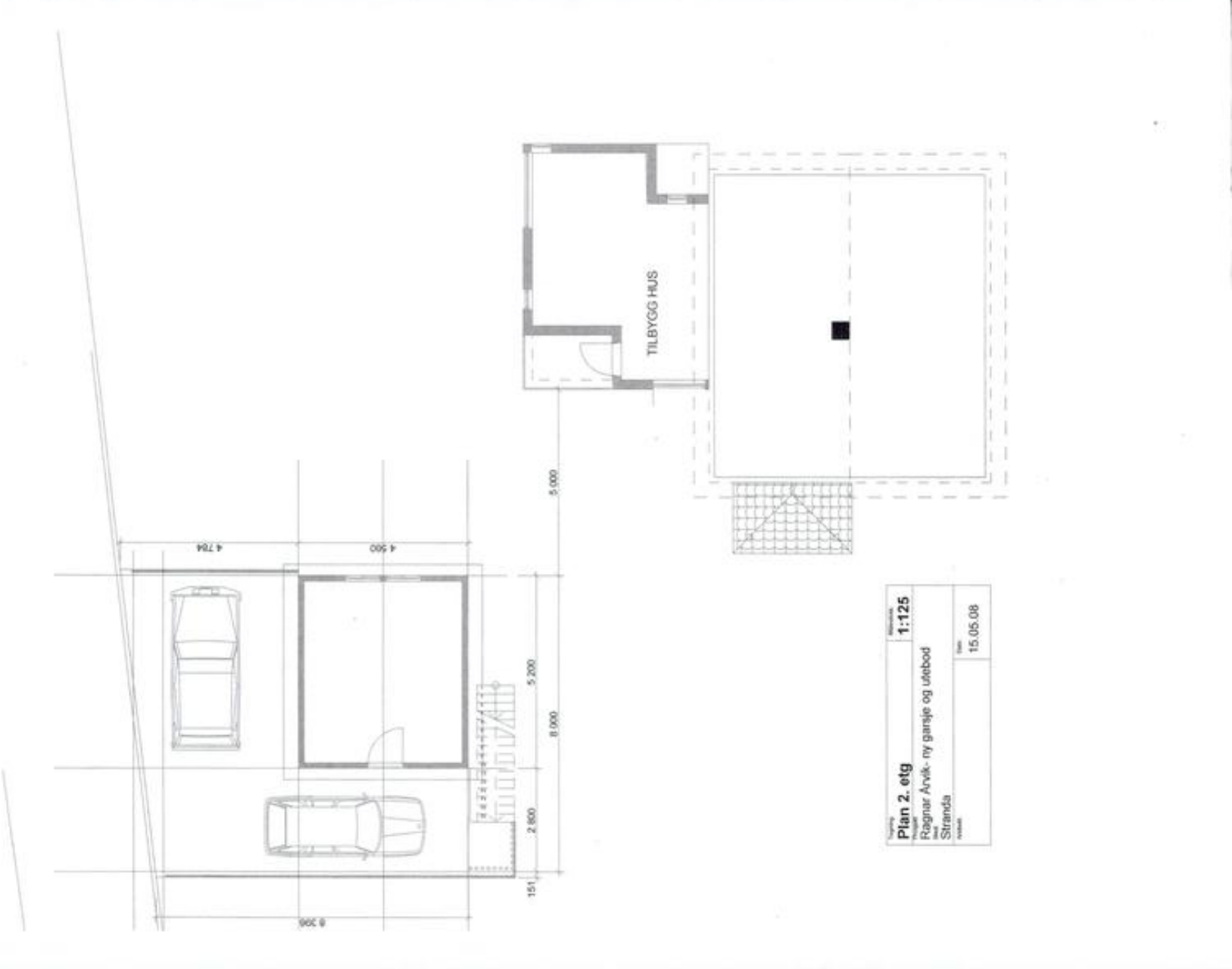


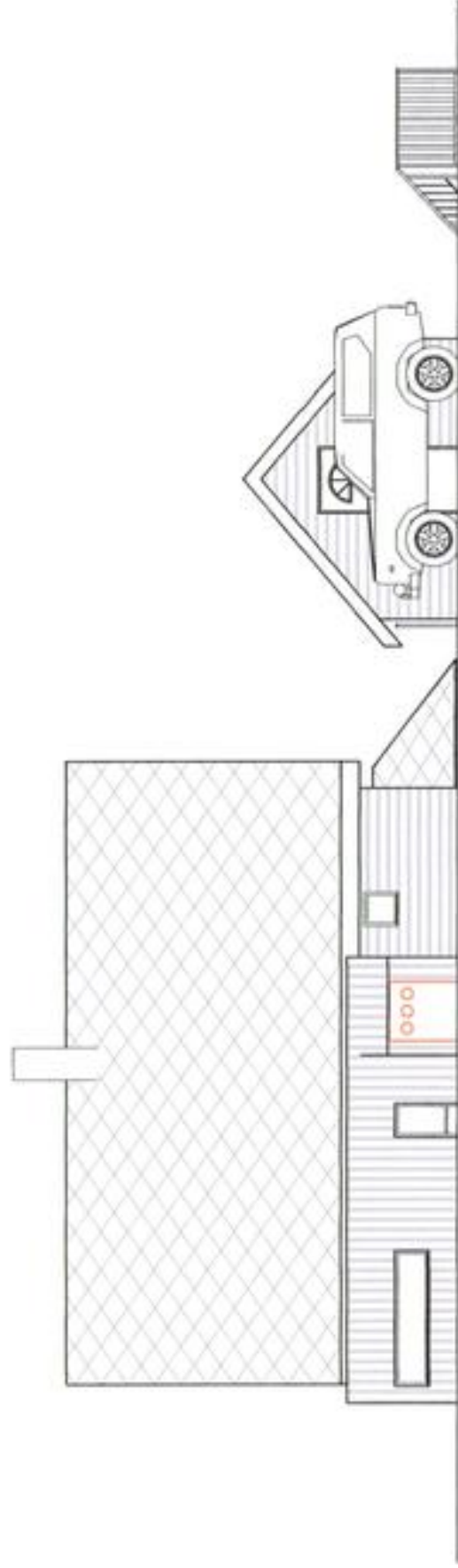


Utskrift liggende

Side 1 av 1



