PROAKTIV



Nyoppusset enebolig

På endetomt i familievennlig område.

KRISSENVEGEN 6



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

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

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

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



STRANDA

Nyoppusset og gjennomført enebolig på endetomt. Fine materialvalg og gode løsninger.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Krissenvegen 6, 6200 STRANDA

Gnr./Bnr.: Gnr. 49, bnr. 98, i Stranda kommune

Prisantydning: 4.450.000,-

Omkostninger: 131.240,-

Totalpris: 4.581.240,-

Kommunale avgifter: 18.625,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1972

Rom/soverom: 6/4

BRA: 163 m²

BRA-i: 163 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering på egen tomt, enten i innkjørsel eller i carport.

Tomt: 1328.3 m²

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

20 Boligen i bilder

50 Plantegninger

54 Kjerneinformasjon

59 Vedlegg

120 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 parters interesser.

Velkommen til et godt samarbeid!

Nyoppusset og gjennomført enebolig på endetomt. Fine materialvalg og gode løsninger.

Pent oppusset enebolig på romslig endetomt i Storgjerdet. Eiendommen er vesentlig oppusset i 2025/26 og har fine løsninger, gode materialvalg og et moderne uttrykk.

Boligen er gjennomført med fargetoner og materialvalg som går igjen i hele huset. Det er lagt samme gulv og brukt samme farger overalt. Det meste av el og rør er nytt.

Her er stue/kjøkken, to bad, vaskerom, entré, kjellerstue og bod. I tillegg til utvendig bod og carport.

Stue og kjøkken i åpen løsning med god plass til møblering. Kjøkken med innholdsrik innredning fra Norema. Badet i 1. etasje er overflateoppusset. Bad i u.egt er nybygget fra i år. Her er flis på gulv og vegger, dobbel dusj, innredning og toalett. Vaskerom med innredning fra Norema.

Tomten er romslig og ligger som siste eiendom i gaten.

Velkommen.

Julianne Sørheim

Eiendomsmegler / Partner **Julianne Sørheim**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

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

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

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

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

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

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lykkes 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 gjennom førte 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.



STORGJERDE

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

Eiendommen har en fin beliggenhet i Krissenvegen i Storgjerdet på Stranda, i et etablert og trivelig område. Her bor man i rolige omgivelser, samtidig som det er kort vei til det meste en måtte trenge i hverdagen. Området har gode kvaliteter for både barnefamilier og andre som ønsker en rolig beliggenhet med god utsikt mot fjord og fjell.

For barnefamilier er det flere barnehagetilbud i nærområdet, blant annet Tusenfryd barnehage og Ringstad barnehage. Ringstad Skule, Stranda Ungdomsskule og Stranda Videregåande Skule ligger også innenfor kort avstand fra eiendommen.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt med flere dagligvarebutikker i området, blant annet SPAR Svingen, REMA 1000 og KIWI. I Stranda sentrum finner man dessuten et variert utvalg av



OFFENTLIG TRANSPORT

Storegjerdet kryss Småledbakk Linje 271	5 min 0.3 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 1 min

DAGLIGVARE

Spar Svingen	13 min
Rema 1000 Stranda Post i butikk, PostNord	5 min 2.5 km

VARER/TJENESTER

Vitusapotek Stranda	4 min
Stranda Vinmonopol	5 min

SPORT

Strandahallen Aktivitetshall, ballspill, fotball	11 min 0.9 km
Vestborg ballbane Ballspill, sandvolleyball	12 min 1.1 km
Stranda Treningssenter	4 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



butikker, kaféer, kulturhus, bakeri og øvrige servicetilbud.

Stranda byr også på gode muligheter for en aktiv fritid. Her finnes blant annet idrettsanlegg, treningssenter og mange flotte turmuligheter i nærområdet. Med kort vei til både fjord og fjell ligger forholdene godt til rette for friluftsliv og rekreasjon gjennom alle årstider.

Beliggenheten gir dermed en god kombinasjon av rolige

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

omgivelser, nærhet til nødvendige servicetilbud og gode muligheter for aktiviteter og opplevelser i nærområdet.

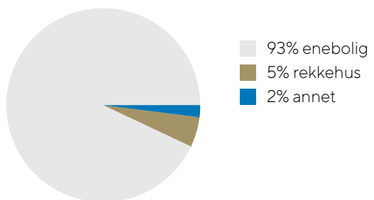
Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger.

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

Barnehage/Skole/Fritid
Se punkt om beliggenhet og ellers mer informasjon på Stranda kommune sine hjemmesider.



BOLIGMASSE

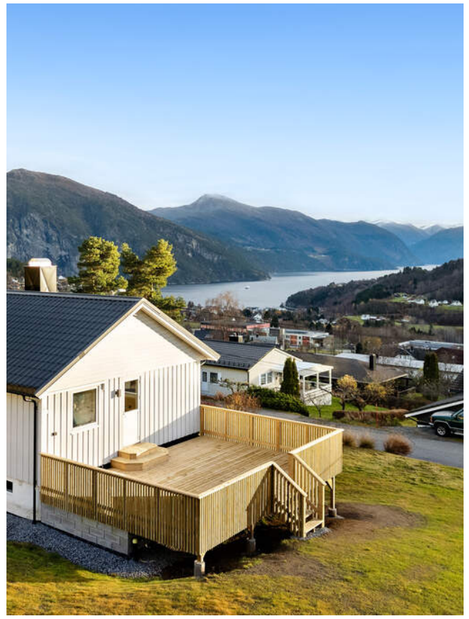


SKOLER

Ringstad skule (1-7 kl.) 233 elever, 14 klasser	4 min 2.2 km
Stranda ungdomsskule (8-10 kl.) 115 elever, 9 klasser	10 min 0.8 km
Stranda vidaregåande skule 230 elever	11 min 0.9 km
Vestborg vidaregåande skule 120 elever, 4 klasser	13 min 1.1 km

BARNEHAGER

Tusenfryd barnehage Stranda (1-5 år) 48 barn	4 min 0.3 km
Ringstad barnehage (1-5 år) 37 barn	11 min 0.9 km
Trollhaugen barnehage Stranda (1-5 år) 9 barn	4 min 2.3 km



VELKOMMEN TIL KRISSENVEGEN 6

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

Parkering
Parkering på egen tomt, enten i innkjørsel eller i carport.

Tomtestørrelse
1 328,30 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten ligger i en sørøsthelling.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Boligen er fra 1972, og går over to etasjer med en tilliggende garasje og to verandaer. Eneboligen er oppusset og delvis rehabilitert innvendig.

Det er stålplater på taket fra 1997, i henhold til opplysninger i eldre takst og salgsoppgave. På garasjen er det eldre papptekking. Det er ikke opplyst om undertaket er endret etter byggeår. Det er montert pipebeslag av nyere dato, men med ukjent alder, samt en eldre pipe eller takhatt for utlufting. Vinskibeslaget er utført i stål eller aluminium fra samme tidspunkt som taket, 1997. Nedløpsrør er nylig byttet. Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og det er kaldloft.
Ytterveggene består hovedsakelig av tømmehrmannskledning, med stående kledning på de fleste vegger og liggende kledning på gavlveggene.
De fleste vinduene i huset har to lags glass. Det er tre til fire vinduer av eldre dato; disse befinner seg i trappeoppgangen, og p soverom. Vinduene i hall, vaskerom, bad 2, bod og soverom 2 er skiftet i 2025-2026 ifølge eier, og det foreligger kvitteringer. Vinduene i stue, kjøkken og kjellerstue er ikke skiftet av nåværende eier, men er av nyere dato. Det er fire ytterdører til huset; én helt ny dør fra garasjen og inn til vaskerommet, én hovedytterkør i treverk av nyere dato (men ikke helt ny) med enkelte bruksmerker, samt to terrassedøren i øversts etasje. Terrassedøren antas å være fra 2004.
Det er bygget nye verandaer: én veranda er gjennoppført der den opprinnelig var, i innhukket på nordsiden av huset, og en ny veranda er oppført i sin helhet mot sør. Verandaen mot sørøst er helt ny. Verandaen mot nordøst har bjelker fra byggeåret.

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

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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



TEKNISK GJENNOMGANG

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

Det er registrert totalt 2 stk. TG3, 9 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
- Yttervegger/veggkonstruksjon: Ytterveggene består hovedsakelig av tømmermannskledning, med stående kledning på de fleste vegger og liggende kledning på gavlveggene. Det er påvist fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen på parapetet til garasjetaket. Det er også observert slike skader generelt på veggkonstruksjonen. Omfanget bør vurderes nærmere for å avdekke eventuelle behov for utbedring. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Kostnadsestimat: 20.000-100.000,-.
- Terrengforhold: Terrenget ligger i en sørøstlig helling, og på baksiden av huset heller hele terrenget inn mot huset. Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren. Kostnadsestimat: kr. 20.000-100.000,-.

Boligen har fått følgende TG2:
- Taktekking: Det er påvist sprekker, mose, manglende renhold, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse på garasjetak. Taktekkingen fremstår generelt matt i fargen og begynner å bli slitt. Eier har etter befaringen utbedret enkelte slitasjepunkter. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år. Taket over garasjen er værslitt og har passert forventet levetid. Overganger mot parapet og vegg er i dårlig stand.
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen rundt luftehatten, der det var aktiv lekkasje ved befaringen. Etter befaringen er det montert ny luftehatt. Det forutsettes at området nå er tørt, men det må følges med på at de fuktige områdene tørker ut. Blikkenslager har gitt 5 års garanti på arbeidet. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen, med stedvis noe begrenset lufting observert.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist at enkelte av de eldste vinduene er vanskelige å åpne og lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Avvik gjelder primært de eldste vinduene.0
- Bad (hovedetasje), overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk sammenlignet med krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er observert 10 mm fall fra dør til topp sluk.
- Bad (hovedetasje), vanntett sjikt/membran/sluk: Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er en elboks i dusjsonen. Ifølge eier er denne ikke

tilkoblet, men det er fortsatt et hull i veggen der elboksen er plassert. Utførelsen i sluket og mengden membran gjorde det uklart om membranen er korrekt klemt under klemringen. Det er observert en elektrikerboks i våtsone. Ifølge opplysninger skal strømmen være koblet fra.
- Bad (hovedetasje), sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Varmesentral (varmepumper): Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
- Fuktsikring og drenering (fremsiden av huset): Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
- Grunnmur og fundamenter: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter rundt om i muren. I tillegg er det under verandaen mangelfullt pusset etter at terrenget har blitt justert.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Vaskerom (underetasje), tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra inspeksjonsluke i vaskerom. Dette er ikke best egnet plassering, men den nærmeste tilgjengelige. Det ble målt 10 vektprosent (tørt) fuktighet i trevirke.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt
risiko for brann og fare for liv og helse.

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

Tekniske installasjoner:
- Rør i rør system
- Hovedstoppekran på vaskerommet
- Innvendige avløpsrør av plast
- Naturlig ventilasjon med ventiler
- To varmepumper (2019 og 2022)
- Varmtvannsbereder fra 2026
- Automatsikringer (anlegg oppgradert i 2026
- Brannvarslere og slukkere

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selgerne opplyser om at de ikke har bodd i boligen selv, og de svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. Dårlig fall på gulv bad og mangler lekkasjehull for sisterne i 1. etasje.

1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. I perioden 2025-2026 ble vaskerommet totalrenovert. Dette ble utført av både faglært og ufaglært. Av faglært ble følgende utført: El-24 gjorde det elektriske, Stranda Rørservice og gjorde vann- og avløp, Sykkylven Flis gjorde membran og flislegging og Lars Olav Westerås gjorde sparkling og maling. Det som ble utført av ufaglært er det som faller utenfor ansvarsområde til bedriftene nevnt over. Samt av selgerne malte veggene selv. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet i form av faktura og bilder av prosessen. I tillegg så ble det gjort arbeid på bad i 1. etasje i 2004 (opplysninger finnes i tidligere egenerklæring fra forrige eier). Selgerne oppgraderte overflatene i 2025-2026. Dette arbeidet ble utført av både faglært og ufaglært. El-24 koblet elektrisk. Selgerne malte overflater på vegger, tak, skiftet lister, baderomsinnredning, satt inn nytt dusjkabinett, ny fug mellom vegg og gulv, samt ny avtrekksvifte. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura. I tillegg så ble bad i kjeller etablert i 2025-2026. Dette ble utført av både faglært og ufaglært. Av faglært ble følgende utført: EL-24 gjorde det elektriske, Stranda Rørservice og Sykkylven Rør gjorde vann og avløp, Sykkylven Flis gjorde membran og flislegging og Lars Olav Wesetrås gjorde sparkling og maling. Det som ble utført av ufaglært er det som faller utenfor ansvarsområde til bedriftene nevnt over. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet i form av faktura og bilder fra prosessen.

2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?
Ja. Lagt opp nye vann og avløpsrør i forbindelse med oppgradering og nyetablering av kjøkken, vaskerom og bad i kjeller. Dette ble utført av både faglært og ufaglært. Av faglært ble følgende utført: Stranda Rørservice koblet alle vannrør og kontrollert at egeninnsats var korrekt utført. Av ufaglært ble det lagt rør og avløp som ble kontrollert av faglært. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet i form av faktura og bilder av prosessen.

