

PROAKTIV

Flott og innholdsrik enebolig

Med sentral og solrik
beliggenhet.



STORGATA 93





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

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

STRANDA

Flott boligeiendom og ubebygd tomt beliggende i Storgata i et etablert boligområde. Eiendommene ligger fritt til med gode sol- og lysforhold.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Storgata 93, 6200 STRANDA

Gnr./Bnr.: Gnr. 52, bnr. 104, i Stranda kommune

Prisantydning: 3.500.000,-

Omkostninger: 106.750,-

Totalpris: 3.606.750,-

Kommunale avgifter: 29.722,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1971

Soverom: 5

BRA: 272 m²

BRA-i: 264 m²

BRA-e: 8 m²

TBA: 45 m²

Garasje/Parkering: Parkering i dobbel garasje eller i innkjørselen. Det er god plass til parkering.

Tomt: 1772 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul E.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	20	40	52
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside	Plantegninger
54	58	122	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

”

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

Eiendomsmegler / Partner:
Julianne Sørheim



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

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

EN NY HVERDAG

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

Velkommen til et godt samarbeid!

Stor og flott enebolig med dobbel garasje på romslig tomt. Gode solforhold.

En stor og flott eiendom med enebolig og dobbel garasje på stor tomt. Tomten er pent opparbeidet med plen, terrasse med hagestue, flere bed og flott beplantning. Eiendommen ligger sentralt i Storgata med gangavstand til alt Stranda har å by på.

Huset er svært innholdsrikt med blant annet 5 store soverom (med mulighet for å lage flere), 2 bad, et uinnredet bad, toalettrom, stue, kjøkken, hall, ganger, vaskerom, kjølerom og bod.

Det er gjennomgående for boligen at rommene er store og har godt med naturlig lys.

Stuen er stor med god plass til møblering. Fra stuen er det utgang til terrasse og hagestue - en skjermet oase med fine kvaliteter.

Mulighet for utleie med egen del med stue, kjøkken, bad, gang og soverom.

Julianne Sørheim

Eiendomsmegler / Partner **Julianne Sørheim**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

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

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:

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

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

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

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



STRANDA

Kommune: Stranda / Område: Stranda

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

Beliggenhet

Flott boligeiendom beliggende i Storgata, sentralt på Stranda. Eiendommen ligger fritt til med gode sol- og lysforhold.

Det er ca. 1,3 km til Stranda sentrum. Nærområdet er i hovedsak bebygd, og består av spredt boligbebyggelse. Det er videre kort vei til alle sentrumsfasiliteter, Fløten Park, barnehage, ungdomsskole og videregående skole, samt i svært kort gangavstand til barneskole.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Rema 1000, Kiwi eller Spar Svingen. Ellers så har Stranda sentrum alt man måtte trenge av sentrumsfunksjoner med blant annet kaféer, bakeri, butikker, frisør, og vinmonopol. Det er også kort vei til Stranda Kulturhus med et rikt kulturtilbud. Det er også kort vei til både Stranda stadion og til Strandahallen.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Stranda bedehus Linje 110, 250, 271	1 min 0.1 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 1 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stranda Post i butikk, PostNord	9 min 0.8 km
Kiwi Stranda PostNord	12 min 1.1 km

VARER/TJENESTER

🏪 Vitusapotek Stranda	9 min
🍷 Stranda Vinmonopol	12 min

SPORT

⚽ Stranda stadion Ballspill, fotball, friidrett	2 min 0.2 km
⚽ Ballbinge Ringstad skule Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
🏊 Stranda Treningssenter	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Stranda	12 min
🚗 Kople Dreges Hotell	12 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Strandafjellet Skisenter er under 10 minutters kjøretur fra eiendommen. Til Stranda ungdomsskole er det cirka 900 meter. Det er cirka 1,1 km til Stranda VGS som tilbyr både yrkesfaglige og studiespesialiserende studieretninger. Området har forøvrig et godt tilbud av barnehager, med blant annet Ringstad barnehage som ligger 1 km fra eiendommen, Tusenfryd og Trollhaugen barnehage ligger også i nærheten.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere



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

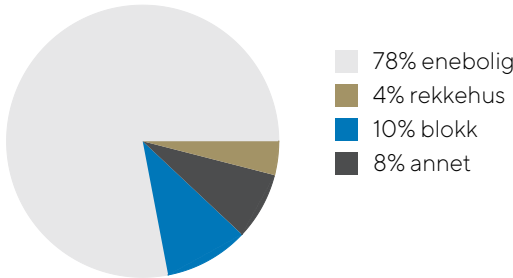


informasjon om nærområdet.
Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av boliger.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.



BOLIGMASSE



SKOLER

Ringstad skule (1-7 kl.) 235 elever, 14 klasser	5 min 0.5 km
Stranda ungdomsskule (8-10 kl.) 107 elever, 9 klasser	13 min 1 km
Vestborg vidaregåande skule 120 elever, 4 klasser	11 min 0.8 km
Stranda vidaregåande skule 230 elever	15 min 1.2 km

BARNEHAGER

Ringstad barnehage (1-5 år) 56 barn	14 min 1.1 km
Tusenfryd barnehage Stranda (0-5 år) 50 barn	24 min 1.8 km
Trollhaugen barnehage Stranda (1-5 år) 14 barn	3 min 2.1 km



VELKOMMEN TIL STORGATA 93

Vi starter utendørs – boligen har hyggelige uteplasser og det er pent opparbeidet tomt med plen, terrasse og beplantning.

BYGGEMÅTE

Enebolig:
Huset er oppført i 1971 og tilbygd/ombygd i 1988/1989.

Boligen har grunnmur i betong og hovedetasjen er i isolert bindingsverk. Det er utvendig stående bordkledning og det er vinduer med isolerglass. Etasjeskille er i tre. Takkonstruksjon med w-takstoler med valma utforming, taktro og taktekking med Hollandsk pannestein. Huset har tidligere hatt oljefyr med radiatorer til oppvarming. Dette er ute av drift med unntak av el-kolbe til varmtvann. Det er en nedgravd oljetank på eiendommen.

- Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:
- Bad 1 (underetasje), generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
 - Bad 2 (underetasje), generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
 - Annet fyrrom, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
 - Vaskerom, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
 - Bad under oppføring i hovedetasje, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
 - Kjøkken (underetasje), avtrekk: Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet.
 - Vannbåren varme: Anlegget er ute av drift.
 - Oljetank: Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendige overflater: Knirk i gulv ved gang.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger er på ca. 15 mellom opptrinn.
- Pipe og ildsted: På grunn av oljefyr, er der antatt større "slitasje" på røykrør.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Varmesentral: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år.

Tilstandsgrad IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Bad 1 (underetasje), tilleggende konstruksjoner våtrom: Vannførende ledninger ligger delvis mot yttervegg.
- Bad 2 (underetasje), tilleggende konstruksjoner våtrom: Vannførende ledninger ligger delvis mot yttervegg.
- Annet fyrrom, tilleggende konstruksjoner våtrom: Vannførende ledninger ligger delvis mot yttervegg.
- Vaskerom, tilleggende konstruksjoner våtrom: Vannførende ledninger ligger delvis mot yttervegg.
- Bad under oppføring i hovedetasje, tilleggende konstruksjoner våtrom: Bad har stått klart for innredning over lengre tid. Det har ikke vært brukt vann på dette rommet i flere år.

Øvrige bygningskomponenter har fått tilstandsgrad 0 eller 1.

Garasje:

PENT OPPARBEIDET EIENDOM

Eiendommen hvor huset er plassert er på gbnr. 52/104 er på 1102,6 kvm, og er pent opparbeidet med plen og blomsterbed.



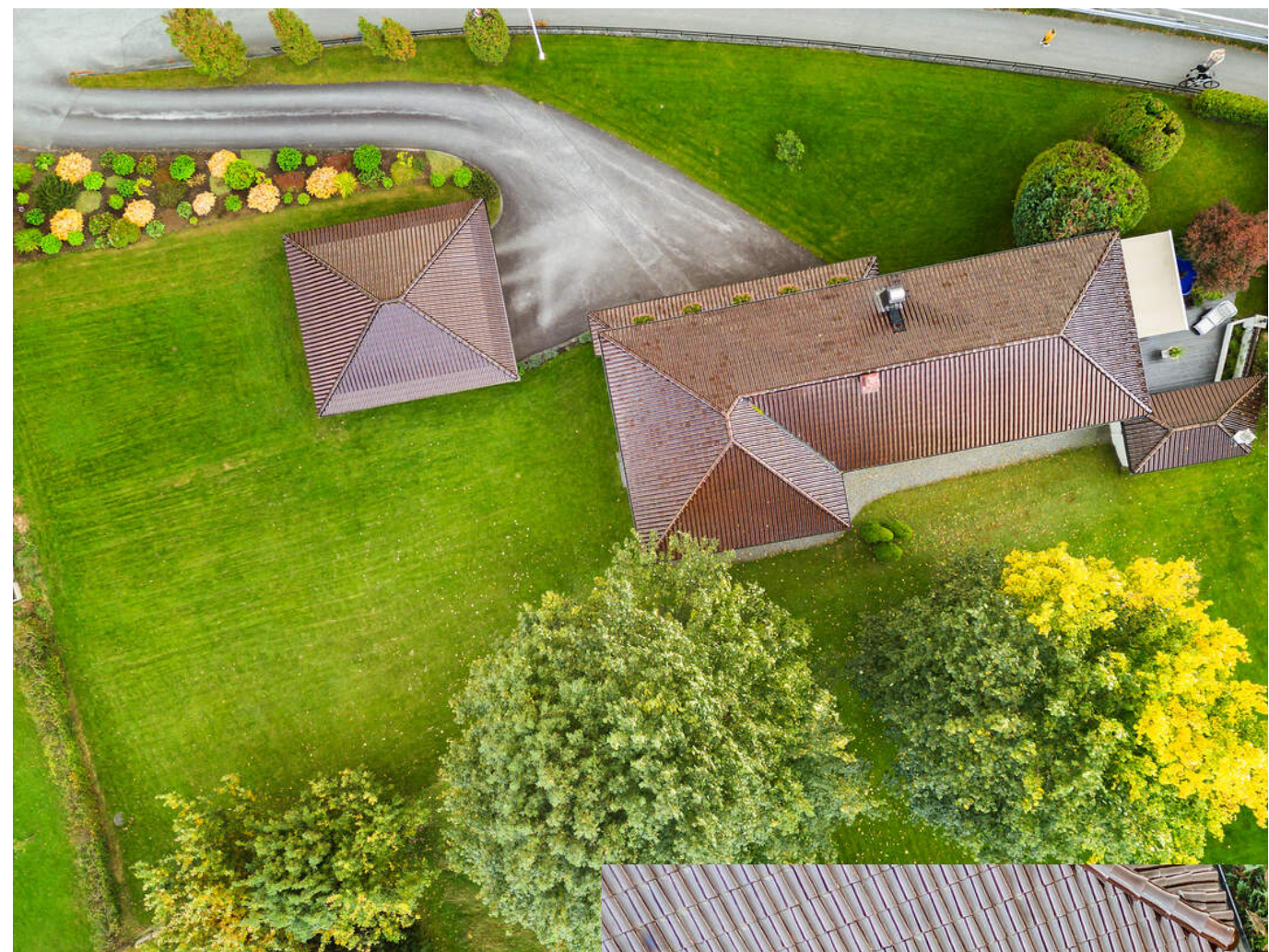


Garasjen er oppført i 1989 og går over ett plan. Dette er en dobbel garasje med to leddheisporter. Den er oppført på ringmur av betong og vegger av bindingsverk med utvendig stående panel. Det er valma takkonstruksjon av tre med sperrer. Taktekking med hollandsk pannestein. Garasjen er ikke tilstandsvurdert ihht. Forskrift til avhendingslova og NS3600.