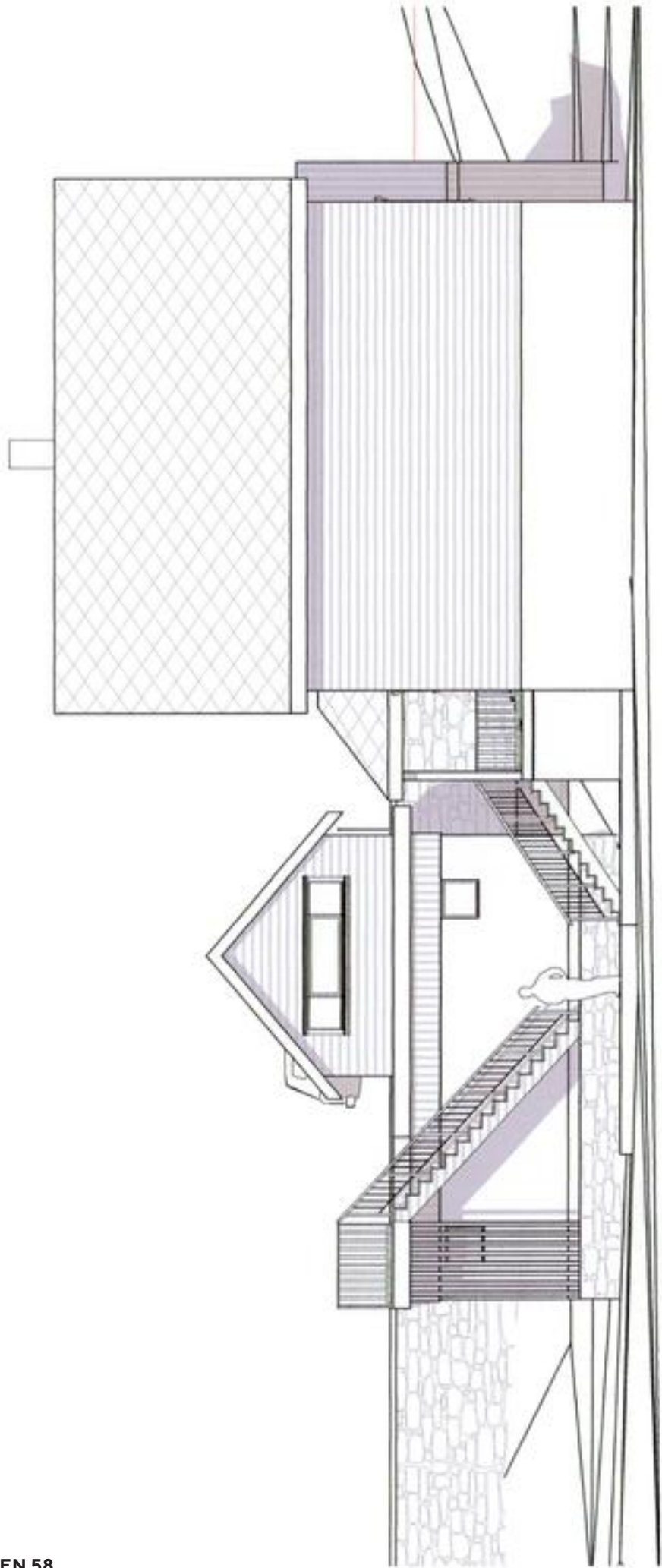




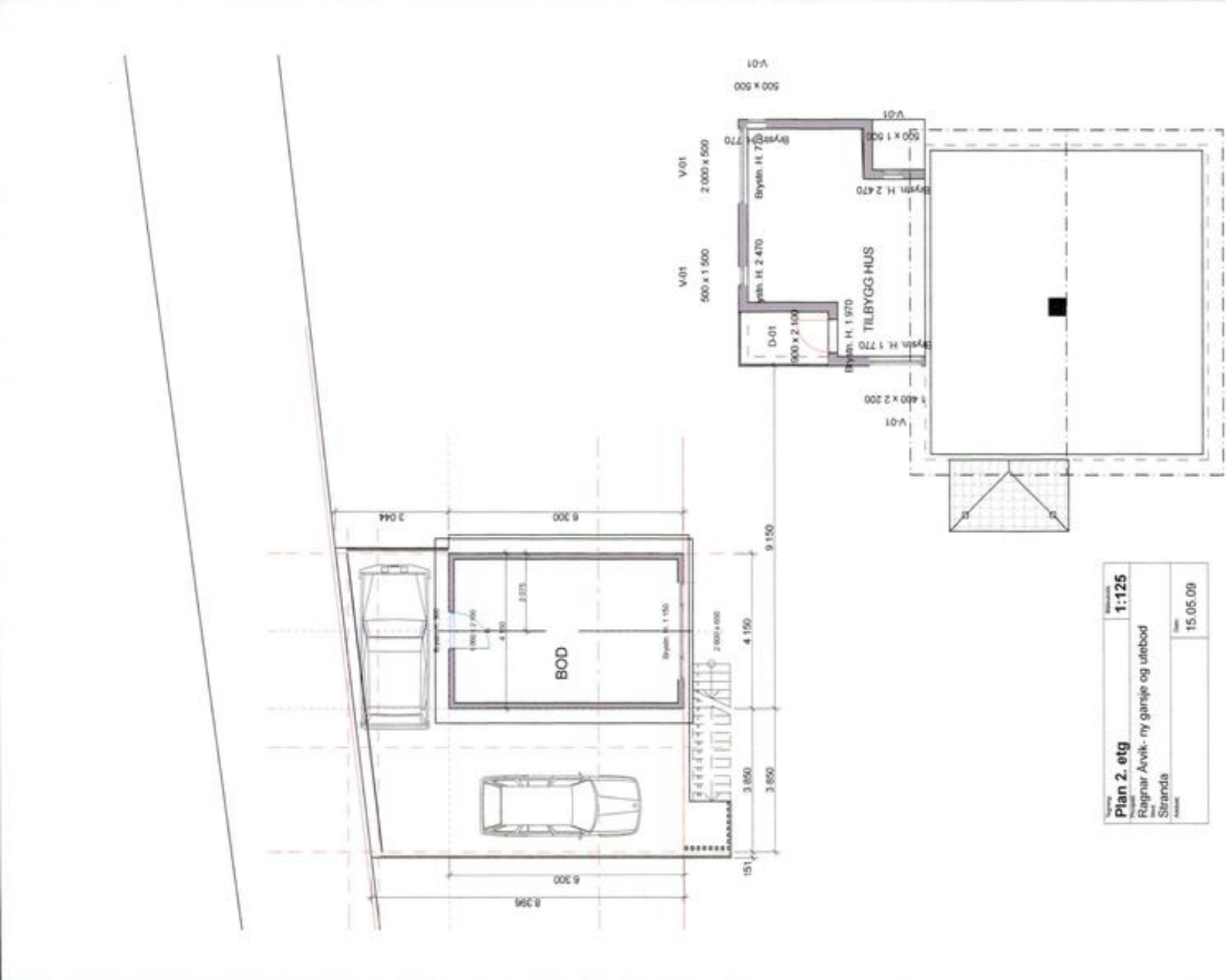
FASADE NORD
1:100 15.05.09