4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja. I 2025-2026 ble det skiftet stort sett hele det elektriske







anlegget i kjelleren. I tillegg til oppgradering av store deler av det elektriske anlegget i 1. etasje. Samt nytt ute. Oppgradering av store deler av sikringsskapet. Dette ble utført av både faglært og ufaglært. Av faglært ble dette utført av EL24. Av ufaglært ble det lagt opp elektrisk. Alt ble kontrollert og koblet/godkjent av EL24. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet i form av faktura, samsvarserklæring og bilder av prosessen.

4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?
Ja.

5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?
Ja. Flyttet varmepumpe i forbindelse med renovering. Utført av EL24 og JB Kontroll.

5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?
Ja. I 2025-2026 la EL24 nye varmekabler vaskerom, hall og bad kjeller. Dette ble utført av både faglært og ufaglært. EL24 koblet og kontrollerte varmekabler. Selgerne la varmekablene på bad og vaskerom. EL24 godkjente og koblet. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet i form av faktura og annet.

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?
Ja. Riss i murpuss.

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?
Ja. Takstmann oppdaget fukt rundt luftehatt samt skade på tak. Langvas AS har utbedret begge avvikene.

7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?
Ja. I 2026 ble det skiftet mønebeslag, reparert vindskibeslag, taknedløp og en del av takrenne. Har også lagt på nye beslag på balkong og veranda. Dette arbeidet ble utført av både faglært og ufaglært. Langvas AS monterte nytt mønebeslag og luftehatt. Av ufaglærte så ble det montert nytt taknedløp, beslag på veranda, reparasjon av vindskibeslag og skiftet en del

av takrennen. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet i form av dokumentasjon på utført arbeid og bilder av prosessen.

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?
Ja. Eldre vindu på to av soverommene samt trappehull. Og en eldre balkongdør på ene soverommet.

8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?
Ja. Skiftet 6 vindu i 2025-2026. Skiftet også ytterdør på vaskerom. Dette ble utført av ufaglært.

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ja. Fukt før renovering. Har fjernet alt fuktskadet material og utført drenering og tørket veggene før gjenoppbygging.

9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens/eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ja. Ny drenering i 2025. Dette ble utført av både faglært og ufaglært. Sve Maskingraving og Transport AS utførte graving til drenering og veiledning av rørnedlegging før fylling av grus. Av ufaglært ble det festet knotteplast, lagt dreneringsrør og overvannsrør, samt isolert mur med 50mm. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet i form av faktura og bilder av prosessen.

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår, av deg eller tidligere eiere?
Ja. I 2025-2026 ble det utført nyetablering av bad, fjerning av toalettrom og endring av planløsning. Samt generell oppgradering. Dette arbeidet ble utført av både faglært og ufaglært. Viser til tidligere svar i egenerklæringen på enkelt rom. Emdal Bygg har bistått i søknadsprosessen. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet i form av faktura, bilder av prosessen og ferdigattest.

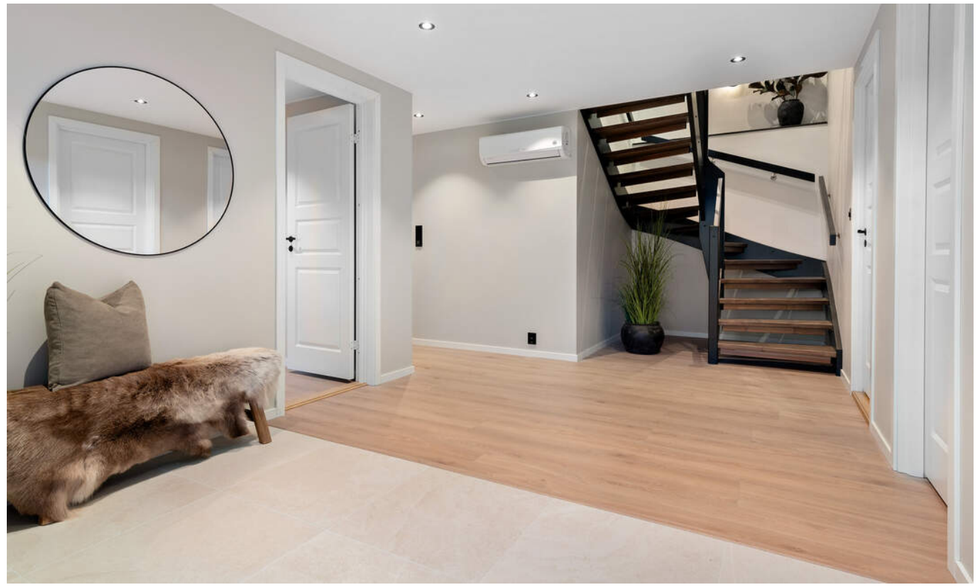
14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?
Ja. Alt av oppgraderinger som ikke er spesifisert tidligere er utført av oss.

14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja. Fjernet vinterhage og en utebod som ikke var godkjent eller omsøkt. Riving av utebod og vinterhage ble utført av ufaglært.

14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?
Ja. Takstrapporten fra boligkjøp 2025.

14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?
Ja. Mindre skade på lokk på varmepumpedeksel i kjeller.





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:
Hovedetasje: Stue/kjøkken, tre soverom, gang og bad.
Underetasje: Kjellerstue, hall, soverom, bad, vaskerom og bod.
I tillegg er det et kryploft.

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm

1. etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 44 kvm

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

Ikke målbare arealer
I tillegg er det et kryploft med ikke måleverdig areal.

Carport/garasje inntil boligen østre gavl er på ca. 26 kvm. Den er lukket på tre sider og åpen mot innkjøringen. Med vegger på tre sider fungerer den i praksis som en garasje. Fordi det ikke er montert garasjeport, er rommet ikke lukket på alle sider. Arealet regnes derfor som åpent overbygd areal og er ikke tatt med som BRA-e. Monteres det port senere, kan arealet måles som BRA-e (garasje).

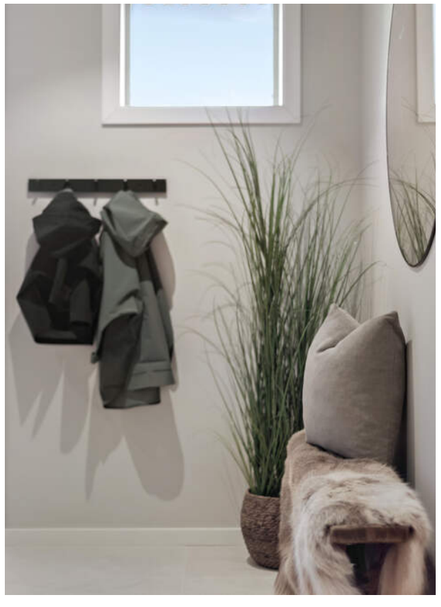
Standard
Velkommen til Krissenvegen 6 - en oppgradert og flott enebolig som er vesentlig oppusset i 2025/26. Det er gjort gjennomgående gode materialvalg med moderne løsninger. De aller fleste overflater er nyoppusset, det samme gjelder rør og elektrisk. Både fargetoner og gulv går igjen i hele huset - noe som gir en rød tråd gjennom det hele. Laminatgulvene er fra Berry Alloc, veggene er malt i den beige tonen som heter Space, og ellers er takene malt i klassisk hvit. Her kan man flytte rett inn i et nytt hjem.

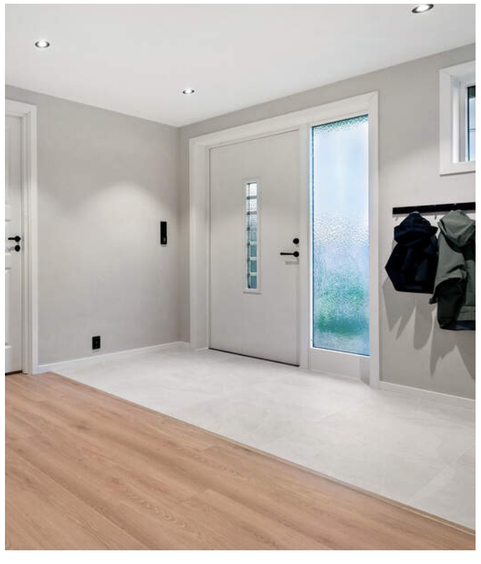
Eiendommen ligger høyt og fint i terrenget med gode sol- og utsiktsforhold. Innkjørselen er asfaltert og en kan enkelt kjøre rett inn i carporten. Frem til inngangspartiet er det lagt belegningsstein.

Entréen er stor og romslig. Det er lagt varmekabler i gulvet hvor det er fliser, på den delen nærmest inngangsdøren. Den nye trappen er et flott møbel i rommet - denne er fra Strynetrappa. Det er god plass til å henge fra seg yttertøyet i gangen. Fra entré/hall er det inngang til soverom, vaskerom, kjellerstue, bad og bod.

Kjellerstuen er romslig og har god plass til møblering med både sofagruppe og TV for den som ønsker det. I tillegg er her







både varmekabler i gulv og peisovn.

Badet er nyetablert med alt nytt. Her er det fine 60 x 60 fliser på gulv og vegger i en lun beigetone - Overland Sand heter de og er fra Megaflis. Det er innredning med servant og speil over. Innredningen er fra Lind Bad. Speilet har lys både i speilet og bak, samt at det er varme i speilet som gjør at det ikke dugger. Vegghengt toalett og dobbel dusj med sotede glassdører. Det er både waterfall dusj og håndholdt dusj på begge armatur. Ellers er her sensorstyrt vifte og doble downlights i himling. Her ligger det virkelig til rette for å kjenne på spa-følelsen.

Vaskerommet er praktisk og innbyende - dette er også nybygget i 2026. Her er fliser på gulvet og malt tak- og veggflater. Her er ny, sort, varmtvannstank. Lys innredning med nedfelt vask fra Norema og det er også innredning med plass for vaskemaskin og tørketrommel slik at man får disse opp fra gulvet. Praktisk innredning med skuffe under med brett for å sette fra seg kleskorgen på. Et meget praktisk og pent vaskerom.

Videre er det en romslig bod med god plass til lagring i etasjen. Rommet har vindu, så bruken kan nok være noe etter behov. Ellers er det et romslig soverom med god plass til både seng og garderobe.

I første etasje kommer en opp til stue og kjøkken som har åpen løsning. Her er det store vindusflater som tar inn godt med dagslys - og ikke minst den fine utsikten mot Storfjorden og fjella rundt. Det er vinduer i tre retninger - noe som gir godt lysinnslipp til rommet. Det er lagt opp stikkontakter over flere av vinduene. Det er elektriske, utvendige persienner på det store vinduene på stuen. Rommet har god plass til møblering med både romslig sofagruppe og spisestue. Meget pent kjøkken fra Norema med integrerte hvitevarer. Det er integrert ovn, oppvaskmaskin og kombiskap fra Electrolux, og platetopp med nedfelt ventilator som går ut, fra Siemens. Det er svært godt med både skap- og skuffeplass på kjøkkenet. Noen av skuffene har skuff i skuff - effektivt og pent. Den lange benker gir et ypperlig utgangspunkt for kokken i familien. Kjøkkenet er en drøm å jobbe på - og alt er helt nytt og ubrukt. Fra stue/kjøkken er det utgang til en stor veranda som også er nybygget. Her er det en solid trapp ned til terrassen fra stuen. Verandaen har god plass til møblering med flere sittegrupper om ønskelig.

Det er tre soverom i etasjen. To med god størrelse og et litt mindre. På hovedsoverommet er det skyvedørsgarderobe og



utgang til veranda.

Badet er opprinnelig pusset opp i 2004, men overflateoppusset i 2026. Veggflisene er malt i år, og det er satt inn nytt, sort, dusjkabinett, og nyere innredning med servant. Speil med LED-lys. er pent og innbydene bad med fine løsninger.

Huset er gjennomført med fargevalg en kan kjenne seg igjen i. Det er beige toner på veggene, samt på fliser i entré, på vaskerom og begge bad. Ellers er det brukt sort som kontrastfarge på det meste av stikkontakter, brytere og armatur. Dette gir et eksklusivt uttrykk.

Oppvarming

Det er to varmepumper i boligen, en på stue og en i hall. Det er to ildsteder, et i stue og et på kjellerstue. Det er varmekabler i gulv på begge bad, i deler av hall, i kjellerstue og i soverom i underetasjen. Ellers elektrisk oppvarming.