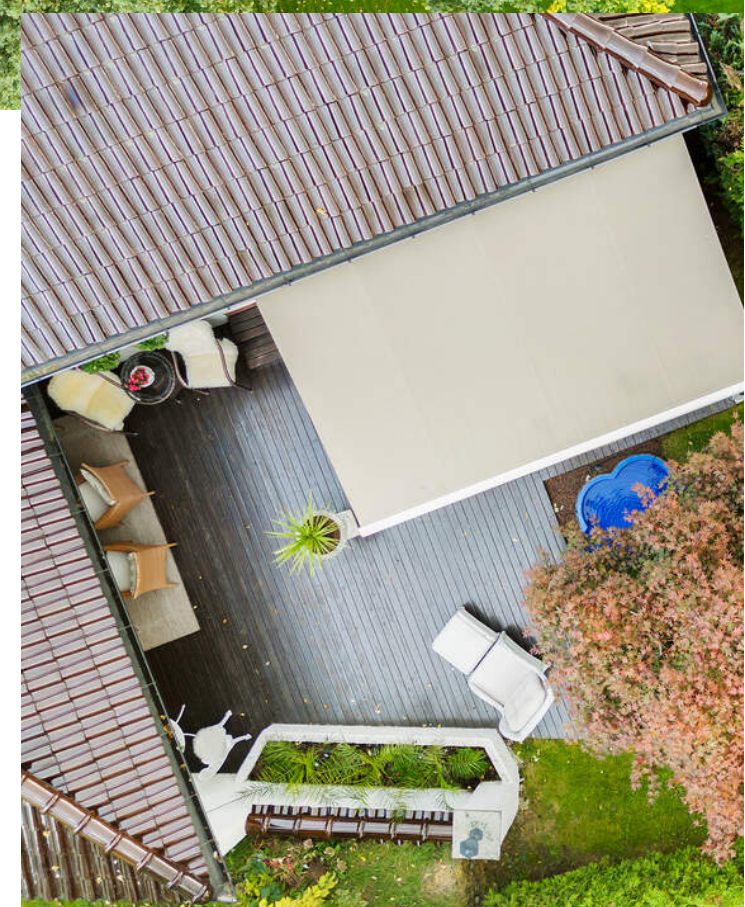
Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 15.09.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

PARKERING

Parkering i dobbel garasje eller i innkjørselen. Det er god plass til parkering.



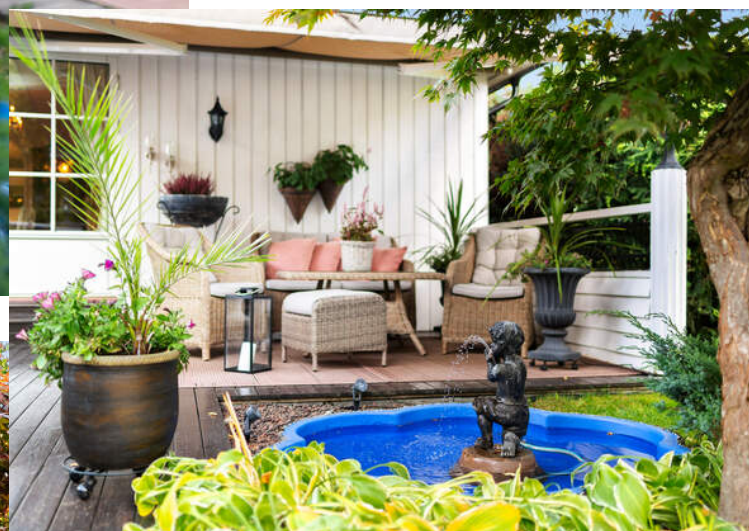
EIENDOMMEN SETT
OVENFRA. TOMTEN OVER
OG BAK GARASJEN HAR
EGET GÅRDS- OG
BRUKSNR.





LUNE UTEOMRÅDER

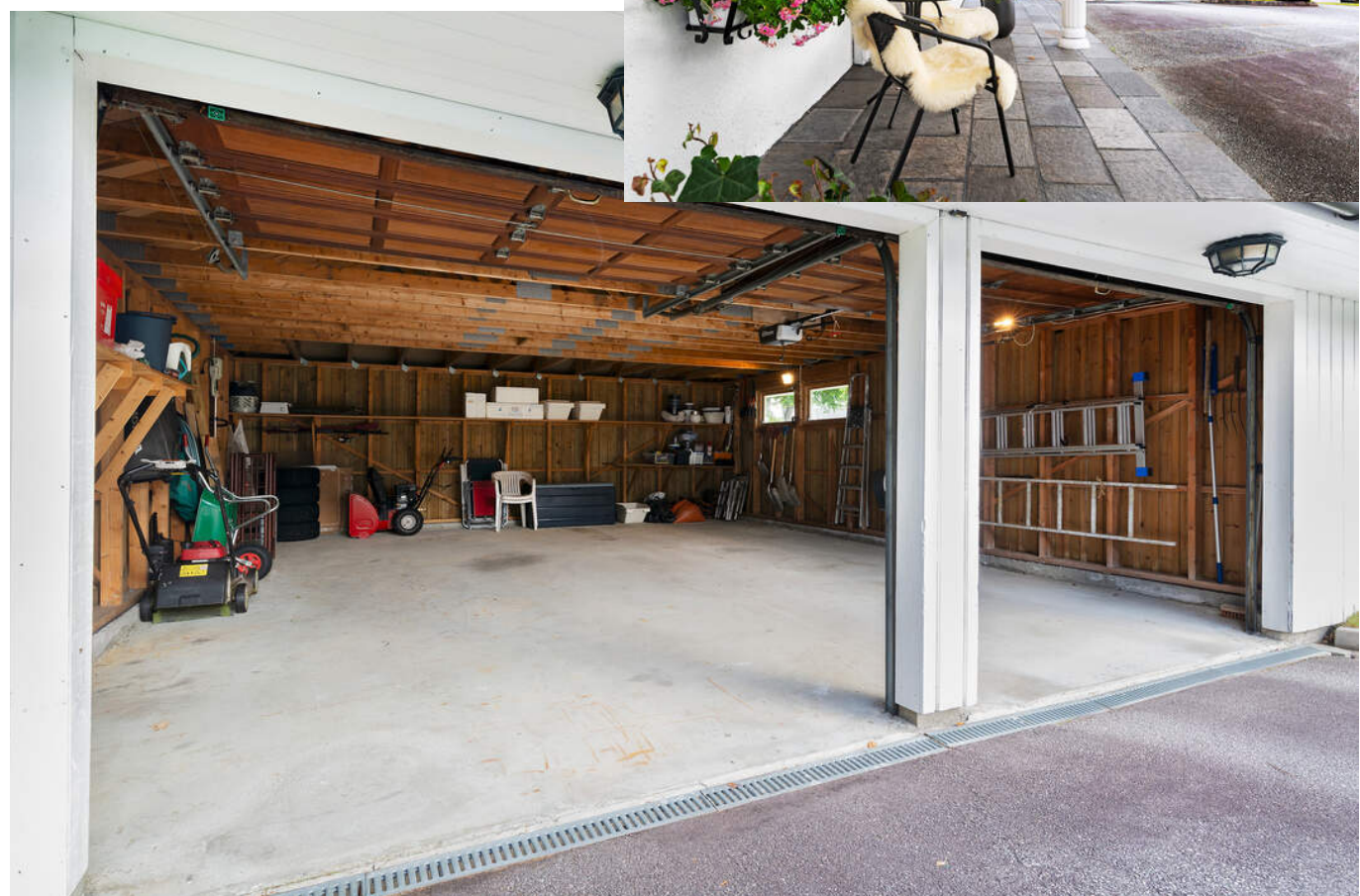
Det er utgang fra stuen til en hyggelig oase med terrasse og hagestue. Her er man skjermet både fra veien og fra naboer. Uteplassen er lun og det er markise over terrassen. Flott peis i hagestuen.





INNGANGSPARTI

Garasjen har god plass til to biler samt lagring i bakkant. Pent opparbeidet inngangsparti med steinheller og belysning.



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: Entré, gang, stue, kjøkken, kontor, toalettrom, to soverom og uinnredet bad.
Underetasje: Trappegang, to ganger, to bad, stue, kjøkken, to soverom, garderobe, fyrrom, kjølerom, to boder og vaskerom.

I tillegg er det en frittstående dobbelgarasje.

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal

- Enebolig:
- BRA-i (internt bruksareal): 264 kvm
 - BRA-e (eksternt bruksareal): 8 kvm
 - Totalt BRA: 272 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 45 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

- Hovedetasje:
- Totalt BRA: 139 m²
 - BRA-i: 139 m²

- Loft:
- Totalt BRA: 133 m²
 - BRA-i: 125 m²
 - BRA-e: 8 m²

- Garasje:
- BRA-e (eksternt bruksareal): 49 kvm
 - Totalt BRA: 49 kvm

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

Standard

Stor og flott boligeiendom med enebolig og dobbel garasje. Eiendommen fremstår som velholdt både innvendig og utvendig. Det er asflatert innkjørsel og det er god plass til parkering både i tunet eller i den doble garasjen. Tomten er pent opparbeidet med hage og beplantning.

I inngangspartiet er det lagt skifer og det er belysning med utelamper. Vi kommer inn til entré og hall. Hallen er romslig og det er et garderoberom i tilknytning til hallen. Her er det en romslig skyvedørsgarderobe med mye oppbevaringsplass. Her er også god plass til entrémøbler. Dette rommet har opprinnelig vært et soverom, og kan enkelt tilbakeføres til det om ønskelig. I denne etasjen er det videre et stort soverom med god plass til møblering. Her er det plass til både seng, skrivepult og kanskje en sofakrok om ønskelig. Det er også et bad i etasjen. Dette har fliser på gulvet og våtromsplater på veggene. Her er dusjkabinett, gulvstående servant, overskap, speil og toalett. Det er fin størrelse på rommet.

Vaskerommet er romslig og har innredning med benkeplass. Her er det dobbel vask med stålummer. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Fra vaskerommet er det utgang ut til hagen. Fint med inngang hit om man kommer skitten hjem fra fotballtrening eller fjelltur. I vaskerommet er det et eget kjølerom med god hylleplass. Aggregatet her fungerer



Praktisk planløsning og god størrelse på alle rom.



ikke. Det er også en praktisk bod i etasjen.

Deler av underetasjen er tidligere leid ut til et familiemedlem (genrasjonsbolig). Denne delen består av stue, kjøkken, bad, gang og soverom. Stuen har god plass til møblering. Kjøkkenet har plassbygd kjøkkeninnredning med plass for hvitevarer. Soverom med plassbygde skap. Bad med badekar, innredning med servant og toalett. Om man ikke ønsker å leie ut, så kan dette være en ypperlig avdeling eventuelt for ungdommen i hus.

Fra hallen er det trapp opp til hovedetasjen. I trapperommet er det en varmepumpe som sørger for jevn og god oppvarming.