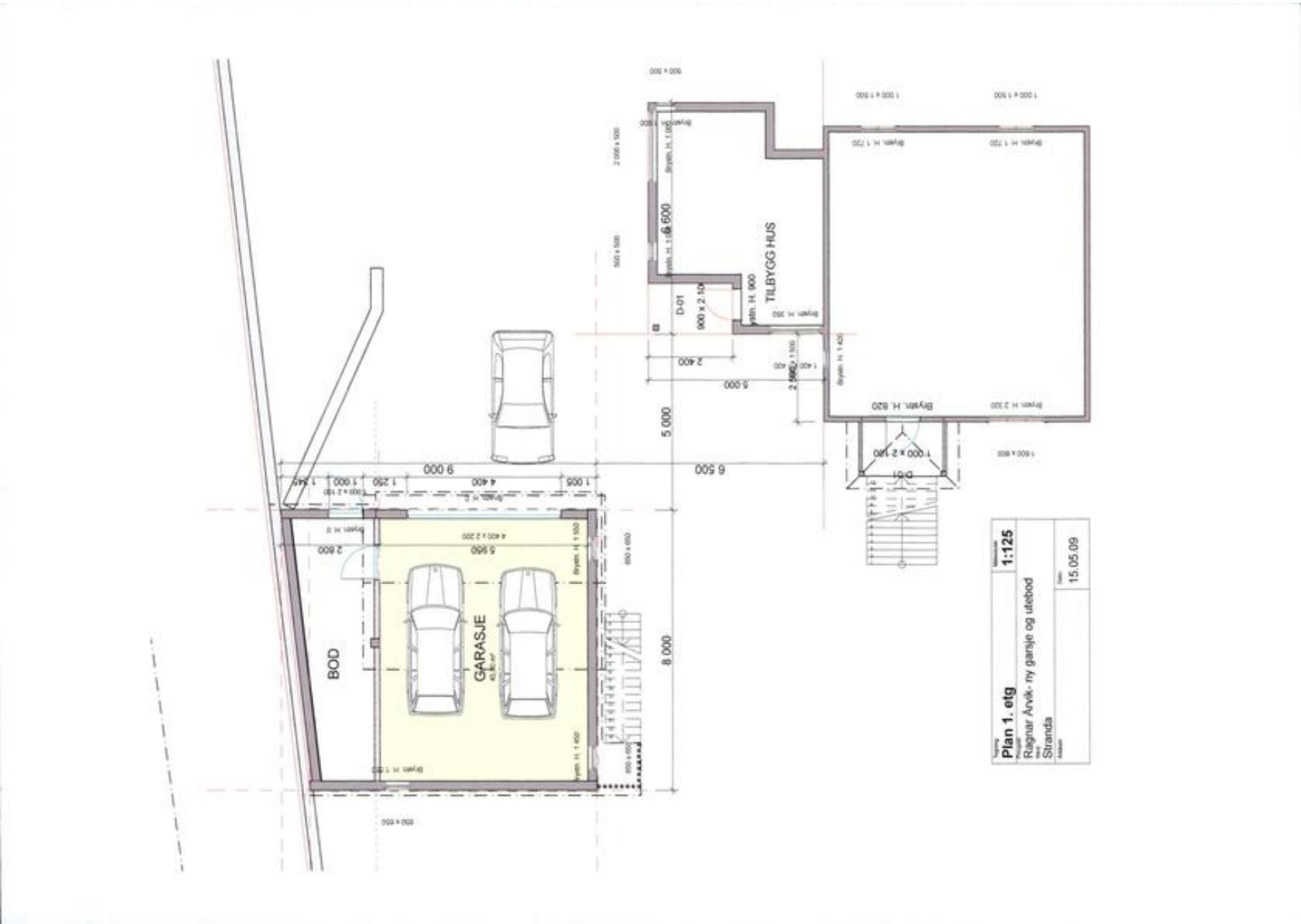


FASADE ØST
1:100 15.05.09



FASADE SYD
1:100 15.05.09