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

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

Info energiklasse

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

Hvitevarer

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

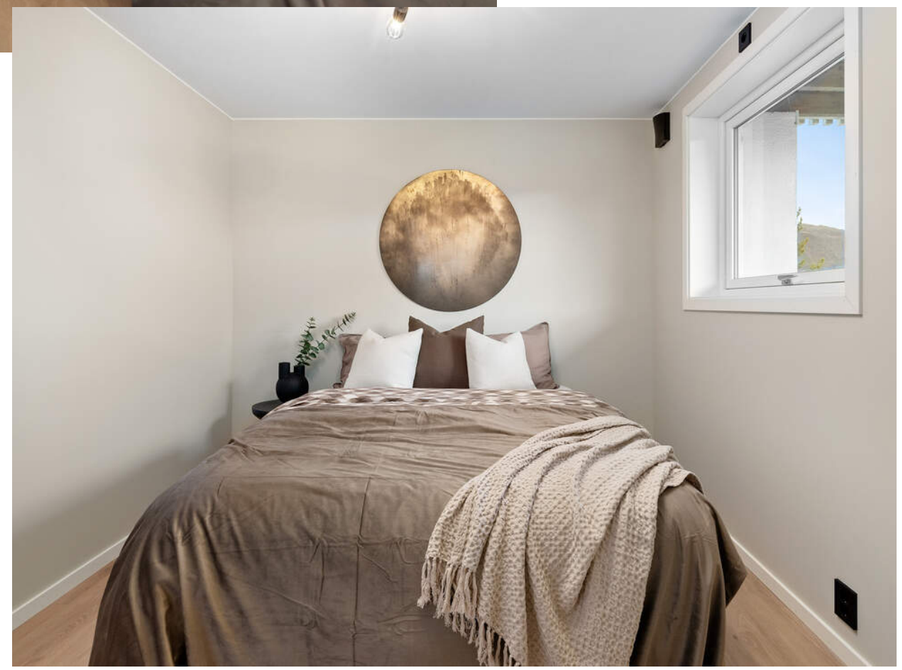
Modernisering og påkostninger

2026 - Boligen ble modernisert innvendig i 2025 og 2026. Arbeidene omfatter oppussing og rehabilitering, blant annet ny oppbygging av vegger mot grunn i kjelleren og nye overflater i alle rom. Kjøkkenet, et bad og vaskerom er nyere. I følge opplysninger fra eier er det i tillegg utført andre oppgraderinger.



SOVEROM

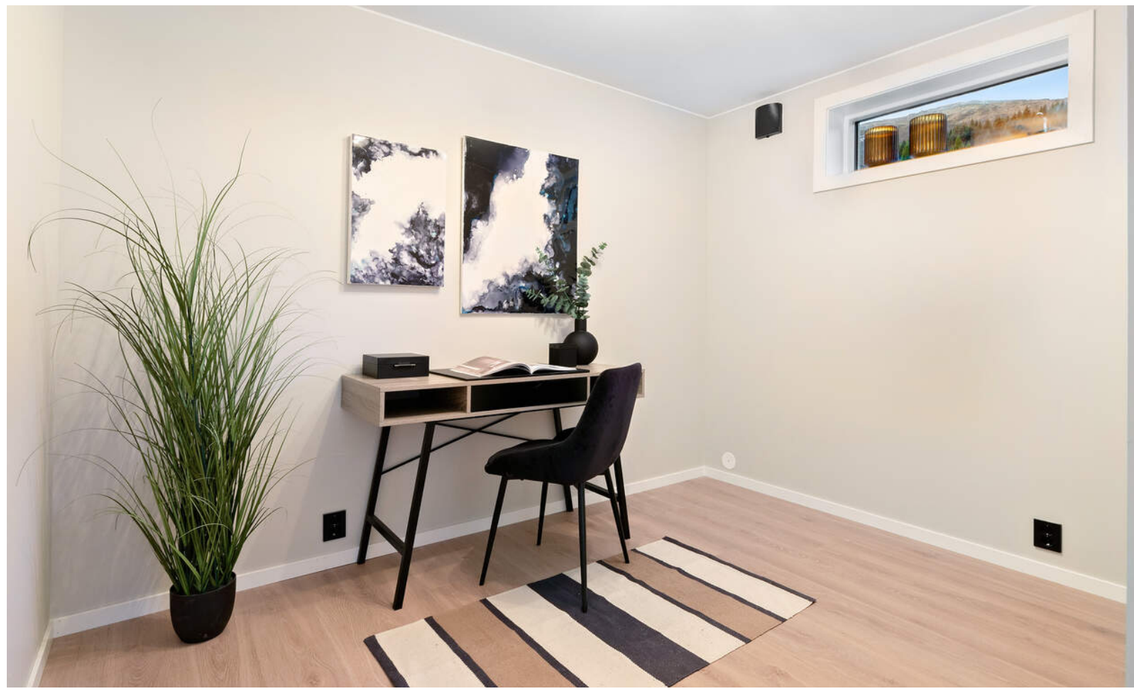
Det er et soverom i etasjen. Lune og fine fargevalg.





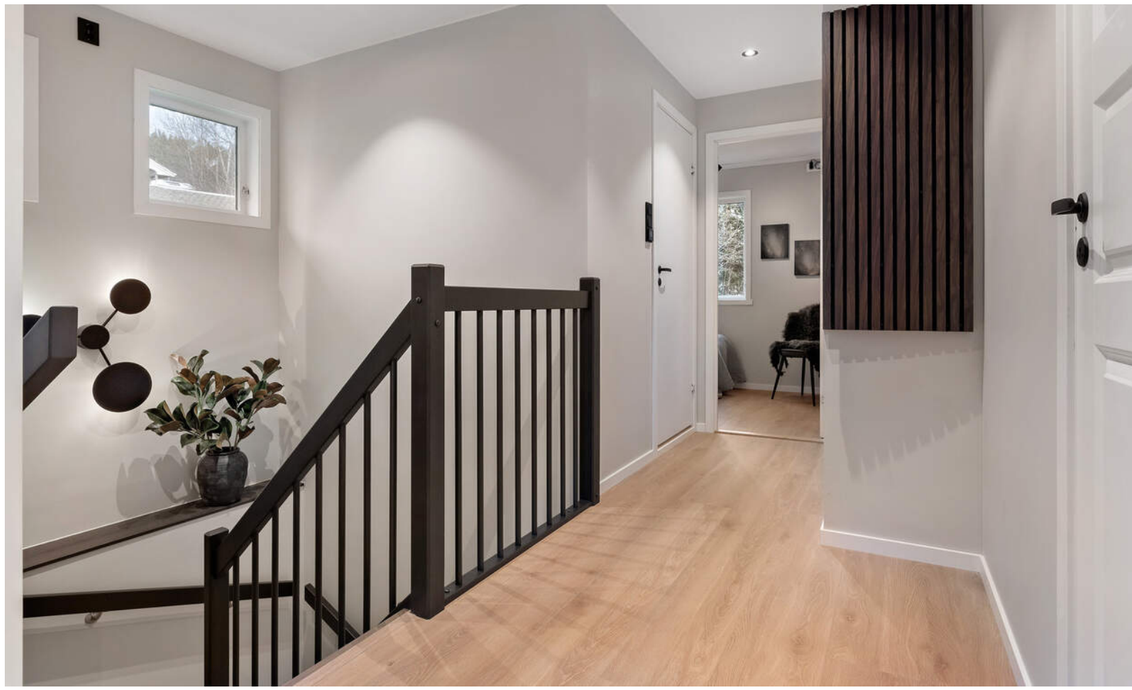




























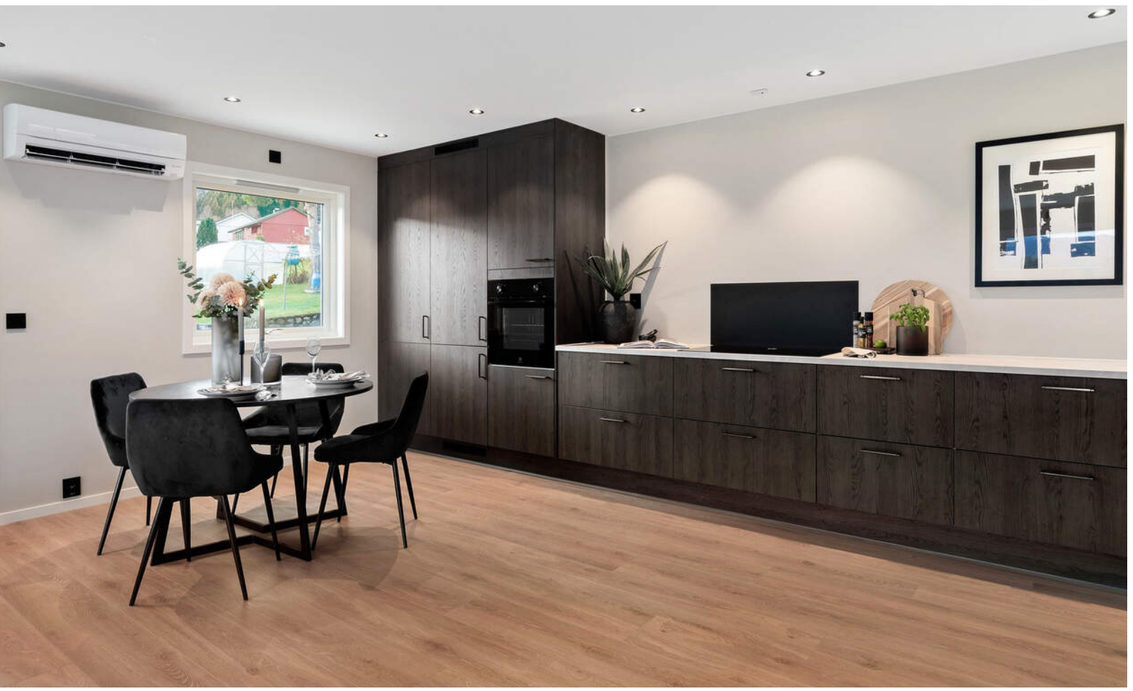




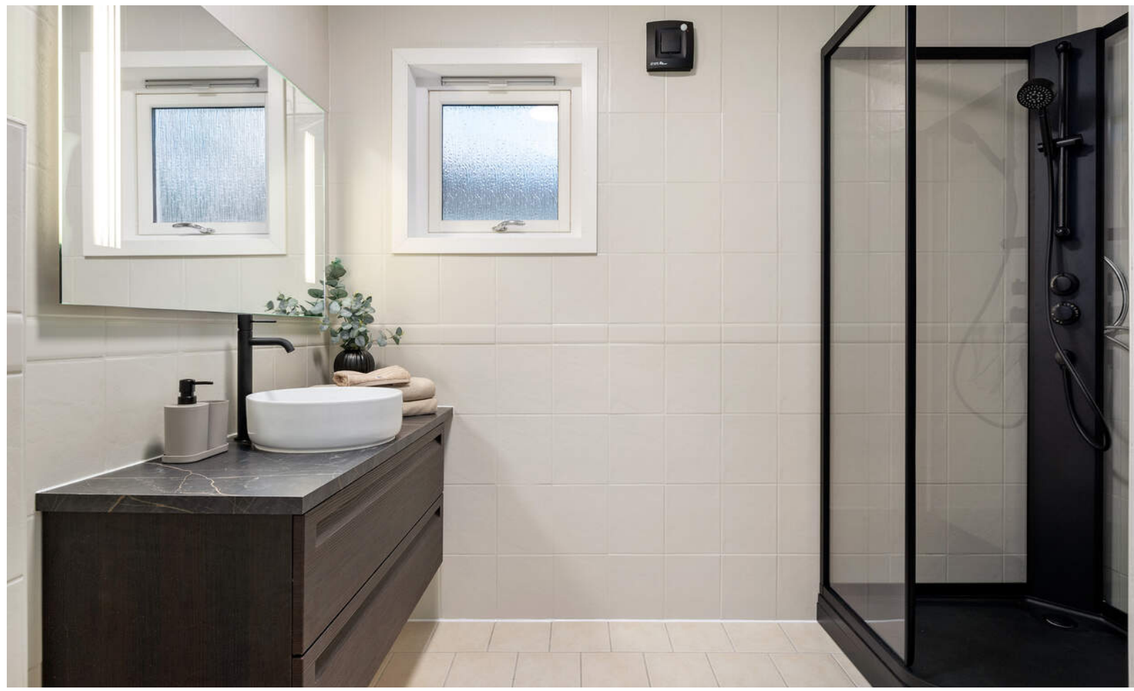














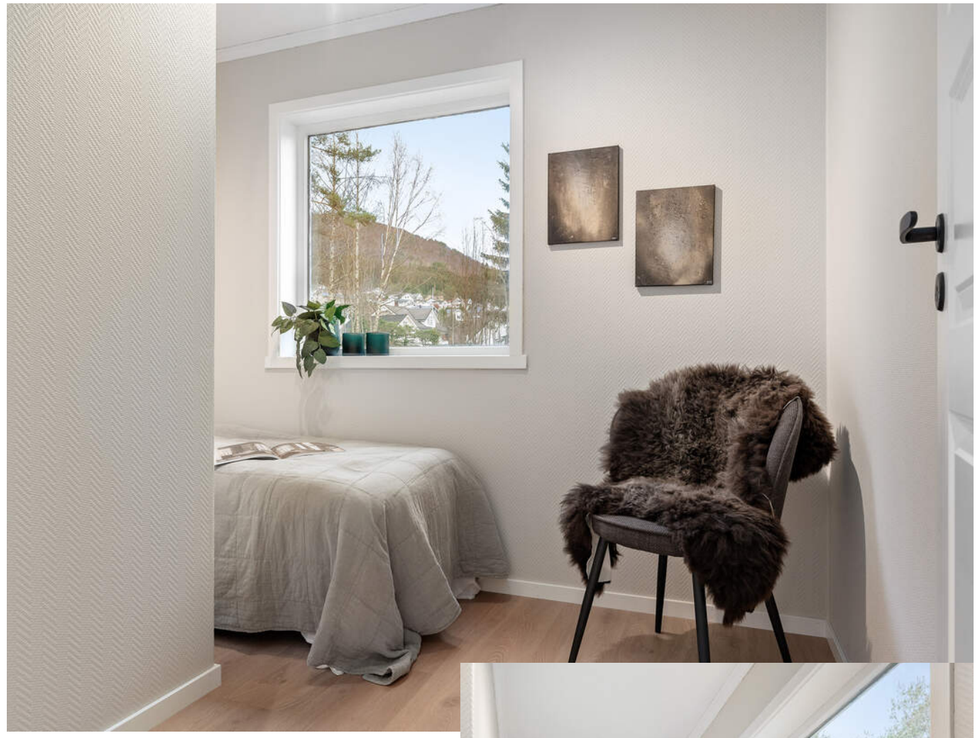












TRE SOVEROM I FØRSTE ETASJE



PLANTEGNINGER

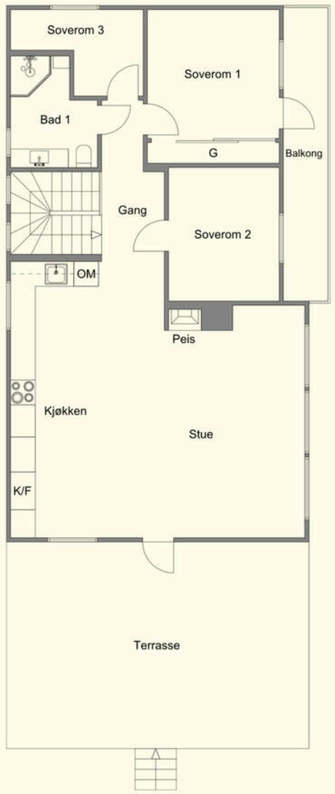
PLANTEGNING

Underetasje



PLANTEGNING

Første etasje



«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 328,30 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten ligger i en sørøsthelling.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
517.721,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.070.885,- for 2024