Stuen er stor og romslig og har god plass til møblering. Her er store vinduer i front, store glassdører ut til terrassen og vinduer bak spisestuen - dette gir godt lysinnslipp og en god romfølelse. Stuen har god plass til flere soner med sofagruppe, spisestue og mindre møblering. Det er en flott åpen peis som gir en fin stemning til rommet.

Kjøkkenet har innredning på begge sider av rommet. Innredningen har profilerte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er integrert ovn og platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med hylle over med plass til micro. Det er fin plass til kjøkkenbord ved kjøkkenvinduet.

Det er tre store soverom i etasjen. To med innebygget garderobe som gjør at romme flyter godt. Hovedsoverommet, samt soverommet som i dag er benyttet som kontor har utgang til sørvendt veranda.

Videre er det et toalettrom i etasjen med toalett og servant. Samt et stort, uinnredet rom som er klargjort til bad. Her er det støpt gulv med varmekabler, sam at det er lagt frem kobberør. Størrelsen på rommet er god og det er godt poentsiale til å få et virkelig fint bad.

Alt i alt et svært gjennomført og fint hus med gode og praktiske løsninger.

Finn.no: Visningstekst

Denne salgsoppgaveteksten vises ikke på nettportaler
For at vår megler og selger skal kunne gi deg den beste
oppfølgingen og kjøpsopplevelsen

Oppvarming

Det er et ildsted i stuen i hovedetasjen. Det er varme i gulv på



bad 1 i underetasje og på vaskerom. Det er stråleovn på bad nr. 2 i underetasjen. Varmepumpe på stuen.

Energimerking

Energimerke E og oppvarmingskarakter GUL.

Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.



GOD ROMFØLELSE

Stuen har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Her er det god plass til både sofaskejser, gode lenestoler og spisebord.





MELLOMSTUEN PASSER
YPPERLIG TIL DE
MUSIKKINTERESSERTE

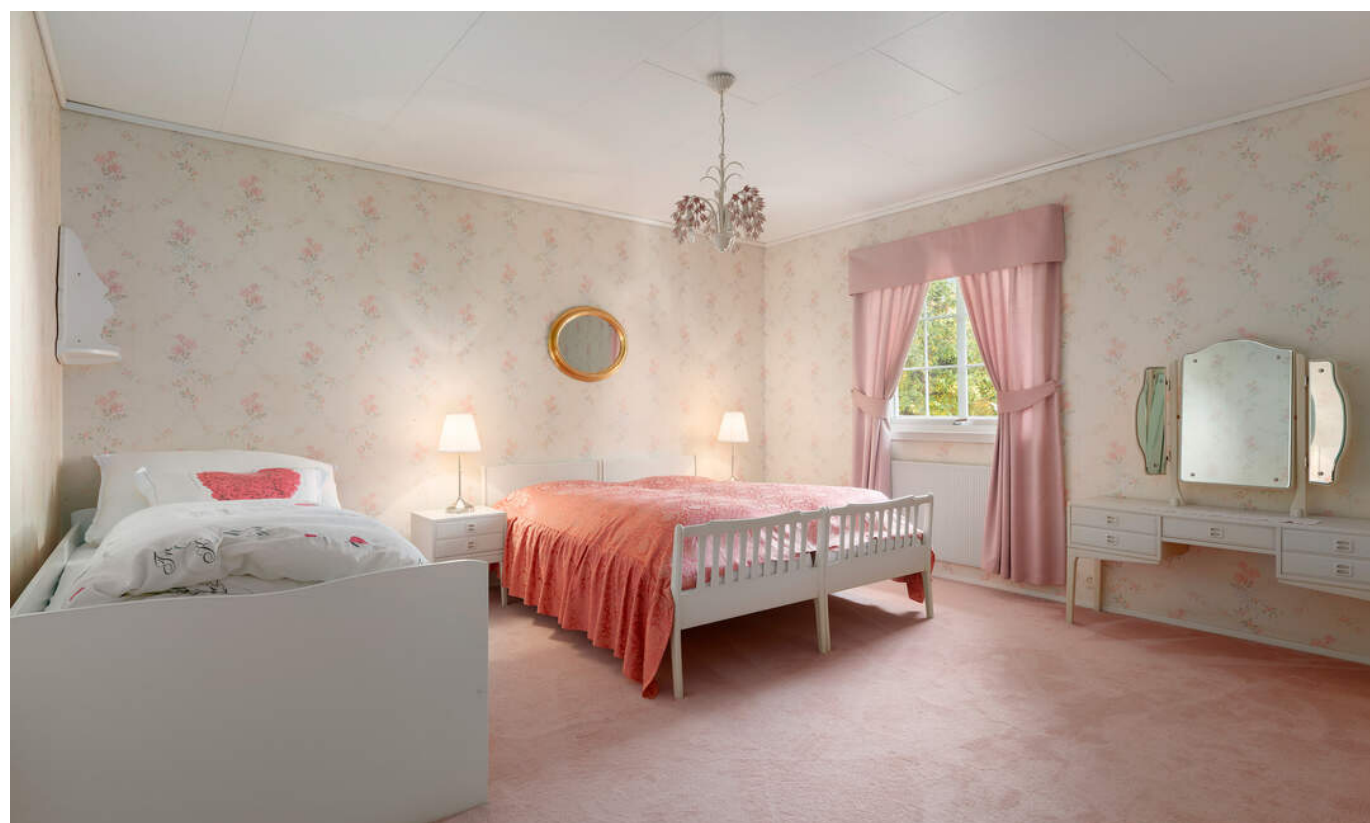






TRE SOVEROM I HOVEDETASJEN

To av disse har utgang til den sydvendte verandaen, og alle tre er av god størrelse.





TOALETTRUM OG MULIGHET FOR BAD

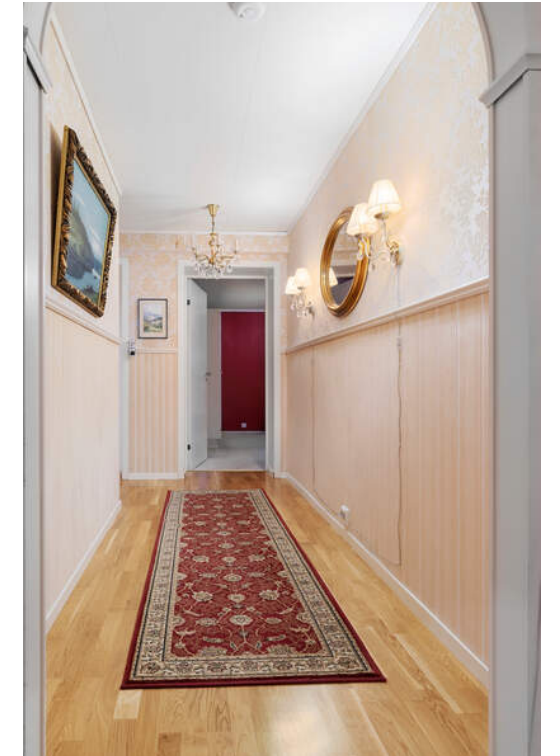
Toalettrom med toalett og servant. Uinnredet rom klargjort for bad med støpt gulv med varmekabler og rør. Stort potensiale for å få et veldig pent bad.



TRAPPEGANG MED
VARMEPUMPE



UNDERETASJE

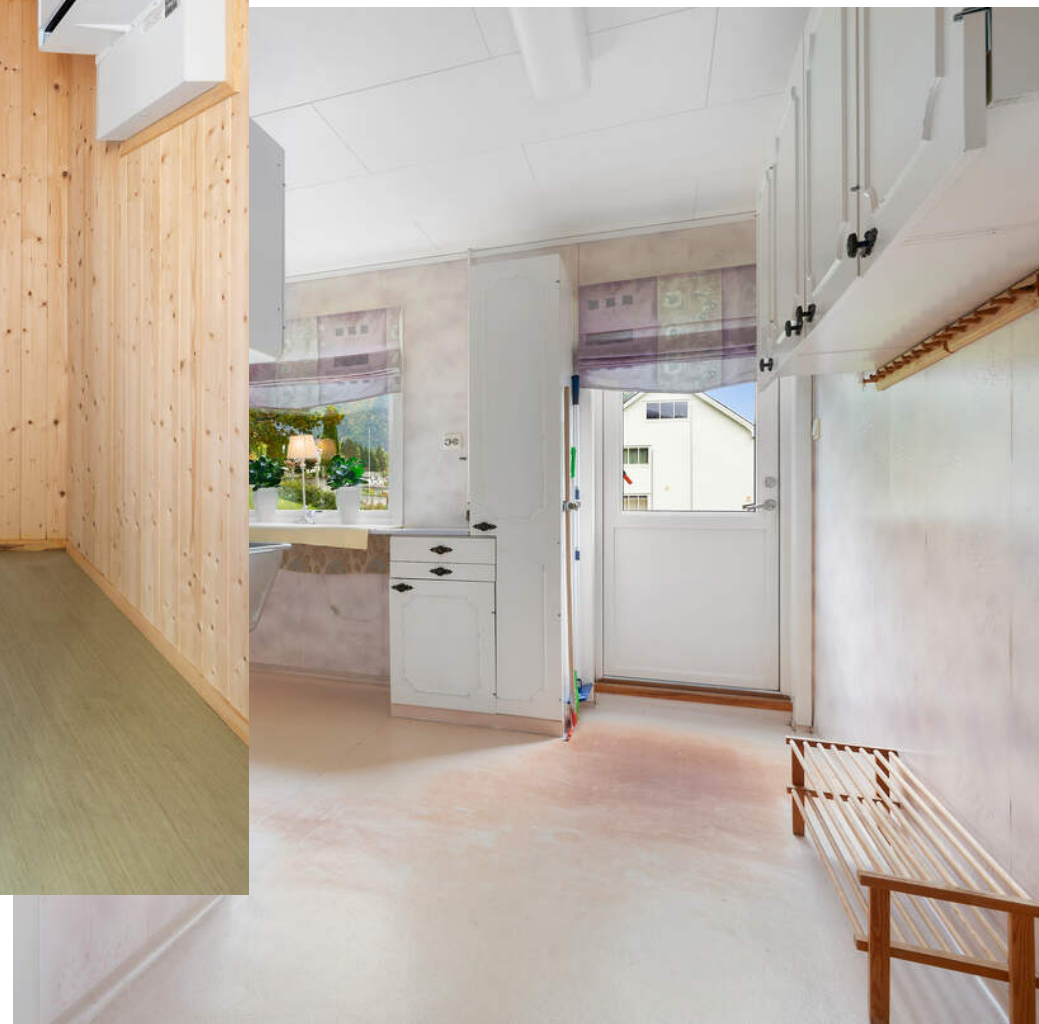


HALL OG GARDEROBE

Det er direkte adkomst til et garderoberom som ligger rett innenfor entréen.