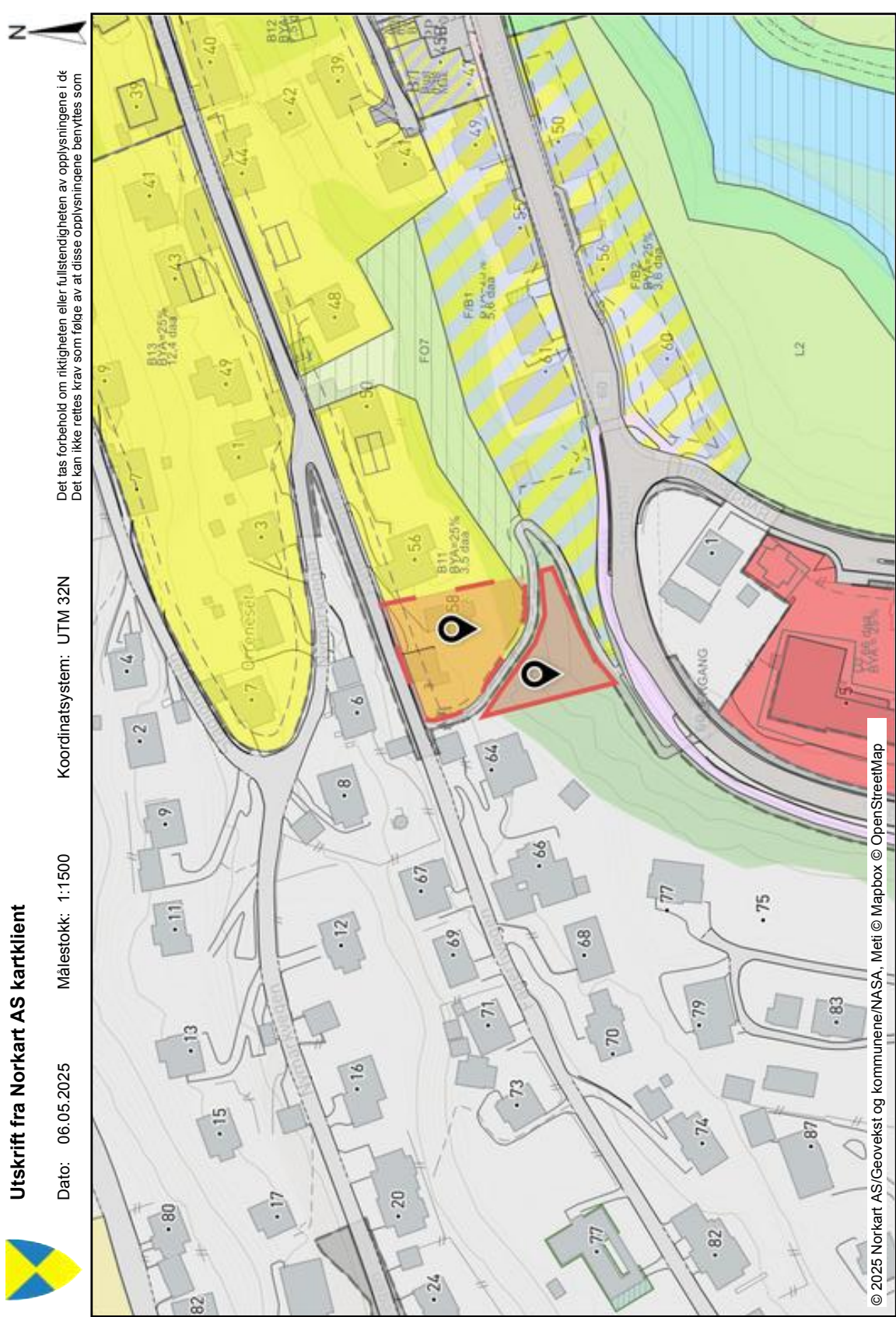
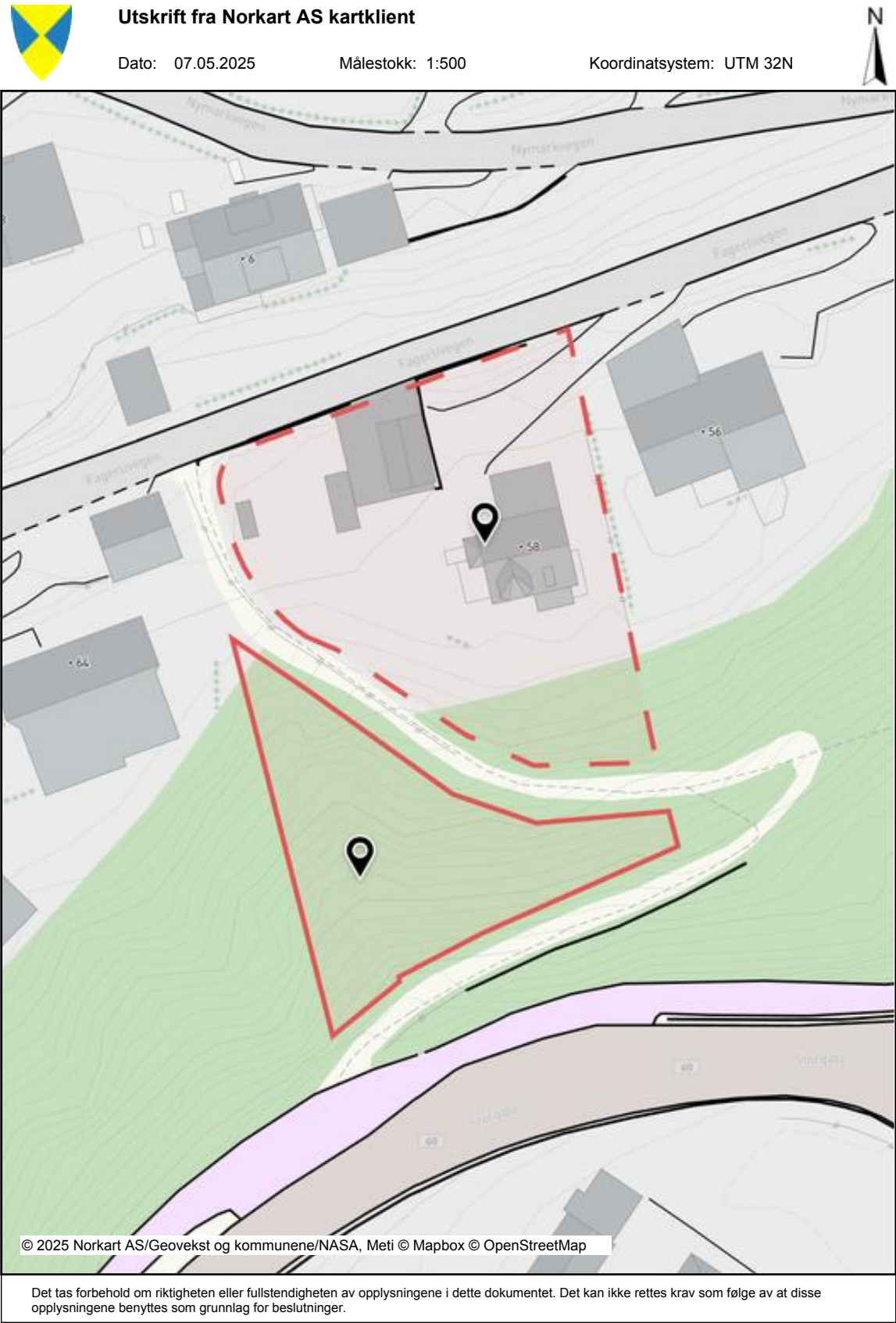
 Stranda kommune Næringsavdelinga Postboks 264 6201 Stranda Saksbehandlar: Roald Rekdal	Ferdigattest Etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1			
	Vår ref 24/834 og 05/1618		Løpenr	
	Eigedom/byggestad Fagerlivegen 58			
	Gnr 53	Bnr 300	Festenr	Seksjonsnr