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

Kommunale avgifter
18.625,- for 2026

Eiendomsskatt
3.332,- for 2026

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

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

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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

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

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

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

Det foreligger ferdigattest datert 05.11.2026 for "tilbygg for utviding av terrasse og bu under terrasse, og bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel for etablering av bad i underetasje."
Det ble gitt positivt vedtak den 11.08.2026 om oppføring av tilbygg til eneboligen for utvidelse av terrasse, bod under terrasse, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasjen (utvidelse av bad) og dispensasjon fra byggegrensen langs veien i reguleringsplanen.

Om carport/garasje: Rommet ved østre gavl (ca. 26 kvm) er benevnt som carport på tegningene. Det er likåvell lukket på tre av fire sider og er ikke i praksis en garasje uten port. Kjøper anbefales å vurdere behovet for å søke om endring fra carport til garasje. Arealet er ikke tatt med som BRA-e.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Torsdag, 5. november 2026

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

1525/49/98:
04.12.1970 - Dokumentnr: 104751 - Bestemmelse om gjerde
Denne omhandler skjøte for eiendommen som sier at kjøperen av eiendommen er pålagt nødvendig gjerdeplikt. Det ligger også ved kjøpekontrakten over tomten fra 1969.

08.08.1969 - Dokumentnr: 102920 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1525 Gnr:49 Bnr:89

08.10.2015 - Dokumentnr: 930324 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1525 Gnr:49 Bnr:411

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig (1.153kvm), offentlig friområde (77 kvm), gang-/sykkelvei (76 kvm) og kjørevei (22kvm) iht. reguleringsplan for Storgjerdet datert 19.12.1968 med tilhørende reguleringsbestemmelser. I kommuneplanens arealdel fra 2021 ligger eiendommen i enaynsområde for ras- og skredfare. Kart og bestemmelser ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Grunnboksdato
Onsdag, 28. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 450 000,00 (Prisantydning)

———————————————
4 450 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
111 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

———————————————
112 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
131 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

———————————————
4 562 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 581 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

———————————————

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

Kjerneinformasjon

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Fredrik Dyrkorn
Hanne Mathiesen

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

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

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,11 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 49 395 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 49 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 21 900, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 500, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000, Visning (pr. stk.) og overtagelse (pr. stk.) kr 3 000
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Utlegg fotograf kr 7 000, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 675, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 0, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/uvrådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann), ca. kr 29 000
Sum vederlag kr. 98 995
Sum utlegg og andre utgifter kr. 40 516
Totalt kostnadsoverslag kr. 139 511
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

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

Dato salgsoppgave
10.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Enebolig
Krissenvegen 6 , 6200 STRANDA
STRANDA kommune
gnr. 49, bnr. 98

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 30.10.2026 **Rapportdato:** 10.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20300-1504 **Eiendomsverdi ref nr:** CA1269

Autorisert foretak: Artikon AS **Sertifisert Takstingeniør:** Steffen Terkelsen

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

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

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

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

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

Steffen Terkelsen

steffen@artikon.no
400 55 908

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Krissenvegen 6 , 6200 STRANDA
Gnr 49 - Bnr 98
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1972, og oppusset og delvis rehabilitert innvendig og det er registrert flere forhold som krever vedlikehold og utbedring. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er blant annet observert avvik til utvendige forhold.

Boligen går over 2 etasjer og har en tilliggende garasje og to verandaer.
Ved flere av bygningsdelene er det i rapporten anbefalt å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Det oppfordres til å gjøre slike undersøkelser før kjøp eller salg for å sikre en tryggest mulig handel og gi god oversikt over boligens tilstand. Hele tilstandsrapporten må leses grundig, og innholdet må forstås for og få tilstrekkelig kjennskap til eiendommen.

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

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Det er stålplater på taket fra 1997, i henhold til opplysninger i eldre takst og salgsoppgave. På garasjen er det eldre papptekking. Det er ikke opplyst om undertaket er endret etter byggeår.Det er montert et pipebeslag av nyere dato, men med ukjent alder, samt en eldre pipe eller takhatt for utlufting. Vindskibeslag er utført i stål eller aluminium fra samme tidspunkt som taket, 1997. Nedløpsrør er nylig byttet. Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og det er kaldtloft.

Ytterveggene består hovedsakelig av tømmermannskledning, med stående kledning på de fleste vegger og liggende kledning på gavlveggene.

De fleste vinduene i huset har to lag glass. Det er tre til fire vinduer av eldre dato; disse befinner seg i trappeoppgangen, og på soverom. Vinduene i hall, vaskerom, bad 2, bod og soverom 2 er skiftet i 2025–2026 ifølge eier, og det foreligger kvitteringer. Vinduene i stue, kjøkken og kjellerstue er ikke skiftet av nåværende eier, men er av nyere dato.
Det er fire ytterdører til huset: én helt ny dør fra garasjen og inn til vaskerommet, én hovedytterdør i treverk av nyere dato (men ikke helt ny) med enkelte bruksmerker, samt to terrassedører i øverste etasje. Terrassedørene antas å være fra 2004.

Det er bygget nye verandaer: Én veranda er gjenoppført der den opprinnelig var, i innhuket på nordøstsiden av huset, og en ny veranda er oppført i sin helhet mot sør. Verandaen mot sørøst er helt ny. Verandaen mot nordøst har bjelker fra byggeåret.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har to vedovner tilknyttet teglpipe: en Scan i stuen i 1. etasje og en Morsø i kjellerstuen.

Deler av veggkonstruksjonen ligger mot eller under terreng.

Innvendig trapp er helt ny og utført i tre.

Overflatene på gulv og vegger er nye i de fleste rom, med unntak av ett soverom.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Hovedetasje › Bad
Badet er fra 2004 og er bygget etter forskriftene som gjaldt 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Eier opplyser at flisene og fugene på veggene er malt med våtromsmaling og primer i 2026, etter anbefaling fra malerforretning. Gulvet har fliser med varmekabler, og overgangen mellom gulv og vegg har ny silikonfuge. Sluket er av plast og er mest sannsynlig fra 2004. Membranen er synlig ved sluket. Badet har nytt dusjkabinett, ny baderomsinnredning og vegghengt toalett, og mekanisk avtrekk med elektrisk vifte.

Våtrom › Underetasje › Bad
Badet er fra 2026 og er bygget etter gjeldende tekniske forskrifter (TEK17). Utførelsen er dokumentert med bilder og faktura. Vegger har flis, og taket er malt. Gulvet har flis med elektriske varmekabler. Vegger og gulv har skjult tettesjikt med smøremembran. Badet har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger, og mekanisk avtrekk med elektrisk vifte.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Vaskerommet er fra 2026 og er bygget etter gjeldende tekniske forskrifter (TEK17). Utførelsen er dokumentert med bilder og faktura. Vegger og tak er nyetablerte og nymalte. Gulvet er nylig flislagt av fagpersonell over skjult smøremembran, og har plastsluk. Gulvet har ennå ikke vært i bruk. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, servantinnredning, varmtvannsbereder, vannfordelerskap og stoppekran bak inspeksjonsluke, og mekanisk avtrekk med elektrisk vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og høyskap. Kjøkkenet har mindre merker og hakk, men disse anses å falle inn under normal slitasje og utløser ikke annen tilstandsgrad.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rom i huset har rør-i-rør-system. Fordelerskapet til systemet er plassert på vaskerommet, hvor noen av kursene er fra 2004 og de fleste kursene er fra 2026. Hovedstoppekran kommer inn bak inspeksjonsluke på vaskerommet. Innvendige avløpsrør er av plast, og de fleste er av nyere dato.

Det er naturlig ventilasjon med ventiler i vegger eller vinduer.

Krissenvegen 6 , 6200 STRANDA
Gnr 49 - Bnr 98
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Beskrivelse av eiendommen

Det er to varmepumper montert i huset. Begge er flyttet i forbindelse med oppussing i 2026 og 2025, og er remontert på en annen plass i huset.

Ny varmtvannsbereder/tank installert i 2026.

Det er sikringsskap med automatsikringer, og skapet er plassert i gangen oppe. Anlegget er oppgradert i 2026, men er etablert i et eldre skap. Boligmappen er oppdatert med samsvarserklæringer m.m. fra elektriker.

Det er montert nye brannvarslere og slukkere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

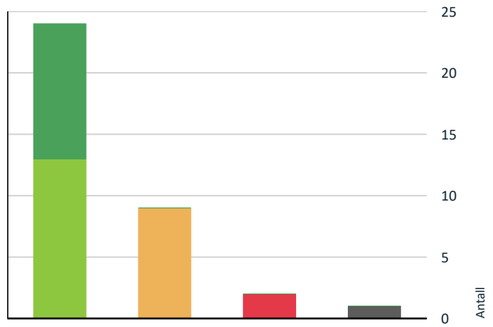
Enebolig

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

Det foreligger ferdigattest fra Stranda kommune datert 05.11.2026. Den gjelder tilbygg med utvidet terrasse og bod under terrassen, og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for etablering av bad i underetasjen. (MERK Bod under terrasse er ikke bygget som tett bod i dag).

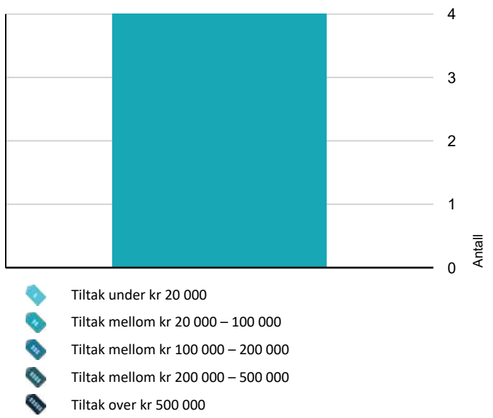
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg"
Informasjon om tomteforhold, bygningers alder, lovlighet, 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. Det er ikke gitt innsyn i komplett byggesaksmappe.

Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

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

Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er basert på opplysninger fra eier/ rekvirent. I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.

Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.

Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt. For de rom og bygningsdeler som er listet opp nedenfor, er undersøkelsene utført utover forskriftens minstenivå. For disse er – krav til omfang av undersøkelser og kriteriene for tilstandsgrader – i standarden NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3) benyttet:

Følgende forhold er undersøkt utover minstekravet:
- Dokumentasjon for våtrom
- Terrengforhold, kontroll av aktsomhetskart

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Krissenvegen 6 , 6200 STRANDA
Gnr 49 - Bnr 98
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - Fremsiden av huset** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt innvending, men det er behov for utvendig vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Boligen er modernisert innvendig i 2025 og 2026. Arbeidene omfatter oppussing og rehabilitering, blant annet ny oppbygging av vegger mot grunn i kjelleren og nye overflater i alle rom. Kjøkkenet et bad og vaskerom er nyere. Ifølge opplysninger fra eier er det i tillegg utført andre oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det er stålplater på taket fra 1997, i henhold til opplysninger i eldre takst og salgsoppgave. På garasjen er det eldre papptekking. Det er ikke opplyst om undertaket er endret etter byggeår. Etter befaringen har eier utbedret en aktiv lekkasje rundt luftehatten. Langvas AS har levert og montert ny luftehatt (40x40 cm, tettet med Wakaflex) og nytt mønebeslag 05.11.2026. Arbeidet er dokumentert med kvalitetserklæring og 5 års garanti.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker, mose, manglende renhold, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse på garasjetak.
• Taktekkingen fremstår generelt matt i fargen og begynner å bli slitt. Eier har etter befaringen utbedret enkelte slitasjepunkter.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.
• Taket over garasjen er værslitt og har passert forventet levetid.
Overganger mot parapet og vegg er i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen på garasjetaket ved behov, for å unngå økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Se også vurdering av takets helhet for ytterligere informasjon.
• Taktekkingen bør følges opp jevnlig, og det må påregnes ytterligere vedlikehold eller utskiftning på sikt for å unngå lekkasjer og fuktskader som følge av slitasje.
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Taket over garasjen bør skiftes, og overganger mot parapet og vegg må utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader og følgeskader på underliggende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Krissenvegen 6 , 6200 STRANDA
Gnr 49 - Bnr 98
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport



Dårlige overganger fra tak til vegg/ parapet



Mosegrodd

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det er montert et pipebeslag av nyere dato, men med ukjent alder, samt en eldre pipe eller takhatt for utlufting. Vindskibeslag er utført i stål eller aluminium fra samme tidspunkt som taket, 1997. Nedløpsrør er nylig byttet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og det er kaldtloft. Ved befaringen ble det registrert aktiv fuktlekkasje rundt luftehatten, i tillegg til eldre fuktskjolder uten forhøyede fuktverdier. Skjoldene rundt pipehatten indikerer eldre skader fra før pipehatten ble skiftet. Etter befaringen er det levert og montert ny luftehatt med tilpasset tekking, dokumentert med kvittering og kvalitetserklæring fra Langvas AS. Det forutsettes at fuktlekkasjen dermed er utbedret, og at fuktige områder i konstruksjonen vil tørke opp i løpet av kort tid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen rundt luftehatten, der det var aktiv lekkasje ved befaringen. Etter befaringen er det montert ny luftehatt. Det forutsettes at området nå er tørt, men det må følges med på at de fuktige områdene tørker ut. Blikkenslager har gitt 5 års garanti på arbeidet.
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen, med stedvis noe begrenset lufting observert.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på området for å sikre at de fuktige områdene tørker ut som forventet, og at det ikke oppstår nye lekkasjer. Dersom det oppdages tegn til vedvarende fukt eller nye skader, bør ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer utføres for å unngå risiko for råte, muggdannelse og skader på takkonstruksjonen.
• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Aktiv fukt ved luftehatt

Tilstandsrapport

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene består hovedsakelig av tømmermannskledning, med stående kledning på de fleste vegger og liggende kledning på gavlveggene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen på parapetet til garasjetaket.
Det er også observert slike skader generelt på veggkonstruksjonen.
Omfanget bør vurderes nærmere for å avdekke eventuelle behov for utbedring.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Fuktskadede og råteskadede deler av veggkonstruksjonen må skiftes ut, og årsaken til skadene bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
Omfanget av skadene bør kartlegges nærmere av fagperson for å sikre at alle berørte områder blir identifisert og utbedret.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for ytterligere konstruksjonsskader.
Kostnadestimat gjelder punktutbedringer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Værslitt kledning



Råteskader på kledning på garasje

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

De fleste vinduene i huset har to lag glass. Det er tre til fire vinduer av eldre dato; disse befinner seg i trappeoppgangen, og på soverom. Vinduene i hall, vaskerom, bad 2, bod og soverom 2 er skiftet i 2025–2026 ifølge eier, og det foreligger kvitteringer. Vinduene i stue, kjøkken og kjellerstue er ikke skiftet av nåværende eier, men er av nyere dato.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte av de eldste vinduene er vanskelige å åpne og lukke.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Avvik gjelder primært de eldste vinduene

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.

• Det bør gjennomføres lokal utbedring eller utskifting av de eldste vinduene med slitte karmer og sprekker i trevirket, for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner.

Krissenvegen 6 , 6200 STRANDA
Gnr 49 - Bnr 98
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport



Eldre værslit vindu

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er fire ytterdører til huset: én helt ny dør fra garasjen og inn til vaskerommet, én hovedytterdør i treverk av nyere dato (men ikke helt ny) med enkelte bruksmerker, samt to terrassedører i øverste etasje. Terrassedørene antas å være fra 2004. Enkelte dører har mindre merker og hakk, men disse vurderes å falle inn under normal slitasje og utløser ikke annen tilstandsgrad.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er bygget nye verandaer: Én veranda er gjenoppført der den opprinnelig var, i innhuket på nordøstsiden av huset, og en ny veranda er oppført i sin helhet mot sørøst. Verandaen mot sørøst er helt ny. Verandaen mot nordøst har bjelker fra byggeåret.

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har to ildsteder: en vedovn fra Scan i stuen i 1. etasje og en vedovn fra Morsø i kjellerstuen. Begge er tilknyttet en teglpipe. Pipen ble sist feiet 11.10.2023, og siste branntilsyn var 17.04.2024.

Vurdering av avvik:
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger bør gjøres tilgjengelige for inspeksjon slik at tilstanden kan vurderes nærmere.
Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skjulte skader eller utettheter, og dermed redusere risikoen for brann og fare for liv og helse.

Tilstandsrapport

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng eller ligger under terrenget. Ved hullboring er kun en liten del av konstruksjonen vurdert. Det er tatt ett hull i veggkonstruksjonen som tilstøter terrenget, der det er størst sannsynlighet for fuktighet og hvor det er tilgang, typisk i hjørnet ut mot yttervegg. Dette utelukker ikke at det kan være fukt andre steder.

MERK: Veggen er nylig etablert, og ifølge eier var det tørt før lukking av veggen.

Det er foretatt hullboring i bod mot vest, og det ble målt 13 vektprosent fuktighet i trevirket. Vektprosent graderes slik:
- Tørt: Under 11,9 %
- Akseptabelt: 12–15,9 %
- Fuktig: 16–19,5 %
- Meget fuktig: 19,6–27 %
- Vått: Over 27 %



Akseptable verdier

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra 2004 og er oppbygd etter tekniske forskrifter som gjaldt i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Overflatene er malt opp i 2026.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger fra 2004. Nåværende eier har nylig malt fliser og fuger med våtromsmaling og primer etter anbefalinger fra malerforretning, ifølge eier. Det kan ikke utelukkes at det finnes skader under de nylig malte overflatene.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det fliser, og det er varmekabler i gulvet. Det er ny silikonfuge i overgangen mellom gulv og vegg.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Krissenvegen 6 , 6200 STRANDA
Gnr 49 - Bnr 98
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Norsk takst

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk sammenlignet med krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Det er observert 10 mm fall fra dør til topp sluk.

Konsekvens/tiltak
- Et bad med manglende eller redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, og økt risiko for at vann renner ut av rommet. For å redusere risikoen for fuktskader og vannlekkasjer bør fallforholdene utbedres.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det plastsluk som mest sannsynlig er fra 2004 og det er synlig membran.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er en elboks i dusjsonen. Ifølge eier er denne ikke tilkoblet, men det er fortsatt et hull i veggen der elboksen er plassert.
- Utførelsen i sluket og mengden membran gjorde det uklart om membranen er korrekt klemt under klemringen.
- Det er observert en elektrikerboks i våtsone. Ifølge opplysninger skal strømmen være koblet fra.

Konsekvens/tiltak
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Elboksen og hullet i veggen bør fjernes eller tettes forskriftsmessig av kvalifisert fagpersonell, for å unngå risiko for fuktskader, og redusert sikkerhet i våtsonen.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om membranen er korrekt klemt under klemringen i sluket. Dersom dette ikke er tilfelle, er det økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
- Det bør sikres at elektrikerboksen fjernes eller tettes forsvarlig av kvalifisert fagperson, slik at våtsonen opprettholder nødvendig tetthet og for å unngå risiko for fuktskader.



Sluk



Elektrikerboks i våtsone

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med nytt dusjkabinett, ny baderomsinnredning og vegghengt toalett.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.



Mangler drenshull

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/våtsonen. Hullboringen er utført fra soverom, bak dusjsonen/våtsonen. Det ble målt 7 vektprosent fuktighet i trevirke.

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



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Våtrommet er etablert i 2026. Det foreligger dokumentasjon på utførelsen i form av egenkontroll fra utførende, bilder fra prosessen og faktura. Membran og fliser er lagt av Sykkylven Flis AS. Sparkling og maling er utført av Lars Olav Westerås (ENK), og taket er malt med Jotun Lady Aqua. Vann er koblet av Stranda Rørservice og Sykkylven Rør AS, og elektrisk av EL24.

Krissenvegen 6 , 6200 STRANDA
Gnr 49 - Bnr 98
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES
Norsk takst

Tilstandsrapport

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er lokalt fall rundt sluk på ca. 10 mm, ellers er gulvet flatt, og det er en høy, tett oppkant ved døren.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er nyere stålsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm+.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra gang via inspeksjonsluke, bak dusjsonen/ våtsonen. Det ble målt 9 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%

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Våtrommet er etablert i 2026. Det foreligger dokumentasjon på utførelsen i form av egenkontroll fra utførende, bilder fra prosessen og faktura. Membran og fliser er lagt av Sykkylven Flis AS.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og tak på vaskerommet er nymalte og nyetablerte.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er nylig flislagt og har ennå ikke vært i bruk. Arbeidet er utført av fagpersonell.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og synlig vanntett sjikt med malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 33 mm.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, servantinnredning, opplegg for tørketrommel, varmtvannstank, stoppekran innenfor inspeksjonsluke og vannfordelerskap.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra inspeksjonsluke i vaskerom. Dette er ikke best egnet plassering, men den nærmeste tilgjengelige. Det ble målt 10 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%

Krissenvegen 6 , 6200 STRANDA
Gnr 49 - Bnr 98
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og høyskap. Kjøkkenet har mindre merker og hakk, men disse anses å falle inn under normal slitasje og utløser ikke annen tilstandsgrad.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rom i huset har rør-i-rør-system. Fordelerskapet til systemet er plassert på vaskerommet, hvor noen av kursene er fra 2004 og de fleste kursene er fra 2026. Hovedstoppekran kommer inn bak inspeksjonsluke på vaskerommet

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med ventiler i vegger eller vinduer.

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

Beskrivelse

Det er to varmepumper montert i huset. Begge er flyttet i forbindelse med oppussing i 2025 og 2026, og er remontert på en annen plass i huset. Ifølge salgsoppgaven er varmepumpene fra 2019 og 2022.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ny varmtvannsbereder/tank installert i 2026.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer, og skapet er plassert i gangen oppe. Anlegget er oppgradert i 2026, men er etablert i et eldre skap. Boligmappen er oppdatert med samsvarserklæringer m.m. fra elektriker.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert nye brannvarslere og slukkere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er nylig etablert drenering på sideveggene og på baksiden.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Krissenvegen 6 , 6200 STRANDA
Gnr 49 - Bnr 98
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering - Fremsiden av huset

Beskrivelse

På fremsiden av huset er det kun delvis utbedret drenering, og dette gjelder kun deler av langsiden.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i betongstein og står på såleblokk under grunnmur av blokker.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter rundt om i muren. I tillegg er det under verandaen mangelfullt pusset etter at terrenget har blitt justert.

Konsekvens/tiltak

• Sprekkene og den mangelfulle pussingen bør utbedres for å hindre videre forringelse av muren og redusere risikoen for fuktinntrengning, som kan føre til skader på konstruksjonen over tid.



Mangelfull pussing



Sprekker i puss

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget ligger i en sørøstlig helling, og på baksiden av huset heller hele terrenget inn mot huset.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende fall bort fra bygningen, for eksempel ved terrengjustering eller forbedret drenering, for å sikre effektiv bortledning av overvann.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging i grunnmuren, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Kostnadsestimatet er usikkert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oljetank

Beskrivelse

Ifølge tidligere egenerklæring er det ikke oljetank på eiendommen, og en eventuell tidligere tank er fjernet. Det ble ikke funnet tegn til tank ved utvendig

Tilstandsrapport

drenering eller ved graving utført av selger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

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

• Pipevanger bør gjøres tilgjengelige for inspeksjon slik at tilstanden kan vurderes nærmere.
Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skjulte skader eller utettheter, og dermed redusere risikoen for brann og fare for liv og helse.

Krissenvegen 6 , 6200 STRANDA
Gnr 49 - Bnr 98
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Norsk takst

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

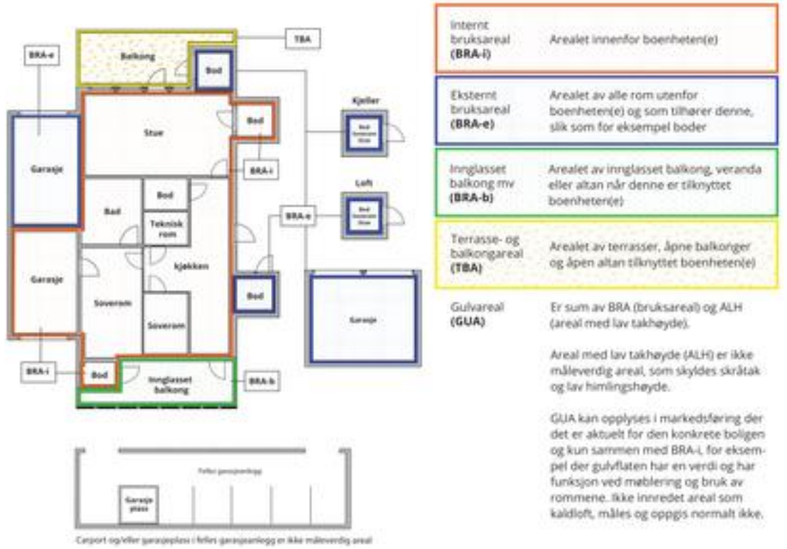
Hva er måleverdig areal?