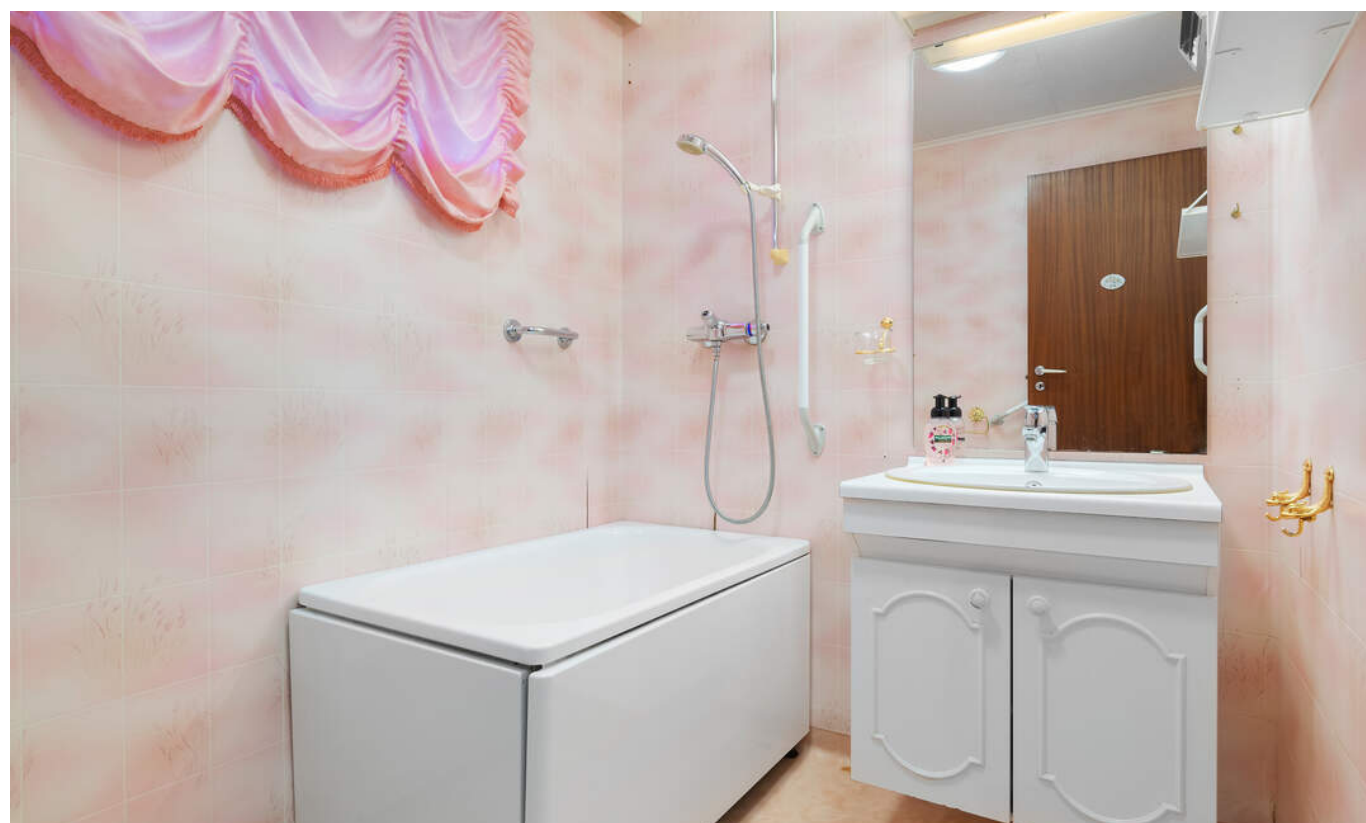




DELER AV UNDERETASJEN

Har tidligere vært leid ut til et familiemeldem - som en generasjonsbolig. Kanskje vil man leie ut, kanskje et ypperlig sted for ungdommen i hus?

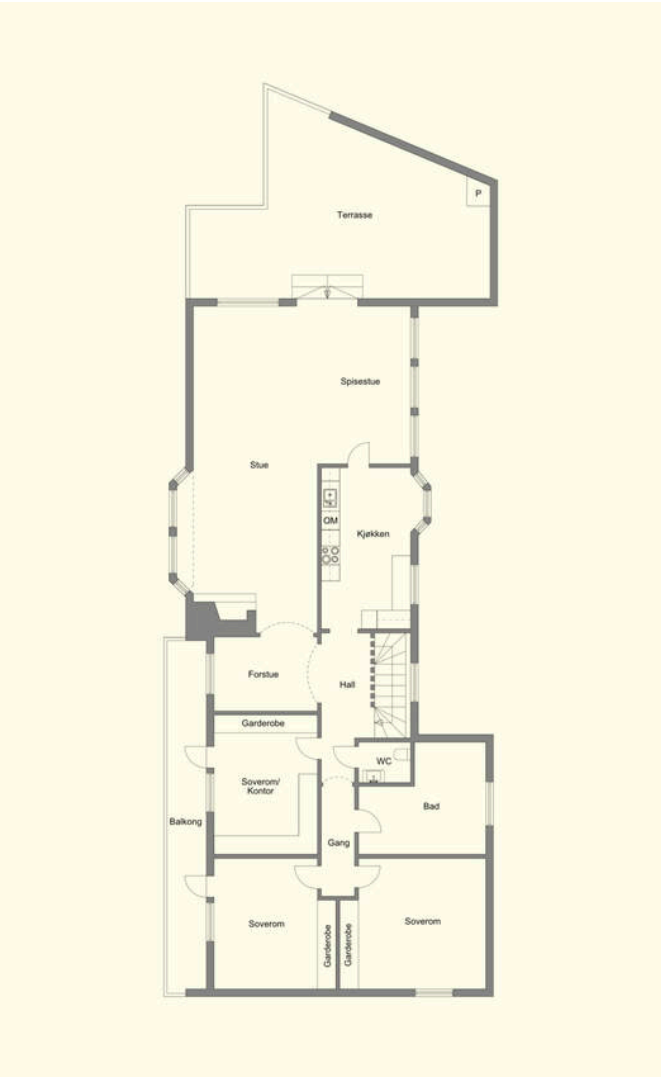






PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 1772 kvm, Eierform: Eiet tomt

Eiendommen består av to gårds- og bruksnummer. Eiendommen med hus og garasje er på gbnr. 45/104 og er på 1102,6 kvm. Hagen mot øst har gbnr 52/465 og er på 670 kvm. Så samlet er tomten på 1772,6 kvm.

Tomten er svært tiltalende og pent opparbeidet. Det er asfaltert innkjørsel til garasje og til inngangsparti. Det er plen på tre sider av eiendommen. Det er flere blomsterbed og ellers mye pen beplantning. Ved stuen mot vest er det laget en flott terrassen med god plass til møblering. Her er det hagestue som gir en lun og fin uteplass som er skjermet. Her er god plass til utemøbler. Hagestuen forlenger sesongen i begge retninger. Det er trapp fra uteplassen og ned til hagen på fremsiden og til inngangspartiet. Det er god plass til parkering både i innkjørselen og i den doble garasjen.

Det store plenarealet over garasjen er relativt flatt og innbyr til lek med både ballspill, kubb, ringspill eller kanskje til og med en trampoline? I bakkant er det en skrående bakke - ypperlig for aking på vinterstid. En virkelig fin tomt.

Utstyr

- Vannnrør fra byggeår
- Avløpsrør fra 1971 og 1989
- Naturlig ventilasjon
- Automatsikringer
- Varmevann kommer fra fyrkjel med el-kolbe til oppvarming
- Vannbåren varme (ute av drift)

- Varmepumpe
- Radiatorer (ute av drift)
- Nedgravd oljetank

Parkering

Parkering i dobbel garasje eller i innkjørselen. Det er god plass til parkering.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 605 724 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 2 422 895 per 31.12.23

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 29 722 pr. år
Eiendomsskatt, renovasjon (reduisert), feiing, vann- og avløpsgebyr.

Faste løpende kostnader

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

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

Det foreligger ferdigattest for huset datert 23.11.1971. Det ble laget tilbygg til huset i 1989 - fra dette foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men ikke ferdigattest. Dette betyr



at byggesaken ikke ble riktig lukket. De godkjente og byggemeldte tegningene for eneboligen har mindre avvik fra dagens bruk. Det utstedes ikke lenger ferdigattest på tiltak som er søkt om før 01.01.1998. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

For garasjen foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, datert: 07.12.1988 som stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Det utstedes ikke lenger ferdigattest på tiltak som er søkt om før 01.01.1998. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Utleie

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

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

Konsesjon

Egenerklæring om konsesjon påkrevet: Ja, for gbnr 52/465. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som må bekreftes av kommunen før tinglysning kan finne sted og oppgjør kan utbetales selger.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet

Kjerneinformasjon

særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Reguleringsmessige forhold

Eiendommene er uregulert, men er i kommuneplanens arealde! Stranda kommune 2021-2033 datert 23.06.2021 avsatt til boligbebyggelse. Begge eiendommene ligger i gul støysone.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 52 Bnr. 104 og Gnr. 52 Bnr. 465 i Stranda kommune

Vei/vann/avløp

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

3 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
87 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 500 000,-))
17 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

106 750,- (Omkostninger totalt)

3 606 750,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

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

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av

klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

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

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisiring 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.

Boligselgerforsikring

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

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på

våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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

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

Nye arealbegreper

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

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

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

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

Lov om hvitvasking

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

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

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

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

Eier

Astrid Søvik

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget, minimumsprovisjon er avtalt til kr. 52.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15.000,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger og overtagelse kr. 3.000,-, og markedsføringspakke kr. 19.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 4.672,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Det er gitt salgsgaranti på vederlag på dette oppdraget, bortsett fra avholdte visninger og markedsføring, samt dekning av utlegg.

Tinglysing av hjemmel

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

Salgsoppgave

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

Samarbeidspartnere

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

Informasjon om meglerforetaket

Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS

Org.nr. 826 455 292.

Ansvarlig megler: Julianne Sørheim

Dato salgsoppgave
8.10.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



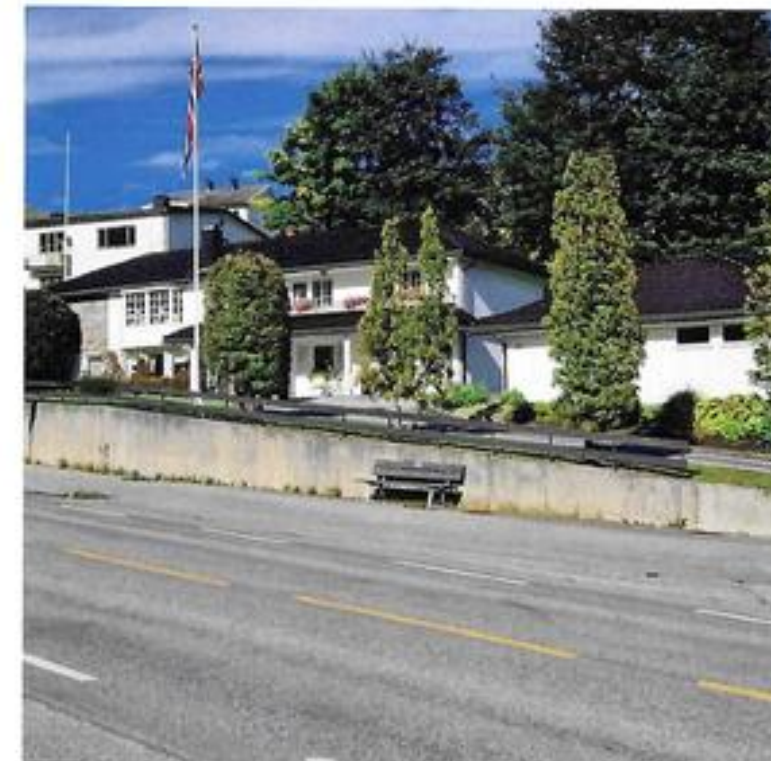
Tilstandsrapport

Enebolig
Storgata 93, 6200 STRANDA
STRANDA kommune
gnr. 52,52, bnr. 104,465, snr. 0,0

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 321 m² BRA-i: 264 m²



Befaringsdato: 15.09.2025

Rapportdato: 07.10.2025

Oppdragsnr.: 15031-1238

Referansenummer: WE1968

Autorisert foretak: Steinar Belsby



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

Norsk takst

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



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

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

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

Steinar Belsby

Rapportansvarlig

Steinar Belsby

steinarbelsby2@gmail.com

485 03 988



STORGATA 93

Oppdragsnr.: 15031-1238

Befaringsdato: 15.09.2025

Side: 2 av 27

Storgata 93, 6200 STRANDA
Gnr 52 - Bnr 104
1525 STRANDA

Steinar Belsby
Framhusvegen 150
6200 STRANDA



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15031-1238

Befaringsdato: 15.09.2025

Side: 3 av 27

PROAKTIV.NO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Einebustad oppført i Storgata 93 i 1971.
Påbygd/Ombygd i 1988/89.
Bygning med grunnmur i betong, hovedetasje i isolert bindingsverk.
Utvendig ståande kledning og isolerglass.
Etasjeskille i tre.
Takkonstruksjon med w-takstoler med valma utforming, taktro og taktekkning med Hollandsk pannestein
Bygning har tidligere nytta oljefyr med radiatorer til oppvarming. Dette er ute av drift med unntak av el kolbe til varmevatn.
Nedgravd oljetank utvendig.