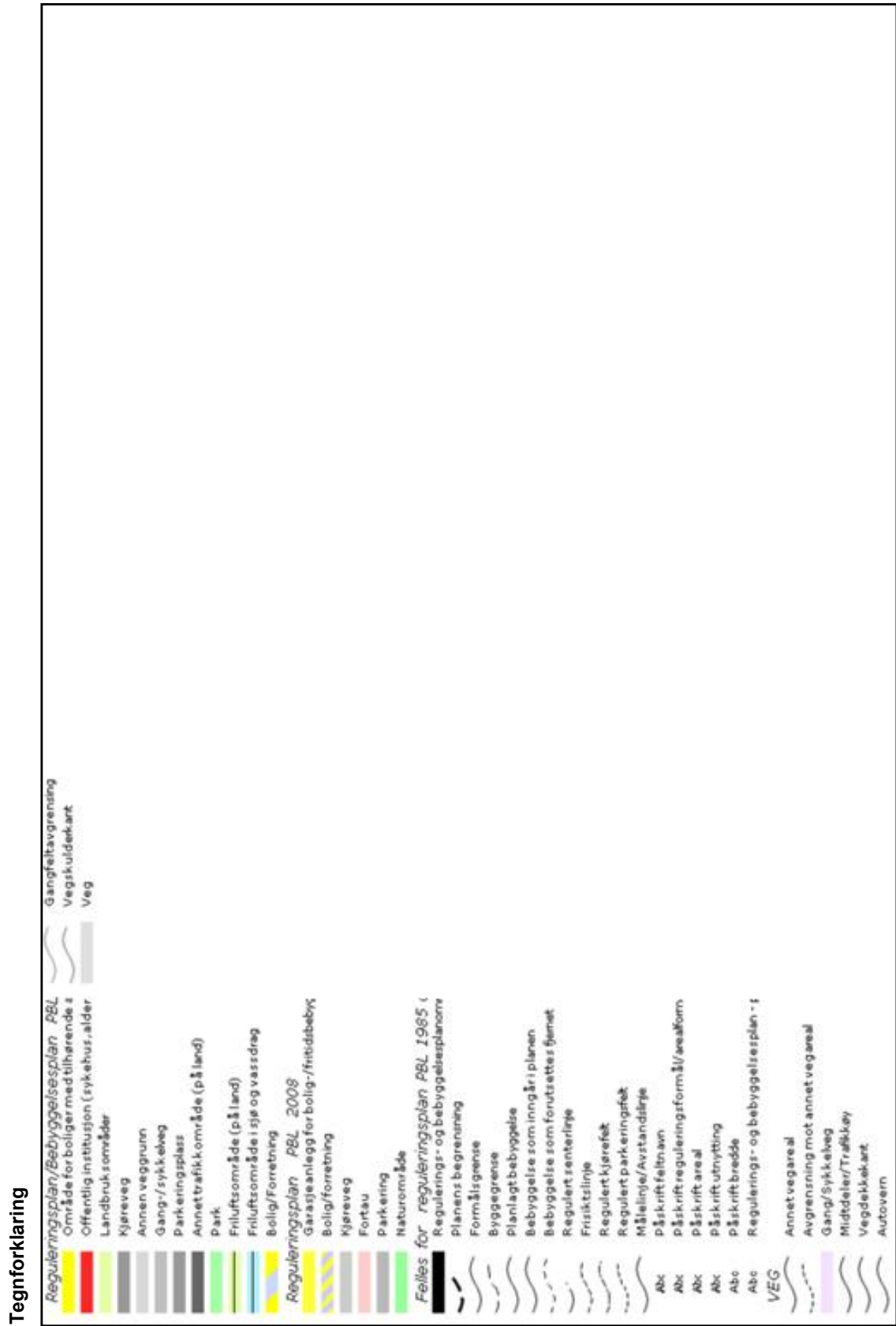
Ansvarleg søkjar (namn og adresse) RÅ-Bygg v/Ragnar Årvik	Tiltakshavar (namn og adresse) Ragnar Årvik Fagerlivegen 58 6200 Stranda
--	---