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 branncceller 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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hovedetasje	86			86	44		86
Underetasje	77			77			77
Kryploft						28	28
SUM	**163**				**44**	**28**	**191**
SUM BRA	**163**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang, bad		
Underetasje	Kjellerstue, hall, bod, bad, vaskerom, soverom		
Kryploft		Kryploft	

Kommentar

*ALH er omtrentlig målt.

Carport/ garasje inntil boligens østre gavl er det en carport på ca. 26 m². Den er lukket på tre sider og åpen mot innkjøringen. Med vegger på tre sider fungerer den i praksis som en garasje. Fordi det ikke er montert garasjeport, er rommet ikke lukket på alle sider. Arealet regnes derfor som åpent overbygd areal og er ikke tatt med som BRA-e. Monteres det port senere, kan arealet måles som BRA-e (garasje).

Takhøyden i hovedetasjen er ca. 1,38 m, og i underetasjen ca. 2,20 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest fra Stranda kommune datert 05.11.2026. Den gjelder tilbygg med utvidet terrasse og bod under terrassen, og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for etablering av bad i underetasjen. (MERK Bod under terrasse er ikke bygget som tett bod i dag).

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført arbeider av rørlegger, grunnentreprenør elektriker mm.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Merknad – carport/garasje:
Rommet ved østre gavl (ca. 26 m²) er benevnt som carport på tegningene. Det er likevel lukket på tre av fire sider og er i praksis en garasje uten port. Kjøper anbefales å vurdere behovet for å søke om endring fra carport til garasje. Arealet er ikke tatt med som BRA-e.

Krissenvegen 6 , 6200 STRANDA
Gnr 49 - Bnr 98
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2026	Steffen Terkelsen	Takstingeniør
	Hanne Mathiesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1525 STRANDA	49	98		0	1328.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Krissenvegen 6

Hjemmelshaver
Dyrkorn Fredrik, Mathiesen Hanne Elisabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Krissenvegen 6 i et etablert boligområde på Storgjerde i Stranda. Området består hovedsakelig av frittliggende eneboliger fra 1970-tallet og senere. Nord for eiendommen ligger et grøntdrag med bekk/elv og regulert friområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst direkte fra Krissenvegen, som i reguleringsplanen er regulert til kjøreveg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning, jf. opplysninger fra Stranda kommune (22.10.2026) og matrikkelen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, jf. opplysninger fra Stranda kommune

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Storgjerdet (planid 1968001), ikrafttredelse 19.12.1968, med reguleringsføresegner og reguleringsendring fra 1990.

Om tomten

Tomten ligger i en sørøsthelling.

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.

Overflater

Alle gulv i boligen er skiftet. Veggene er overmalt i to soverom og på badet i hovedetasjen. Øvrige innvendige overflater er nye.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	29.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2026	
2	10.11.2026	
3	10.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Krissenvegen 6 , 6200 STRANDA
Gnr 49 - Bnr 98
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 09.11.2027

Krissenvegen 6, 6200 STRANDA

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Ålesund	Enebolig	1400260184
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Fredrik Dyrkorn og Hanne Mathiesen	07.2025	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	(Fredrik Dyrkorn) Nei (Hanne Mathiesen) Nei
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Jbf

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Dårlig fall på gulv bad og mangler lekkasjehull for sisterne i 1 etg.
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Vaskerom
Hva ble gjort og når?	2025-2026- Totalrenovering av vaskerom.
Hvem utførte arbeidet	Faglært og Ufaglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	El-24: elektrisk Stranda rørservice: vann og avløp. Sykkylven rør: vann og avløp Sykkylven flis: membran og flislegging Lars Olav Westerås: sparkling og maling
Hva ble utført av ufaglært?	Det som faller utenfor ansvarsområde til bedriftene nevnt over. Samt at vi har malt veggene selv.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja

Gjensidige

Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Bilder av prosessen.
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Bad 1. etg
Hva ble gjort og når?	Utført arbeid i 2004 (opplysninger finnes i tidligere egenerklæring fra forrige eier) Vi har oppgradert overflater i 2025-2026
Hvem utførte arbeidet	Faglært og Ufaglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	2025-2026. El-24 koblet elektrisk.
Hva ble utført av ufaglært?	Vi har malt overflater på vegger og tak, skiftet lister, baderomsinnredning, satt inn nytt dusjkabinett, ny fug mellom vegg og gulv samt ny avtrekksvifte.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Bad kjeller
Hva ble gjort og når?	2025-2026. Nyetablering av bad.
Hvem utførte arbeidet	Faglært og Ufaglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	El-24: elektrisk Stranda rørservice: vann og avløp. Sykkylven rør: vann og avløp Sykkylven flis: membran og flislegging Lars Olav Westerås: sparkling og maling
Hva ble utført av ufaglært?	Det som faller utenfor ansvarsområde til bedriftene nevnt over.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Bilder fra prosessen

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja

Gjensidige

Hva ble gjort og når?	Lagt opp nye vann og avløpsrør i forbindelse med oppgradering og nyetablering av kjøkken, vaskerom og bad i kjeller
Hvem utførte arbeidet	Faglært og Ufaglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Stranda rørservice. Koblet alle vannrør og kontrollert at egeninnsats var korrekt utført.
Hva ble utført av ufaglært?	Lagt rør og avløp som ble kontrollert av faglært.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Bilde av prosessen

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	2025-2026. Skifting av stort sett hele det elektriske anlegget i kjelleren. Oppgradering av store deler av det elektriske anlegget i 1. etg. Samt nytt ute. Oppgradering av store deler av sikringsskapet
Hvem utførte arbeidet	Faglært og Ufaglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	El 24. Har skiftet stort sett hele det elektriske anlegget i kjelleren. Oppgradert av store deler av det elektriske anlegget i 1. etg. Samt nytt ute. Oppgradering av store deler av sikringsskapet
Hva ble utført av ufaglært?	Lagt opp elektrisk. Alt har blitt kontrollert og koblet/godkjent av el24.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja

Gjensidige

Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Samsvarserklæring og bilder av prosessen
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Ja
Hva ble gjort og når?	Flyttet varmepumpe i forbindelse med renovering. Utført av el24 og JB kontroll
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	2025-2026. El 24- nye varmekabler vaskerom, hall, bad kjeller.
Hvem utførte arbeidet	Faglært og Ufaglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	El 24 koblet og kontrollerte varmekabler.
Hva ble utført av ufaglært?	Vi har lagt varmekablene på bad og vaskerom. El-24 har godkjent og koblet.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Bilder av prosessen

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Ja
Beskriv feilen eller omfanget	Riss i murpuss
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Takstmann Oppdaget fukt rundt luftehatt samt skade på tak. Langvas As har utbedret begge avvikene.
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Ja
Hva ble gjort og når?	2026. Skiftet mønebeslag, reparert vindskibeslag, taknedløp og en del av takrenne. Har også lagt på nye beslag på balkong og veranda.
Hvem utførte arbeidet	Faglært og Ufaglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Langvas AS montert nytt mønebeslag og luftehatt.
Hva ble utført av ufaglært?	Montert nytt taknedløp, beslag på veranda, reparasjon av vindskibeslag og skiftet en del av takrennen.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Dokumentasjon på utført arbeid og bilder av prosessen

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Eldre vindu på to av soverommene samt i trappehull. Og en eldre balkongdør på ene soverommet.
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Hva ble gjort og når?	Skiftet 6 vindu i 2025-2026. Skiftet også ytterdør på vaskerom
Hvem utførte arbeidet	Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært?	Skifting av vinduene og døren.

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Ja

Gjensidige

Beskriv feilen/skaden og omfanget	Fukt før renovering. Har fjernet alt fuktskadet material og utført drenering og tørket veggene før gjennoppbygging.
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Ja
Hva ble gjort og når?	Ny drenering i 2025
Hvem utførte arbeidet	Faglært og Ufaglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Sve maskin graving og transport AS graving til drenering og veiledning av rørnedlegging før fylling av grus.
Hva ble utført av ufaglært?	Festing av knotteplast, lagt dreneringsrør og overvannsrør. Isolert mur med 50mm.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Bilder av prosessen

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Ja
Hva ble gjort og når?	2025-2026. Nyetablering av bad, fjerning av toalettrom og endring av planløsning. Samt generell oppgradering
Hvem utførte arbeidet	Faglært og Ufaglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Viser til tidligere svar i egenerklæringen på enkelt rom. Emdal bygg har bistått i søknadsprosessen.
Hva ble utført av ufaglært?	Alt som er spesifisert i tidligere punkt.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Bilder av prosessen og ferdigattest.

Gjensidige

11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Nei

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Ja
Beskriv detaljert hva som ble gjort og når, og hvem som utførte arbeidet.	Alt av oppgraderinger som ikke er spesifisert tidligere er utført av oss.
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Ja
Hva ble gjort og når?	Fjernet vinterhage og en utebod som ikke var godkjent eller omsøkt.
Hvem utførte arbeidet	Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært?	Riving av utebod og vinterhage.
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Ja
Spesifiser hvilke rapporter eller dokumentasjon dette gjelder	Takstrapport fra boligkjøp 2025
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Ja
Skriv opplysningene her	Mindre skade på lokk på varmepumpedeksel i kjeller.

Gjensidige

enova

Energiattest

D

Adresse **Krissenvegen 6, 6200 STRANDA**	
Dato for energimerking **05.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-380028**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13053537**
Gårdsnummer **49**	Bruksnummer **98**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **163,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **163,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **219,48**

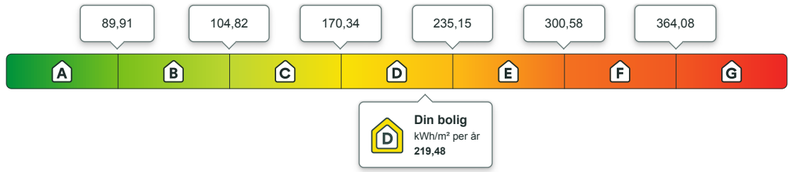
Krissenvegen 6, 6200 STRANDA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
35 520,93	**217,92**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg

Krissenvegen 6, 6200 STRANDA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Stranda kommune
Næring og teknisk

Ferdigattest

Etter plan og bygningslova (Pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringar seinast ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Journalpostid:
26/10077

Tiltakshavar:
Fredrik Dyrkorn
Ødegårdsvegen 26
6200 Stranda

Ferdigattest er gjeve for

Adresse :	**Gardsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Krissenvegen 6	49	98	0	0

Type tiltak/bygning

Tilbygg for utviding av terrasse og bu under terrasse, og bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel for etablering av bad i underetasje.

Vedtaksdato	**Saksnr**
05.11.2026	009/26

Dato for søknad om ferdigattest:	28.10.2026

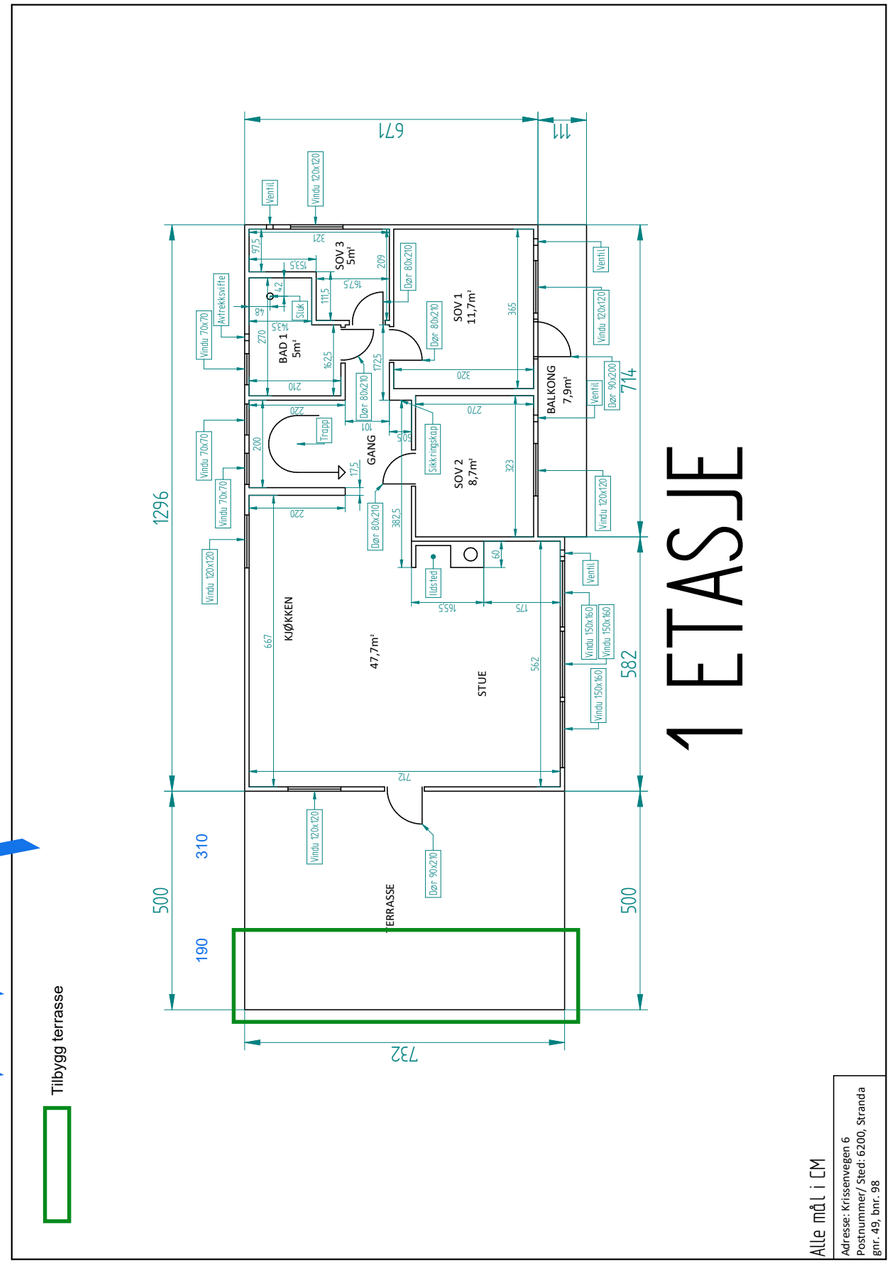
Bygninga/ tiltaket må ikkje bli teke i bruk til anna føremål enn det dette løyvet føreset. (jf Pbl §20-4).