Oppført dobbel garasje med valma takkonstruksjon med Hollandsk pannestein.
Oppført i 1988.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG
Bygning er oppført med grunnmur i betong.
Bygning er oppført i isolert bindingsverk med utvendig ståande panel
Bygning har etasjeskille og takkonstruksjon i tre.
Taktekking med Hollandsk pannestein

INNVENDIG
Himling:
Bygning har himling med malte takplater.

Vegger:
Bygning har i hovedsak tapet som overflate på vegger.

Gulv:
Bygning har teppe, parkett og flis, samt laminat som overflate

VÅTROM
Vaskerom i underetasje:
Vaskerom har belegg på gulv m/varme og våtromstapet på vegg.
Opplegg med dobbel stålvaske, sluk og opplegg for vaskemaskin.
Benk med skap.

Bad i underetasje mot aust.
Bad har flis på gulv m/varme.
Våtromsfliser på vegg.
Dusjkabinett, vask, bidet og skap.

Bad i underetasje mot vest.
Bad har belegg på gulv og våtromstapet på vegger.
Toalett og badekar.
Vask m/innredning.

KJØKKEN
Kjøkken i 1. etg.
Kjøkkeninnredning i kvit utføring med profilerte fronter.
Over- og underskap.
Skuffeseksjon.
Laminert benkeplate med nedfelt vaskekum.
Keramisk platetopp og stikeovn.

Oppvaskmaskin.
Ventilator.
Kjøleskap.

Kjøkken i underetasje.
Kjøkken i kvit utføring med glatte fronter.
Over- og underskap.
Skuffeseksjon.
Benk med dobbel vask.

SPELALROM
Eigedomen har kjølerom med kjølemaskin montert i vegg.
Varme til vaskerom.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Varmepumpe med innblåsing på stue/trappeoppgang
Bygning har tidligere hatt oljefyringsanlegg med oppvarming med radiatorer. Anlegg ute av drift. Nedgravd oljetank utvendig.
Rørapplegg for radiatorer kan muleg nyttast til opplegg med luf/vatn varmepumpe. NB: Må vurderast av fagfolk.

TOMTEFORHOLD
Areal består av to sjølvstendige separate bruksnr.
Areal er pent opparbeidd.
Denne har plen og flott opparbeidd blomsterbedd.
Eigedomen har hagestue i tilknytning til boligbygg.
Terrasse mot vest med utgang frå stue.
Asfaltert innkøyring til inngangsparti og garasje.
Tomt ligg med fall i sørleg retning.
Tomt grensar i sør mot off. veg.
I aust mot utskild tomt og bebygd naboeigedom.

Markedsvurdering	
Totalt Bruksareal	321 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	272 m²
Totalpris	3 500 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 100 000

Forutsetninger og vedlegg

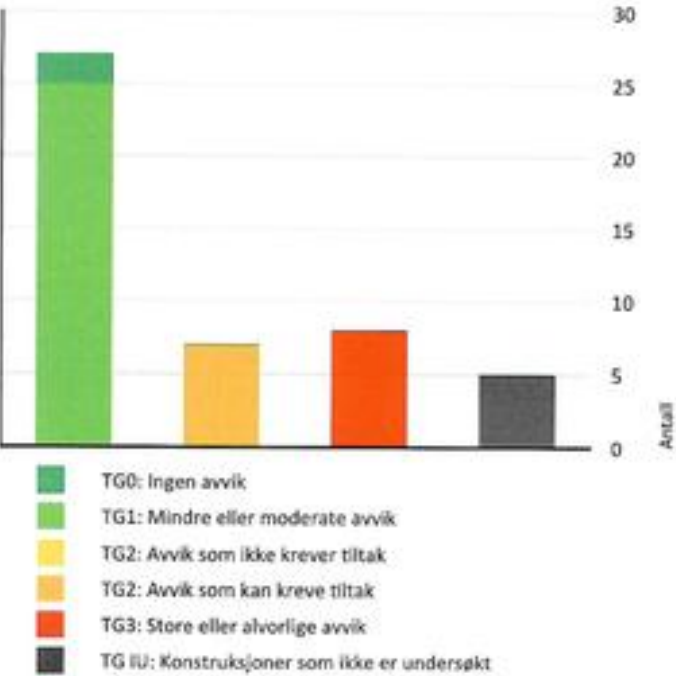
Lovlighet

Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kun mindre avvik
Garasje
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk



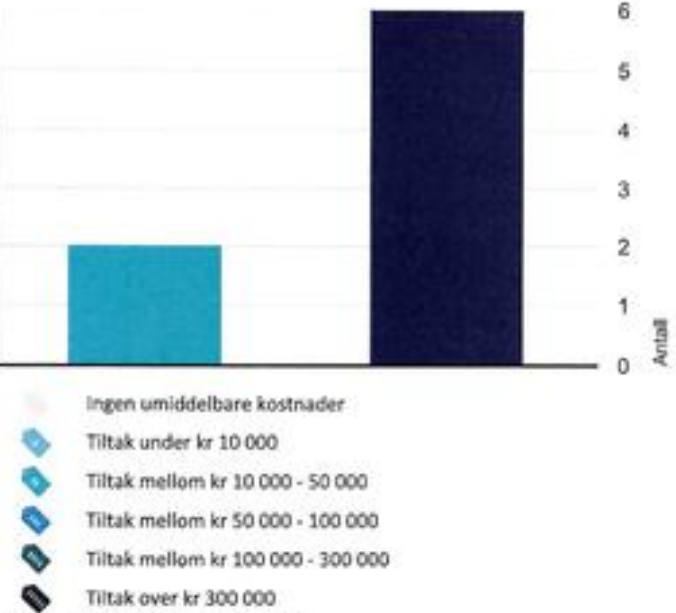
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport er basert på synfaring, samt opplysninger som er gjevne ved synfaring eller ved andre høve.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Annet fyrrom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad - Under oppbygging > Generell [Gå til side](#)

TG II KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Annet fyrrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad - Under oppbygging > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1971

Anvendelse
Bustadhus med leil i underetasje

Standard
Bygningen har normal standard frå byggeår.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold og slitasjegrader basert på observasjonar ved befaring og samtidig teke omsyn til bustadens alder/konstruksjon

Tilbygg / modernisering

1989 Tilbygg Tilbygg og ombygging

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



TO 1 Veggkonstruksjon

Konstruksjon frå byggeår 1971 og påbygg i 1989
Utvendig kledning med impr. material.



TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking



UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking med Hollandsk pannestein



TO 1 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport



TO 1 Vinduer

Vindu av isolerglass.
Vindu frå byggeår.



TO 1 Dører



Hovedinngangsdør



Dør frå vaskerom.



Verandadør.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med dekke og rekkverk av tre.



TO 1 Andre utvendige forhold

Pent opparbeidd uteareal.

INNENDIG

TO 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv med tepper, parkett og belegg.
Noko knirk i gulv ved stue/trappeoppgang.
Himling med i hovedsak malte himlingsplater.
Vegger med tapet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knirk i gulv ved gang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er knirk i gulv.

Ikkje behov for umiddelbare tiltak.



Belegg og tepper



Takplater

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag av tre.
Etasjeskille frå byggeår.

TO 1 Gulv mot grunn - 2

Betongdekke frå byggeår.

Årstall: 1971 Kilde: Eier

TO 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikkje foretatt radonmålingar, og bygget er heller ikkje utført med radonsperre

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Radonmålingar bør gjennomførast.
Ingen større verdier registrert i desse området.

TO 2 Pipe og ildsted

Mursteins pipe frå byggeår.
Open peis i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På grunn av oljefyr, er der antatt større "slitasje" på røykrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.
Røykrør bør kontrollerast.



TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikkje foretatt p.g.a. tilleggande konstruksjonar.
Målt fukt på 10 % på vegg som er tørt.

TO 2 Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Åpningar mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Opninger på 15 cm mellom opptrinn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikkje krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Det er ingen umiddelbart behov for utbedring.
Tiltaket fungerer som det står.

Tilstandsrapport



TO 1 Innvendige dører

Kvite glatte dører.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TO 3 Generell

Bad frå byggeår. (1989)
Bad med flis på gulv m/varme.
Fall på bad frå dør til sluk på 10 mm

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrom fungerer som det står.
Ingen umiddelbar kostnad
Større kostnad ved oppgradering

Kostnadsestimat: Over 300 000

UNDERETASJE > BAD

TO RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vannførende ledninger ligger delvis mot yttervegg.



UNDERETASJE > ANNET FYRROM

TO 3 Generell

Rom nytta til fyrkjele.
Teknisk rom.

Vurdering av avvik:

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

Rom fungerer til dagens bruk

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rom fungerer som det står.
Ingen umiddelbar kostnad
Større kostnad ved evt oppgradering.

Kostnadsestimat: Over 300 000



UNDERETASJE > ANNET FYRROM

TO RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vannførende ledninger ligger delvis mot yttervegg.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD 2

1 TO 2 Generell

Bad med belegg på gulv.
Våtromstapet på vegg.
Badekar, toalett
Vask m/innredning.
Stråleovn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom fungerer som det står.

Ingen umiddelbar kostnad

Større kostnad ved totalrehabilitering

Fall på bad fra dør til sluk på 22 mm.

Kostnadsestimat: Over 300 000



UNDERETASJE > BAD 2

1 TO 2J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ligger delvis mot yttervegger

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TO 3 Generell

Bad fra byggeår.
Bad med belegg på gulv m/varme.
Over- og underskap.
Dobbel stål vaskekum.
Opplegg for vaskemaskin.
Sluk, ventil i vegg.
Fall på gulv på 13 mm fra dør til sluk.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrom fungerer som det står.

Ingen umiddelbar kostnad

Kostnadsestimat: Over 300 000



UNDERETASJE > VASKEROM

1 TO 2J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vannførende ledninger ligger delvis mot yttervegg.

ETASJE > BAD - UNDER OPPBYGGING

1 TO 3 Generell

Bad under oppbygging.

Vurdering av avvik:

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

Bad under oppbygging

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Bad har kun betong på gulv og plater på vegger.
Framlagd vatn og strøum.