Vedtak/løyve	Vedtak dato	Vedtak nr
Løyve til tiltak		
Enkle tiltak	14.02.2006	FMNK-020/06
Rammeløyve etter søknad		
Igangsettingsløyve etter søknad		

Spesifikasjon					
Type tiltak Tilbygg til bustad				Bruksareal BRA	
				Underetasje	m²
				1. etasje	22,5 m²
				2. etasje	22,5 m²
				3. etasje	m²
				4. etasje	m²
Dato søknad 15.04.2024		Dato vedtak 13.05.2024		Vedtaksnr. FKOM-154/24	
Offentleg kloakk x		Offentleg vatn x		Slamavskiljar	
Privat kloakk		Privat vann		Røykpipe 1.-3.	
Dato sluttkontroll		Kontrollansvarleg Tiltakshavar			
Merknader		De(n) kontrollansvarlege for utføringa har føreteke overordna kontroll av tiltaket. Gjennom dette har de(n) kontrollansvarlege stadfesta overfor kommunen at kontroll er føreteke med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gitt i medhald av plan- og bygningslova. Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset (jf. pbl § 93). Bruksendring krev særleg løyve jf. pbl § 93 (pbl 2008 § 20-1).			

Underskrift		
Stad Stranda	Dato 13.05.2024	Stempel/underskrift Roald Rekdal





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken	Leilighetspakken	Hyttepakken
	<i>For eiendommer med felles bygningsforsikring</i>	
Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.
18 900,-	9 900,-	18 900,-
	<i>Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.</i>	

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Les mer om Boligkjøperpakken

I samarbeid med



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.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:
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.	• Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
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.	• 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.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.	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.
Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonSEN, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.	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.	Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
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.	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	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:

Fagerlivegen 58, 6200 STRANDA, Gnr. 53, bnr. 300, i Stranda kommune, oppdragsnr.: 83240175
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98 87 06 91, e-post: julianne@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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



proaktiv.no



Julianne Sørheim

Eiendomsmegler MNEF /
Partner / Fagansvarlig
98 87 06 91
julianne@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

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