Merknader:

- Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnast endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset såleis at tiltaket er utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og gjevne merknader/kommentarar i løyvet.

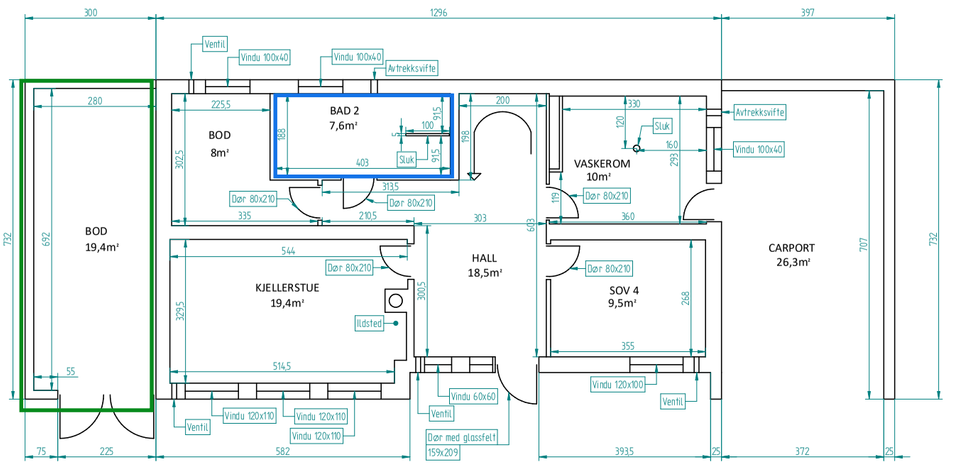
Stad	**Dato**	**Underskrift**
	05.11.2026	Roald Rekdal *Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar*

Gebyr



Ny etablert bod

Nytt bad

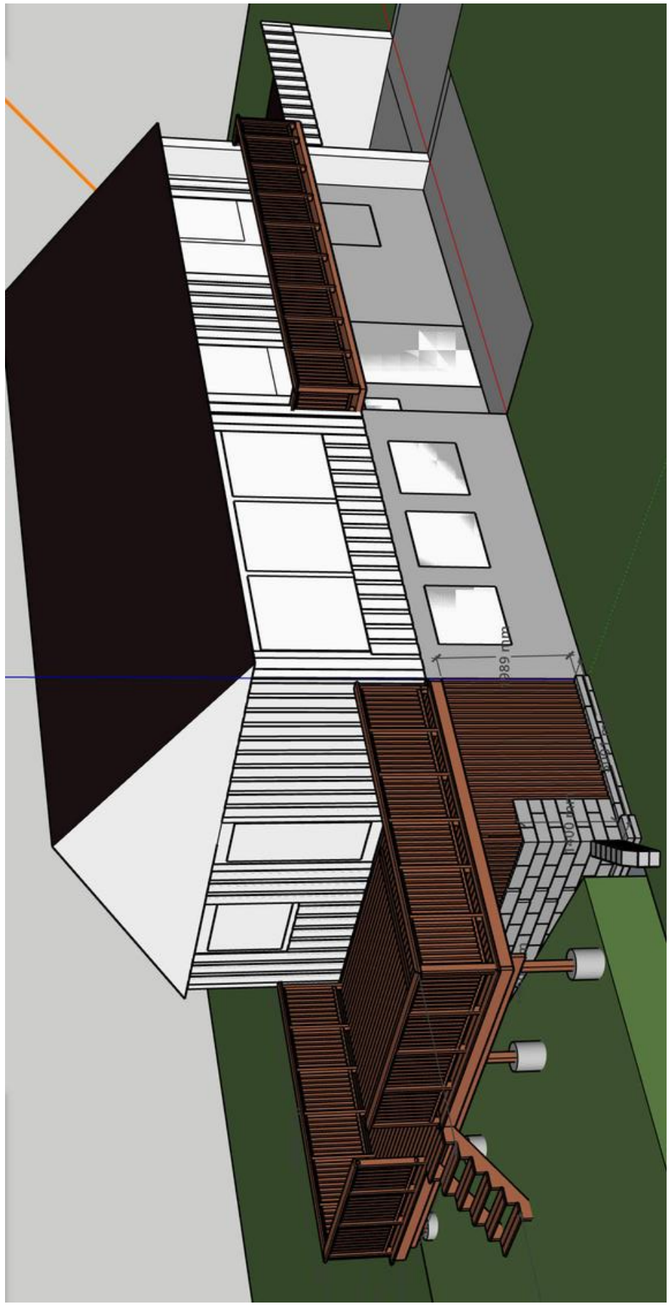


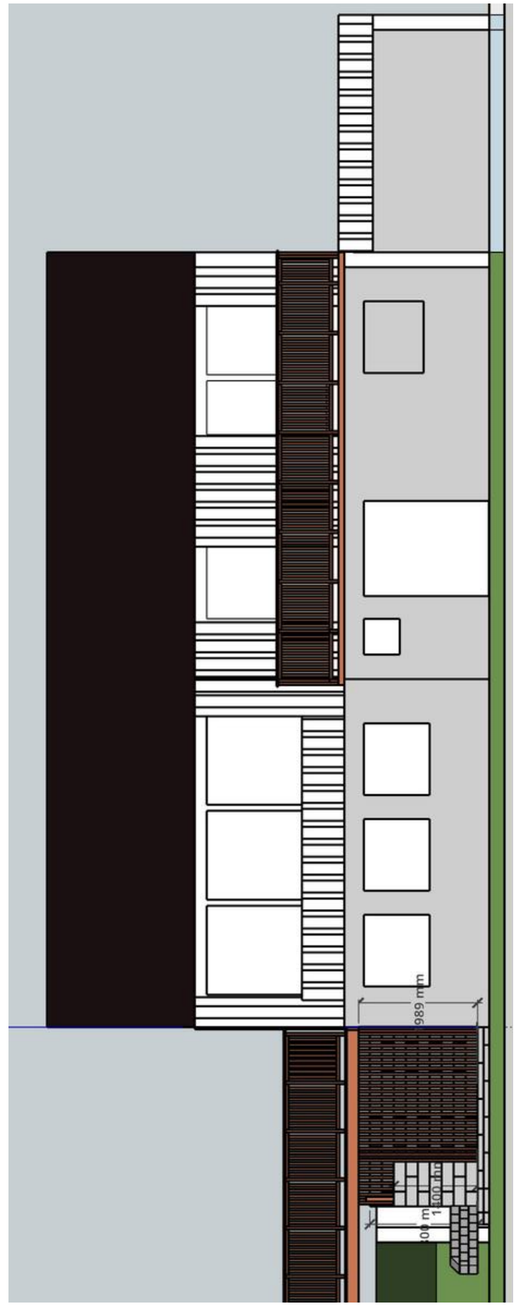
KJELLER

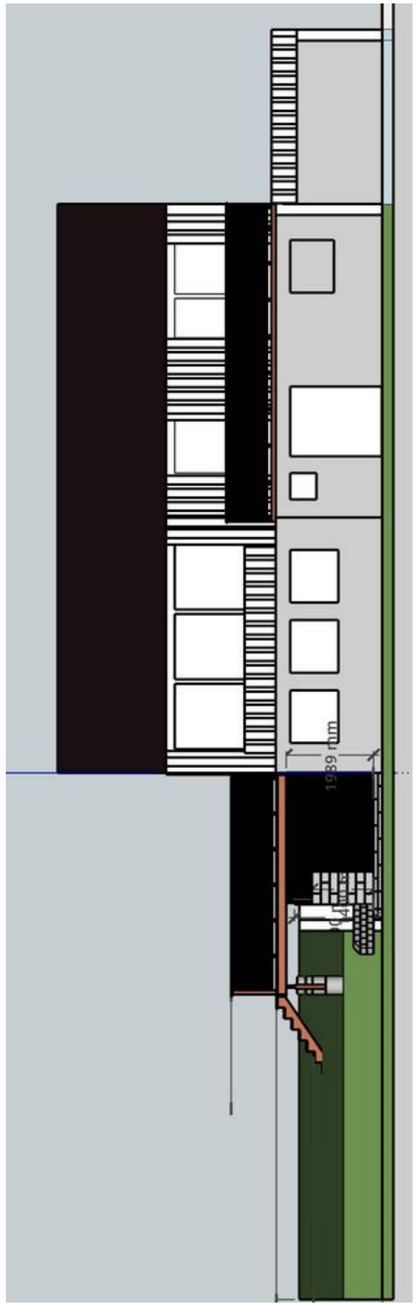
Alle mål i CM

Adresse: Krissenvegen 6
Postnummer/ Sted: 6200, Stranda
gnr. 49, bnr. 98

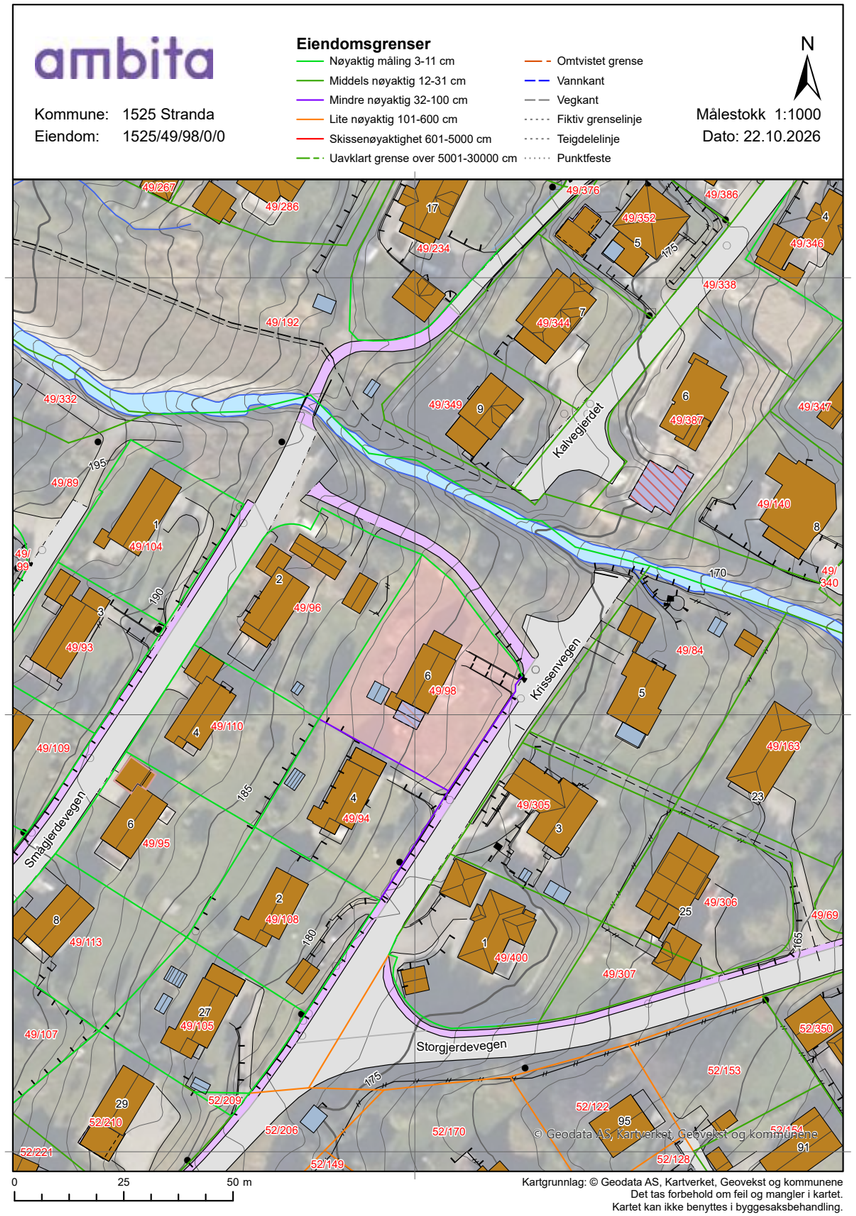





989 mm


1939 mm

Vedlegg


ambita
Kommune: 1525 Stranda
Eiendom: 1525/49/98/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 22.10.2026
Kalvegjerdet
Krissenvegen
Smågjerdevegen
Storgjerdevegen
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Vedlegg