Kostnadsestimat: Over 300 000



ETASJE > BAD - UNDER OPPBYGGING

1 TO 2J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har stått klart for innredning over lengre tid.

Har ikke vore nytta vatn på dette rommet på fleire år.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Kjøkken med enkel innredning.

UNDERETASJE > KJØKKEN

1 TO 3 Avtrekk

Naturleg avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er registrert avvik med avtrekk.

Kun naturleg avtrekk

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilator bør monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning



ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1971

Kilde: Eier



SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

1 TO 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Flis på gulv.
Tapet på vegger.
Himling med plater.

Tilstandsrapport



ETASJE > TOALETTRUM

TO 1 Teknisk anlegg

Talett
Vask på vegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Vannrør fra byggeår.
Rør i bygning fra ombygning er fra 1989

Årstall: 1971 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på Innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbar utskifting eller kostnad

TO 1 Avløpsrør

Avløps rør fra 1971 og 1989.
Utført av godkjend bedrift.

Årstall: 1971 Kilde: Eier



TO 1 Ventilasjon

Bygning har naturlig ventilasjon
Det er ventiler i vegger.
Naturlig tilluft.

Årstall: 1971 Kilde: Eier

TO 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert varmepumpe på bygg
Innblåsing i 1. etg. v/trapp



TO 2 Varmesentral

Oljefyr som ikke er i drift.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom røropplegg kan nyttast til oppvarming med ny varmekjel (Luft/vatn)

må kjel anskaffast.

Dette er under føresetnad av at rør har stor nok dimensjon for sirkulasjon for vatn.



TO 2 Varmtvannstank

Varmt vatn kjem frå fyrkjel med el.kolbe til oppvarming.
Røropplegg er innkakt, dersom evt ny eigar vil installere luft/vatn varmepumpe som kan nytte eksisterande røropplegg.
Dersom dette skjer, må det installerast ny v.v. tank.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TO 3 Vannbåren varme

Anlegg pr i dag er ikkje i funksjon p.g.a. oljefyr.
Dersom vannbåren varme skal nyttast til radiatorar, må ein kjøpe ny varmepumpe luft/vatn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

- Reguleringsventiler på anlegget lar seg ikke bruke.

Anlegg ute av drift

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegg frå TG3 p.g.a. anlegg er ute av funksjon.

NB: Eksisterande ledningsnett må vurderast av fagfolk dersom luft/vatn varmepumpe skal nyttast.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Normalt lukka anlegg.

Utført av godkjend bedrift.

Anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1989
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, brannbilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap



Tilstandsrapport

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

1 TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Eigedomen har normalt opplegg med røykvarslere på alle plan og brannslukkeapparat.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Området inneholdt hovedsakelig lausmasser og evt fjell.

1 TO 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Normal levetid for drenering : 20 - 60 år.
Drenering av ukjent utføring og kvalitet.
Drenering fra byggeår.
Avrenning til off. nett

Årstall: 1971 Kilde: Egenerklæring

1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Årstall: 1971 Kilde: Eier



1 TO 0 Terrengforhold

Generelt bør planert terreng kring bygning ha eit fall på min 1 : 50 i ein avstand på 3 m.
Tomt ligg med fall mot sør, sør-aust.

Årstall: 1971 Kilde: Eier



Tilstandsrapport

1 TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ledningsnett fungerer som det står i dag.
På grunn av alder kan skader oppstå og utskiftingar må utførast.
Varmtvannsbereider frå 15 til 30 år.
Kobberrør frå 25 btil 50 år.
Avløpsrør av soilrør frå 40 til 50 år.
Servantarmatur frå 15 til 25 år.
Kjøkkenarmatur frå 10 til 25 år.

1 TO 2 Oljetank

Tank frå byggeår.
Tank er ute av drift..
Tank skal sanerast.

Årstall: 1971

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.
- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Tank skal sanerast.
Denne skal gravast opp eller reingjerast og fyllast med grus el. likn.
Oppgjevne kostnader kan reduserast ved stor egeninnsats.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TO 1 Andre tomtforhold

Tomt er pent opparbeidd med plen og beplantning.

Årstall: 1971 Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse	
Byggeår	Kommentar
1989	
Standard	
Bygningen har god standard	
Vedlikehold	
Godt vedlikehold	

Beskrivelse
Garasje oppført over eitt plan.
Dobbel garasje med 2 stk leddheiseporter.
Ringmur av betong.
Vegger av bindingsverk med utvendig ståande panel.
Valma takkonstruksjon av tre med sperrer.
Taktekking med hollandsk pannestein

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 272 m²/264 m² <i>Enebolig: Hall m/trapp, 3 Gang, Fyrrom, 3 Bad, 4 Soverom, 2 Stuer, 2 Stue/kjøkken, 2 Bod, Garderobe, Bad/vaskerom, Annet fyrrom, Annet - Kjølerom, Entré, Hjemmekontor, Toalettrom</i> <i>Andre bygg: Garasje</i> <i>Bruksareal andre bygg: 49 m²</i> <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Markedsverdi Kr 3 500 000 <i>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</i> <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 7 100 000 <i>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</i> <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi 3 500 000 Konklusjon markedsverdi 3 500 000

Markedsvurdering
Oppført einebustad med dobbel garasje.
Eigedom med leilighet i underetasje.
Bygning med 4 soverom, 2 kjøkken, 2 bad, vaskerom, 2 stuer og boder.
Asfaltert innkøyring til eigedomen frå off. veg.
Pent opparbeidd tomt med hagestue og terrasse med utgang frå stue.

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring	Kr.	9 816
Eigedomsskatt	Kr.	7 536
Feiing/Kontroll	Kr.	886
Renovasjonsavgift	Kr.	4 145
Avløpsavgift	Kr.	9 185
Vassavgift	Kr.	7 960
Vedlikehold	Kr.	7 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	47 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 410 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 650 000

Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	800 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 450 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 100 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

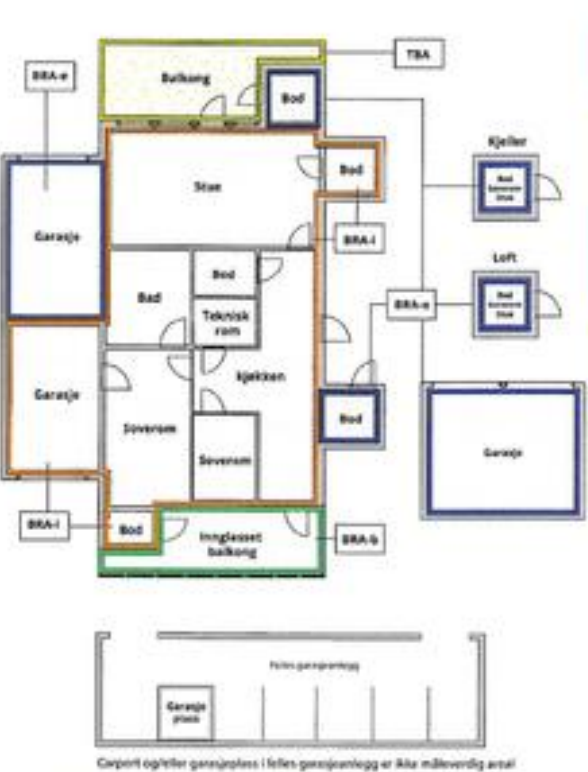
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spire 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		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
Underetasje	125	8		133	22
Etasje	139			139	23
SUM	264	8			45
SUM BRA	272				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, gang, bad, soverom, stue, kjøkken, garderobe, gang 2, annet fyrrom, soverom 2, bad 2, vaskerom	Fyrrom, bod, bod 2, annet - kjølerom	
Etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, hjemmekontor, toalettrom, soverom, soverom 2, bad - under oppbygging		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kun mindre avvik

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
Etasje		49		49	
SUM		49			
SUM BRA	49				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

STORGATA 93

Oppdragsnr.: 15031-1238

Befaringsdato: 15.09.2025

Side: 22 av 27

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	264	8
Garasje	0	49

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2025	Steinar Belsby	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1525 STRANDA	52	104		0	1102.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Storgata 93							
Hjemmelshaver							
Astrid Helene Sjøvik							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1525 STRANDA	52	465		0	670 m²	Se eiendom	Eiet
Adresse							
Storgata 93							
Hjemmelshaver							

Befaringsdato: 15.09.2025

Oppdragsnr.: 15031-1238

Side: 23 av 27

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedomen ligg med adresse Storgata 93 på Stranda i Stranda kommune.
Denne ligg omlag 900 m frå Stranda sentrum langs fv 60.
Det er her omlag 300 m til barneskule og SFO-ordning.
Til off. barnehage, u.skule og v.g.skule omlag 600 m.
For å nå bank, post, off. kontor m.m. må ein til sentrum.
Off. kommunikasjon ligg omlag i tomtegrense.

Adkomstvei

Offentleg veg til eigedomen.

Tilknytning vann

Eigedomen er tilknytta offentlig vassverk.

Tilknytning avløp

Eigedomen er tilknytta offentlig avløpsnett.

Regulering

Eigedomen ligg i område som er regulert.
På nordside av bygning er der godkjend plan for bustadhus.

Om tomten

Tomt er på 1102,6 m2.
Tomt er pent opparbeidd.
Denne er opparbeidd med plen og beplantning med pryd og nyttevekster.
Det er asfaltert innkøyring til eigedomen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av to bygg.
Bustadhus oppført i 1971 med påbygging i 1989.
Dobbel garasje oppført i 1989.

Bustadhus er oppført over to plan med grunnmur i betong og isolert impregneret bindingsverk
Valma takkonstruksjon med taktekking med nederlandsk glasert panne stein.
Etasje skille i tre.

Dobbel garasje oppført i bindingsverk.
Valma takkonstruksjon med nederlandsk panne stein.
Leddheisporter.

Eigedom.
Denne består av to sjølvstendige gards- og bruksnummer.
Det eine GBN kan omsetjast separat

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1970

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige		Fullverdi	9 014 500	9 816
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	15.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2025	
2	07.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samsykke.vendu.no/WF1968>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk



Egenerklæring

Storgata 93, 6200 STRANDA

06 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Storgata 93	Storgata 93	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Boligen vart bygd i 1971 med påbygg og oppussing i 1989.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Vi har budd i huset sidan 1971.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Søvik, Astrid Helene

Forbehold

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

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

Kjøper tar til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje frå pipehatt. Har fått ny pipehatt med beslag som vart utført av Stranda ventilasjon AS.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

30+

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Huset vart ombygd/påbygd og oppussa i 1989.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Flydal og Røso AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei



7

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tett avløpsledning på utsida av huset.

13

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2012

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utskifting av utvendig avløpsrør og vannrør til dagens standard.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Stranda Anleggsservice AS

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

STORGATA 93

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ligg i plen ved inngang til huset.

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny pipehatt med beslag som vart utført av Stranda Ventilasjon AS.

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har vore mus nokre gonger sidan 1971.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

88

Side 3

89

Side 4



23

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☒ Ja☐ Nei

25.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2

Årstall

30+

25.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

25.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

1989: Påbygging/ombygging av huset i første og andre etasje samt bygde dobbelgarasje.

25.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Flydal og Røsok AS

25.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

25.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja☐ Nei☐ Nei, ikke søknadspliktig

25.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.2.2

Årstall

2002

25.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

25.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygd utestove i 2002/2003.

25.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

HT Bygg

25.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

25.2.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja☐ Nei☐ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja☐ Nei☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

STORGATA 93



28

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95402272



Informasjon om tomten

1. Adresse

Har ingen adresse

2. Postadresse *

6200 Stranda

3. Bruksenhetsnummer

52/465

4. Tomtestørrelse *

670 m2

Informasjon om selger

5. Hovedselger *

Astrid Helene Sjøvik

6. E-postadresse hovedselger *

astridsoevik@gmail.com

7. Telefonnummer hovedselger *

92057440

8. Medselger 1

9. E-postadresse medselger 1

Addo Sign identifikasjonsnummer: 72bc7d4-195b-4747-9a47-b488160b8846

10. Telefonnummer medselger 1

11. Medselger 2

12. E-postadresse medselger 2

13. Telefonnummer medselger 2

14. Medselger 3

15. E-postadresse medselger 3

16. Telefonnummer medselger 3

17. Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☐ Ja

☒ Nei

Planer og godkjenninger

18. Foreligger det påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. *

☐ Ja

☒ Nei

19. Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

Forurensing

Addo Sign identifikasjonsnummer: 72bc7d4-195b-4747-9a47-b488160b8846

20. Er det forurensning eller avfall på tomten eller i grunnen? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei

21. Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

22. Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei

23. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

Heftelser

24. Foreligger det heftelser på eiendommen? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- ☐ Ja
- ☒ Nei

25. Hvis ja, beskriv heftelsene:

Generelt

26. Foreligger det andre forhold av betydning eller sjenanse for tomten eller for nærområdet? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- ☒ Ja
- ☐ Nei

27. Hvis ja, beskriv:

I 2003 vart det lagt ned kommunale rørledninger i tomtegrense mot nord og aust.

Vann og avløp

28. Er tomten tilknyttet offentlig vann- og avløp? *

- ☒ Ja
- ☐ Nei

29. Har tomten privat brønn og/eller septik? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei

30. Hvis ja, beskriv:

Boligselgerforsikring

Som tomteselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringsskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En tomteselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper. For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

31. Ønsker du boligselgerforsikring? *

- ☐ Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring
- ☒ Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

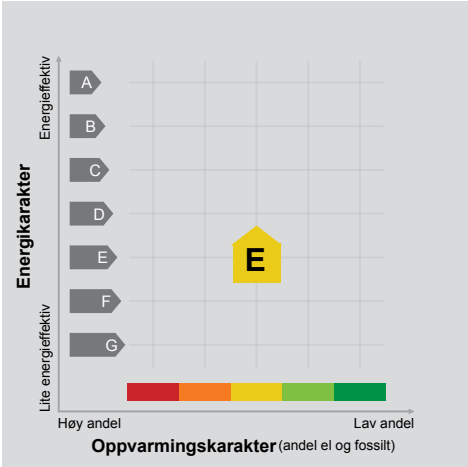
Addo Sign identifikasjonsnummer: 72bc7d4-195b-4747-9a47-b488160b8846

Addo Sign identifikasjonsnummer: 72bc7d4-195b-4747-9a47-b488160b8846

ENERGIATTEST



Adresse	Storgata 93
Postnummer	6200
Sted	STRANDA
Kommunenavn	Stranda
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	104
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	13049483
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-177250
Dato	07.10.2025



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

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

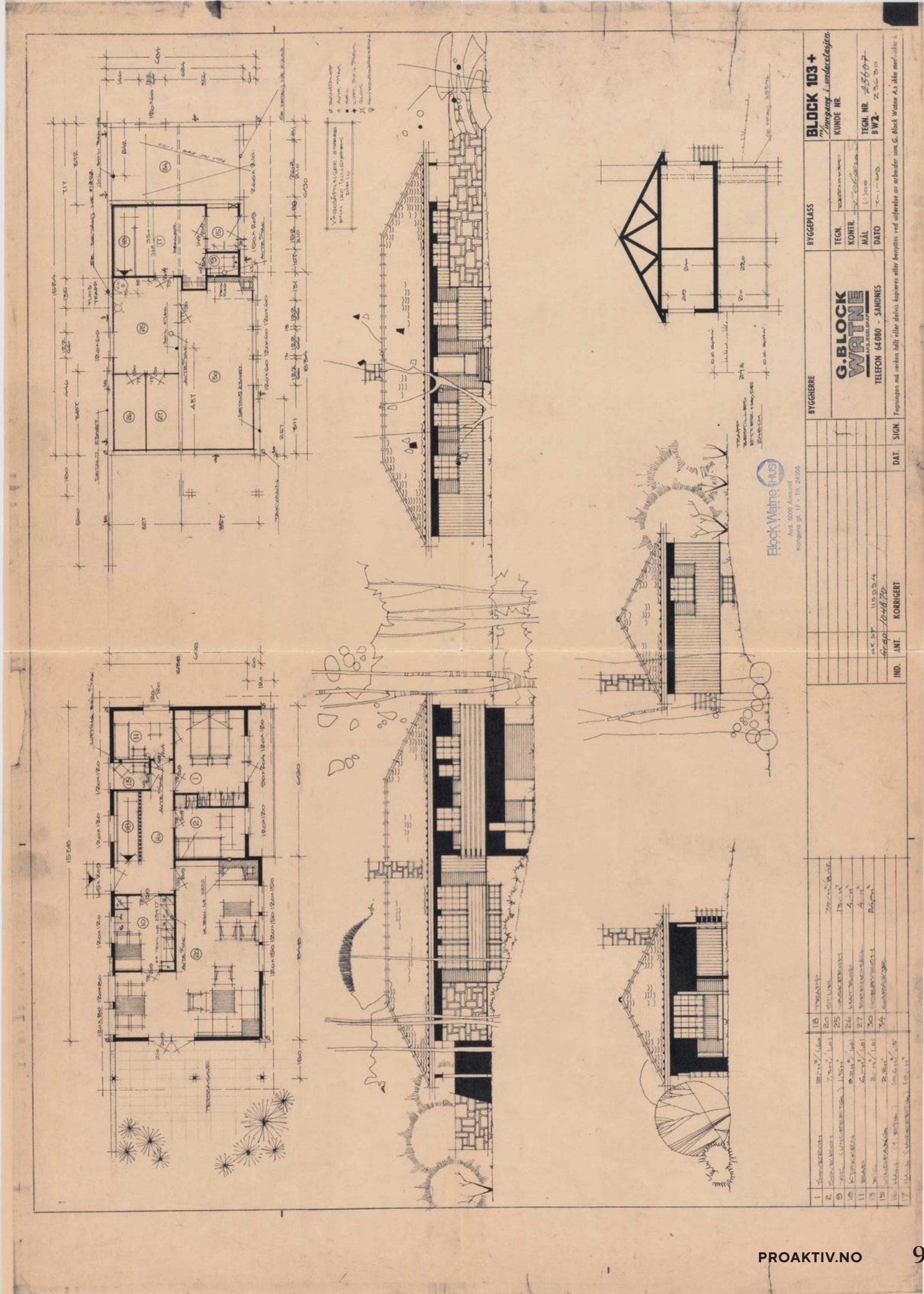
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

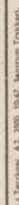
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



[illegible]