ambita

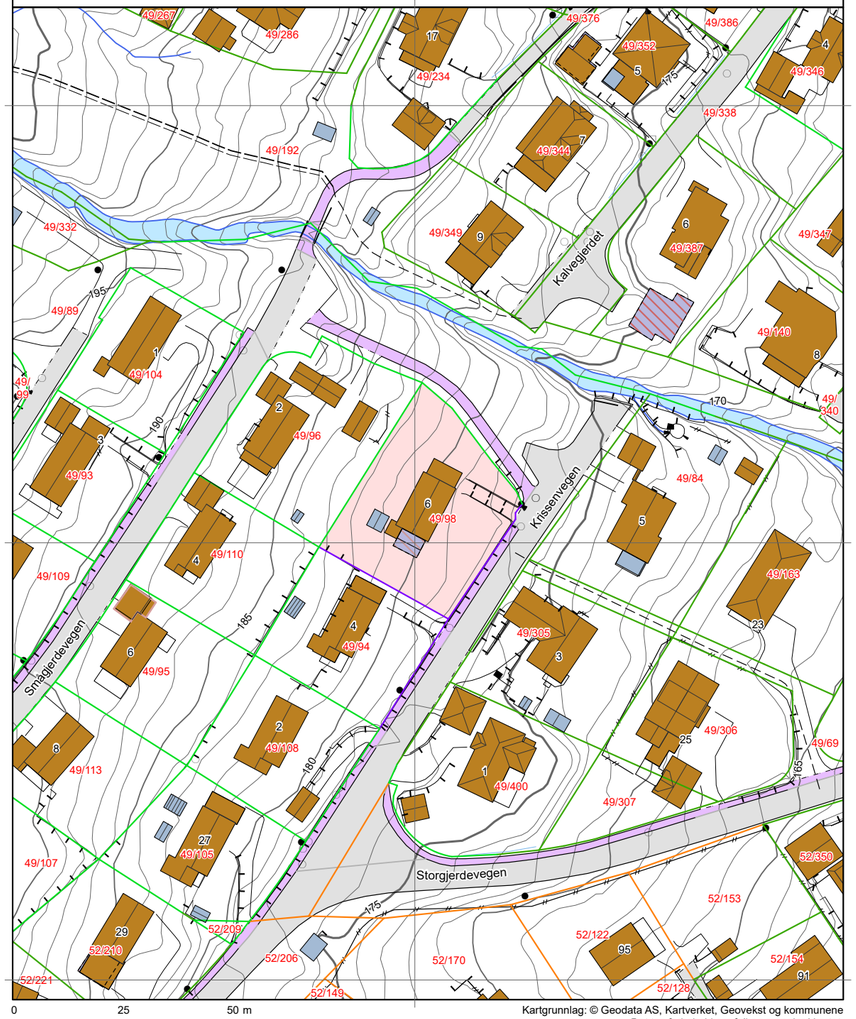
Kommune: 1525 Stranda
Eiendom: 1525/49/98/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 22.10.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Stranda kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 49/98
Adresse: Krissenvegen 6
Utskriftsdato: 22.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Privat veg
- Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Gjeldande Føresegner:

REGULERINGSFØRESEGNER
I TILKNYTING TIL REGULERINGSPLAN FOR STORGJERDE M.V. NORDVEST FOR HEFSDALSVEGEN, STRANDA KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2.

Bygningane skal vere frittliggande småhus i 1 etasje. Der terrenget tilsier det kan bygningsrådet tillate at underetasjen vert nytta til bustad innanfor råma av føresegnene i departementet sine byggeforskrifter.

§ 3.

Bygningsrådet kan fastsetja at ein eller fleire tomtar kan bebyggast med rekkehus.

Likeeins kan bygningsrådet fastsetja at tomtar for rekkehus kan bebyggast med eine-bustader.

§ 4.

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

Arker eller nedskjering i takflata vert ikkje tillete.

På tomter som ikkje har bebyggelse bak seg, kan husa i visse høve utførast med flatt tak.

§ 5.

Husa skal utførast slik at dei etter bygningsrådet sitt skjøn harmonerar med terrenget..

Materialvalg og farger skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 6.

Det skal sendast inn for godkjenning av bygningsrådet, situasjonskart som viser korleis tomta er planlagt med hus, garasje, vegar, murar, gjerde, tørkestativ, bosspann m.v. Planen skal vere utforma slik at bygningsrådet kan godkjenne han.

§ 7.

Det skal på kvar tomt vere plass til parkering av minst ein bil utanfor gate.

§ 8.

Det skal planleggast garasje for kvar tomt. Garasjen skal planleggast i huset eller som samanhangande tilbygg til huset Berre i dei tilfelle dette ikkje let seg gjere, skal garasje tillatast oppsett separat.

Frittliggande garasje skal stå minst 5 meter frå gate med vinkelrett innkøyring frå gate.

Ved innkøyring parallellt med gate skal garasje plaserast minst 2,o meter frå gate, regulert i full bredde (fortau medrekna).

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

§ 9.

Oppføring av frittliggande uthus vert ikkje tillete. I serlege høve kan bygningsrådet tillate at uthus kan oppførast dersom det vert kombinert med garasje.

§ 10.

Bygningsrådet skal sjå til at gjerde mot gate vert einsarta langs same gatestrekning. Gjerdehøgd, gjerdetype og farge skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 11.

På tomtane skal ikkje plantas tre eller vekster som etter bygningsrådet sitt skjøn vil genere grannane eller skape ulempe for ferdsla.

Eksisterande verdifulle tre skal så langt råd er vernast.

§ 12.

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

§ 13.

Innreiing til butikk kan berre i reint serskilde tilfelle tillatast av bygningsrådet.

§ 14.

Bygningsrådet kan bestemme at bustadtomt som høver for det kan nyttast til forretning eller serviceformål.

§ 15.

Forutan desse reguleringsføresegner - gjeld bygningslova og bygningsvedtektene for Stranda kommune.

§ 16.

Det er ikkje lovleg med private servitutter å skape tilhøve som kjem i strid med desse reguleringsføresegnene.

--oo0oo--

STRANDA KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Side 1

REG.FØRESEGNER I TILKNYTING TIL REG.ENDRING FOR DEL AV STORGJERDE BYGGEFELT, STRANDA

§ 1

Det regulerte området er begrensa av Storgjerdevegen, Krissenvegen og Storegrova vist med reg.grense.

§ 2

Bygningane skal vere frittliggande einebustadar eller tomannsbustadar i 1 eller 1½ etasje med sokkeletasje.

§ 3

Tillatt bebygd areal skal vere max 20% av netto tomteareal.

§ 4

Hovedtakforma skal vere saltak med møneretning vist på planen.

§ 5

Husa skal harmonere med omgjevnaden og materialval og fargar skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 6

Det skal for kvart husvere vere parkeringsplass for minst ein bil i tillegg til garasje.

§ 7

For kvart husvere skal det vere garasje, planlagt i huset som tilbygg til huset eller som frittståande garasje-arrangement. Frittståande garasje kan oppførast 5,0 m frå reg. vegkant med vinkelrett innkøyring og 2,0 m frå vegkant (inkl. fortau) ved plassering parallelt med veg.

Postadresse: 6200 Stranda Telefon: (071) 60 044 Postgiro: 5 86 52 09 » skatt: 1 21 52 50 Bankgiro: 3974. 05. 60 364 4030. 07. 00 650 8706. 07. 00 085

Vedlegg

STRANDA KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Side 2

§ 8

Ved byggjemelding skal det vedleggast situasjonsplan som viser planløysing for hus, garasje, trafikkarrangement, murar, gjerde, tørkestativ og boss-spannplassering m.v. Murar og gjerde langs same gatestrekning skal vere einsarta og fint utforma.

§ 9

Tre og vekstar skal anordnast slik at dei ikkje er til ulempe for naboar eller for ferdsla.
Verdifulle tre og vekstar må så langt råd vernast.

§ 10

Forutan desse reg.føresegnene gjeld plan- og bygningslova m/føresegner.

§ 11

Det er ikkje lovleg med private servituttar som er i strid med desse reg.føresegnene.

Postadresse: 6200 Stranda Telefon: (071) 60 044 Postgiro: 5 86 52 09 » skatt: 1 21 52 50 Bankgiro: 3974. 05. 60 364 4030. 07. 00 650

Innført av dagbok nr 4751 i 70
Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

Stempelmerke kr. 660.–

Skøyte

Underskrivne Stranda kommune, v/ordførar Rikard Urkedal,

..... *født* .....
(dag og år)

skøyter og let frå meg/oss eigedomen min/vår

"Tagerli"

g.nr. 49 *b.nr.* 98 *med skyld mk* ..... *i* Stranda *herad*

til Reidar Kirkhorn, Stranda

..... *født* 5/9-1930
(dag og år)

Kjøpesum kr. 76.022,76 -søttisekstusenogtyeto,76/100-----

Summen er greidd såleis: Overtatt byggelån kr. 65.692.76

Innbet.kontant " 10.130.40

Eig viser til målebrev av 12/6-1969.

For overdraginga gjeld dei vilkår som går

fram av vedlagt kjøpekontrakt datert 10/10-1969

samt at at kjøparen blir pålagt nødvendig gjerdeplikt.

Nr. U.1003. Norsk Skjemaforlag, Bergen.

Stranda *den* 2.november 1970

Rikard Urkedal
(Underskrift)
ordførar

Eg/me vitnar at Rikard Urkedal, Stranda

skreiv under medan eg/me såg på, og at han/ho er 21 år.

(Dette skal underskrivast av to vitne eller av lensmann, forliksmann, sakførar eller godkjend eigedomsmeklar.)

(Høyrer eigedomen til eit sameigebu og eigedomen er bustad for dei både, eller yrket til den andre eller båe er knytt til eigedomen, skal den andre ektemaken skriva under her. Jfr. lov om eigedomstilhøve mellom ektefolk frå 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Eg seier meg samd i skøytinga.

..... *den* .....

Vitne:

1. .....

2. .....

MERK: Skøyte eller kjøpeavtale må anten vera skriven på stempla papir eller påsett stempelmerke seinast 1 månad etter utskrivinga.

220.- Vedl til skjøte etter indre Daglem 4751/1970 fra Sørenskriveren.

KJØPEKONTRAKT

Stranda kommune, som selgar og ~~Stranda kommune, Stranda~~ som kjøpar, har i dag inngått avtale om overdraging av tomt nr. 1 på gnr. 49, bnr. 98 i Stranda.
Kjøpesummen kr. 10.138.40 skriv kroner ~~tolvtusenethundreogtretti 40/100~~ blir å betale ved underskriving av denne kontrakt.

Tomt som ikkje er . bebygt med våningshus innan 3 år etter at skjøte er tinglyst, kan kommunen kreve attende mot betaling av ovanfornemnde sum utan rentetillegg.

Ved eit event. sal til $rødjemann av tomt som ikkje er bebygt med våningshus har kommunen forkjøps rett for ovanfornemnde sum utan rentetillegg.

Kjøpaen pliktar å refundere kommunen sine utgifter til veg, vatn , kloakk m.v. etter gjeldande reglar.

Når kommunen ønskar veg, vatn og kloakk eller lysledning lagt til andre bekanfor eller innanfor liggande tomter, har den rett til å grave ned slike ledninger på eigedomen eller føre dei over grunnen, utan vederlag av moko slag.
Kommunen skal også kunne uhindra og utan vederlag ha aergang til når som helst å utføre ettersyn og reperasjon, vedlikehald, omlegging m.m. av slike anlegg. Etter endt arbeid plikter kommunen å bringe eigedomen i full stand.

Kjøparen må utføre sine byggeplaner i samsvar med gjeldande lov og vedtekter.

Anlegg som vedk. utforminga av tomta er kommunen uvedkomande.

Kjøparen ber alle omkostningane ved kjøpet.

Denne kontrakt er skreve i 3 - tre - eksemplar, 1 for kjøper og 2 for selgar .

Stranda, den 10/10 - 1969.

som selgar

som kjøpar

Stranda kommune overfører kjøpekontrakt datert den 10.10 1969 for tomt nr.1 av ~~bnnr.~~ gnr. 49 bnr.98 i Stranda kommune til Reidar Kirkhorn, Stranda i medhald av kommst.vedtak den 29/10-1970 sak 145.

Stranda kommune, den 2/11-1970
Rikard Urkedal
ordførar.

Vitne.

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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Krissenvegen 6, 6200 STRANDA. Gnr. 49, bnr. 98, i Stranda kommune, oppdragsnr.: 1400260184
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98870691, e-post: julianne@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



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

PROAKTIV

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