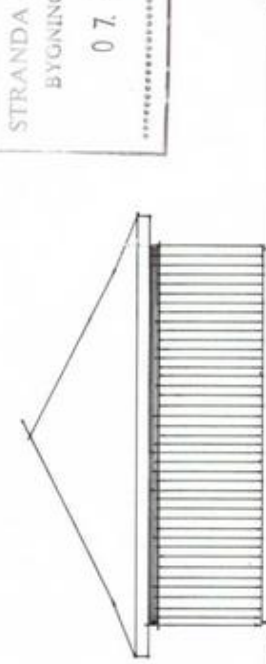
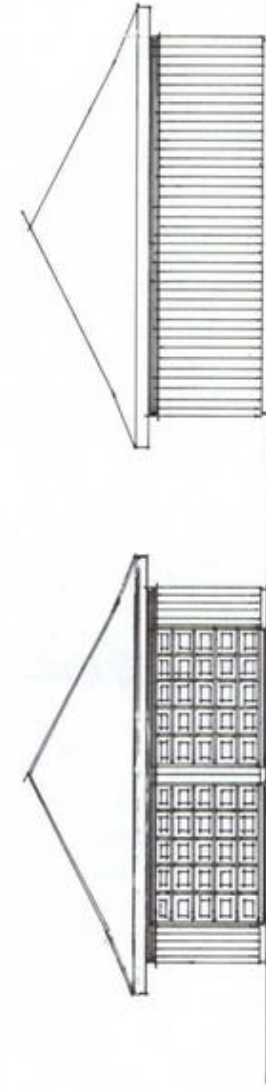
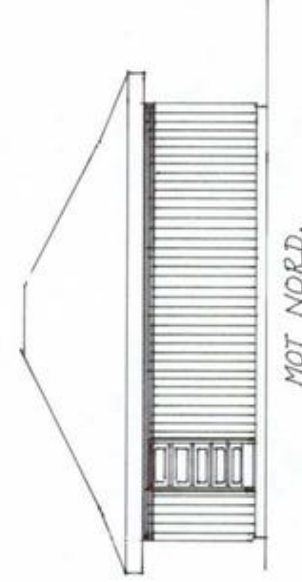
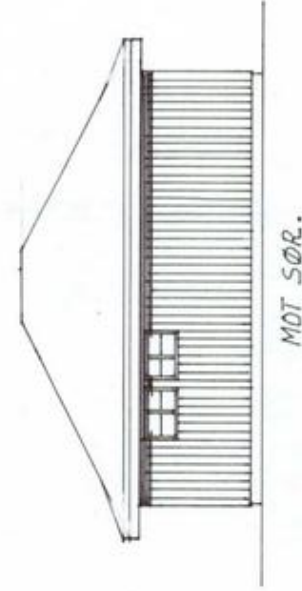
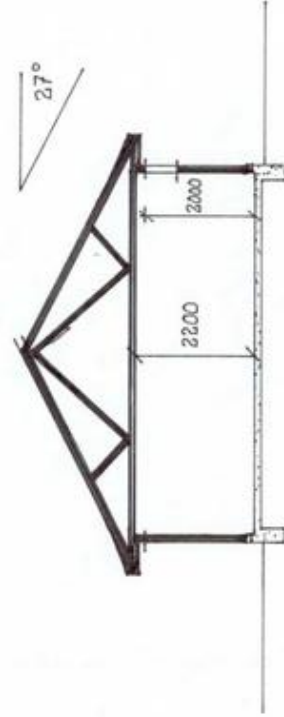
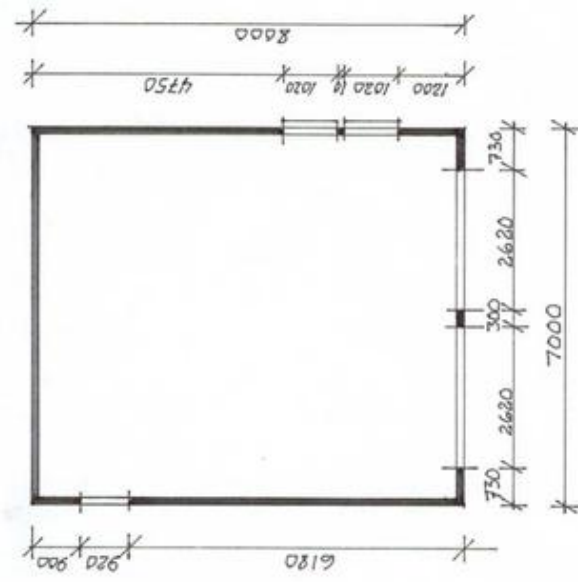
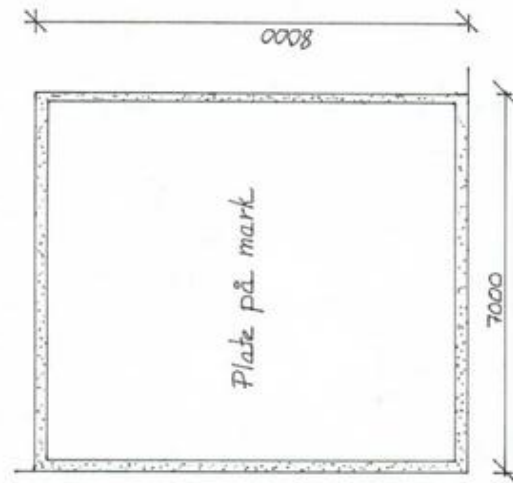
1	500000000	10 ⁻¹² /100	18	100000000	10 ⁻¹² /100
2	500000000	10 ⁻¹² /10	20	100000000	10 ⁻¹² /10
3	500000000	10 ⁻¹² /10	22	100000000	10 ⁻¹² /10
4	500000000	10 ⁻¹² /10	24	100000000	10 ⁻¹² /10
5	500000000	10 ⁻¹² /10	26	100000000	10 ⁻¹² /10
6	500000000	10 ⁻¹² /10	28	100000000	10 ⁻¹² /10
7	500000000	10 ⁻¹² /10	30	100000000	10 ⁻¹² /10
8	500000000	10 ⁻¹² /10	32	100000000	10 ⁻¹² /10
9	500000000	10 ⁻¹² /10	34	100000000	10 ⁻¹² /10
10	500000000	10 ⁻¹² /10	36	100000000	10 ⁻¹² /10
11	500000000	10 ⁻¹² /10	38	100000000	10 ⁻¹² /10
12	500000000	10 ⁻¹² /10	40	100000000	10 ⁻¹² /10
13	500000000	10 ⁻¹² /10	42	100000000	10 ⁻¹² /10
14	500000000	10 ⁻¹² /10	44	100000000	10 ⁻¹² /10
15	500000000	10 ⁻¹² /10	46	100000000	10 ⁻¹² /10
16	500000000	10 ⁻¹² /10	48	100000000	10 ⁻¹² /10
17	500000000	10 ⁻¹² /10	50	100000000	10 ⁻¹² /10
18	500000000	10 ⁻¹² /10	52	100000000	10 ⁻¹² /10
19	500000000	10 ⁻¹² /10	54	100000000	10 ⁻¹² /10
20	500000000	10 ⁻¹² /10	56	100000000	10 ⁻¹² /10
21	500000000	10 ⁻¹² /10	58	100000000	10 ⁻¹² /10
22	500000000	10 ⁻¹² /10	60	100000000	10 ⁻¹² /10
23	500000000	10 ⁻¹² /10	62	100000000	10 ⁻¹² /10
24	500000000	10 ⁻¹² /10	64	100000000	10 ⁻¹² /10
25	500000000	10 ⁻¹² /10	66	100000000	10 ⁻¹² /10
26	500000000	10 ⁻¹² /10	68	100000000	10 ⁻¹² /10
27	500000000	10 ⁻¹² /10	70	100000000	10 ⁻¹² /10
28	500000000	10 ⁻¹² /10	72	100000000	10 ⁻¹² /10
29	500000000	10 ⁻¹² /10	74	100000000	10 ⁻¹² /10
30	500000000	10 ⁻¹² /10	76	100000000	10 ⁻¹² /10
31	500000000	10 ⁻¹² /10	78	100000000	10 ⁻¹² /10
32	500000000	10 ⁻¹² /10	80	100000000	10 ⁻¹² /10
33	500000000	10 ⁻¹² /10	82	100000000	10 ⁻¹² /10
34	500000000	10 ⁻¹² /10	84	100000000	10 ⁻¹² /10
35	500000000	10 ⁻¹² /10	86	100000000	10 ⁻¹² /10
36	500000000	10 ⁻¹² /10	88	100000000	10 ⁻¹² /10
37	500000000	10 ⁻¹² /10	90	100000000	10 ⁻¹² /10
38	500000000	10 ⁻¹² /10	92	100000000	10 ⁻¹² /10
39	500000000	10 ⁻¹² /10	94	100000000	10 ⁻¹² /10
40	500000000	10 ⁻¹² /10	96	100000000	10 ⁻¹² /10
41	500000000	10 ⁻¹² /10	98	100000000	10 ⁻¹² /10
42	500000000	10 ⁻¹² /10	100	100000000	10 ⁻¹² /10

BYGGHIERNE	BYGGKRAK	STRANDA	BLOCK 103 + in foregang i Lundbecksgata
HELGE SØVIN	TEGN.	KONTR.	KUNDE NR.
G.BLOCK WATNE	MÅL	DATO	TEGN. NR. 25567 BYG. 25568
TELEFON 64080 - SANDNES	Tegningen skal vedtas før eller etter kjøpet eller bestilling av et hus eller annet i byggetilbudet. Tegningen skal vedtas før eller etter kjøpet eller bestilling av et hus eller annet i byggetilbudet. Tegningen skal vedtas før eller etter kjøpet eller bestilling av et hus eller annet i byggetilbudet.		
IND. ANT.	KORRIGERT	DAT.	SIGN.



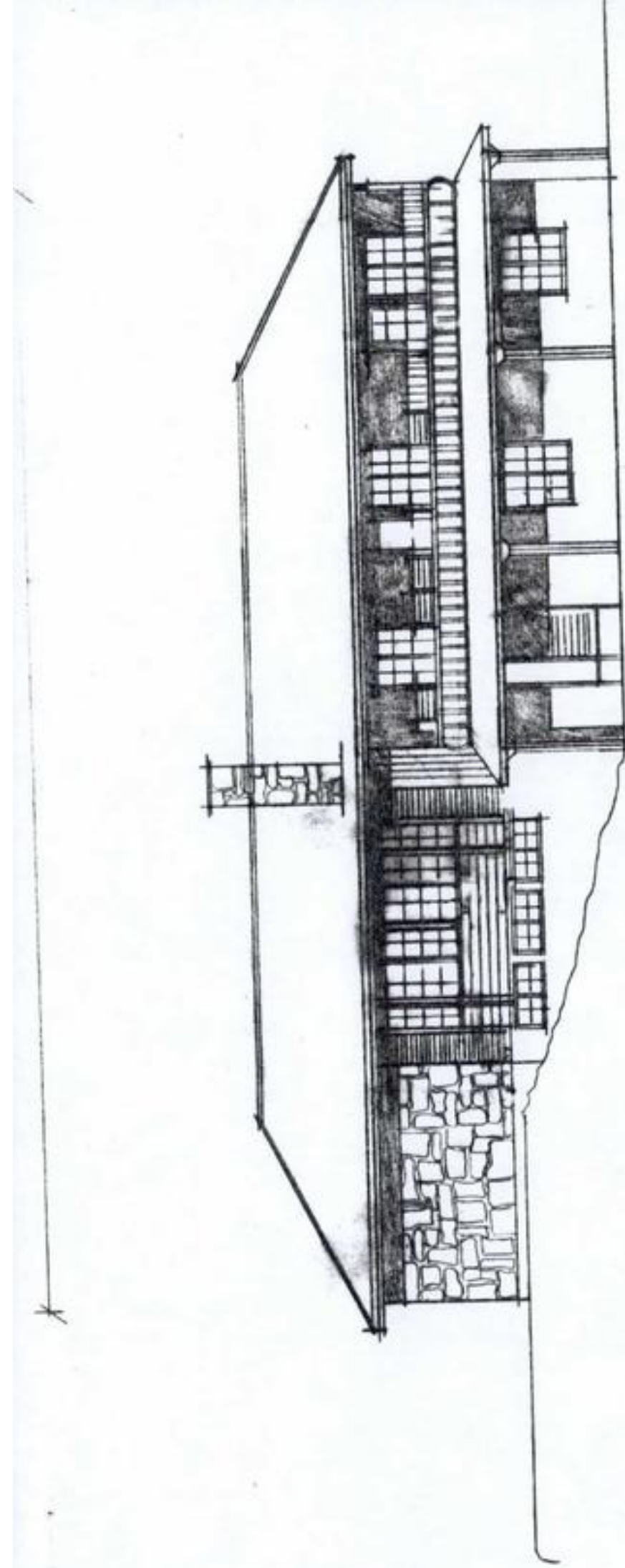
1	5000000000	10 ⁻¹² / 100	18	TRAP	29-11-62
2	5000000000	10 ⁻¹² / 100	25	STUCK	10-11-62
3	5000000000	10 ⁻¹² / 100	26	WATER	4-11
4	5000000000	10 ⁻¹² / 100	27	WATER	4-11
5	5000000000	10 ⁻¹² / 100	30	WATER	4-11
6	5000000000	10 ⁻¹² / 100	31	WATER	4-11
7	5000000000	10 ⁻¹² / 100	32	WATER	4-11
8	5000000000	10 ⁻¹² / 100	33	WATER	4-11
9	5000000000	10 ⁻¹² / 100	34	WATER	4-11
10	5000000000	10 ⁻¹² / 100	35	WATER	4-11
11	5000000000	10 ⁻¹² / 100	36	WATER	4-11
12	5000000000	10 ⁻¹² / 100	37	WATER	4-11
13	5000000000	10 ⁻¹² / 100	38	WATER	4-11
14	5000000000	10 ⁻¹² / 100	39	WATER	4-11
15	5000000000	10 ⁻¹² / 100	40	WATER	4-11
16	5000000000	10 ⁻¹² / 100	41	WATER	4-11
17	5000000000	10 ⁻¹² / 100	42	WATER	4-11
18	5000000000	10 ⁻¹² / 100	43	WATER	4-11
19	5000000000	10 ⁻¹² / 100	44	WATER	4-11
20	5000000000	10 ⁻¹² / 100	45	WATER	4-11
21	5000000000	10 ⁻¹² / 100	46	WATER	4-11
22	5000000000	10 ⁻¹² / 100	47	WATER	4-11
23	5000000000	10 ⁻¹² / 100	48	WATER	4-11
24	5000000000	10 ⁻¹² / 100	49	WATER	4-11
25	5000000000	10 ⁻¹² / 100	50	WATER	4-11
26	5000000000	10 ⁻¹² / 100	51	WATER	4-11
27	5000000000	10 ⁻¹² / 100	52	WATER	4-11
28	5000000000	10 ⁻¹² / 100	53	WATER	4-11
29	5000000000	10 ⁻¹² / 100	54	WATER	4-11
30	5000000000	10 ⁻¹² / 100	55	WATER	4-11
31	5000000000	10 ⁻¹² / 100	56	WATER	4-11
32	5000000000	10 ⁻¹² / 100	57	WATER	4-11
33	5000000000	10 ⁻¹² / 100	58	WATER	4-11
34	5000000000	10 ⁻¹² / 100	59	WATER	4-11
35	5000000000	10 ⁻¹² / 100	60	WATER	4-11
36	5000000000	10 ⁻¹² / 100	61	WATER	4-11
37	5000000000	10 ⁻¹² / 100	62	WATER	4-11
38	5000000000	10 ⁻¹² / 100	63	WATER	4-11
39	5000000000	10 ⁻¹² / 100	64	WATER	4-11
40	5000000000	10 ⁻¹² / 100	65	WATER	4-11
41	5000000000	10 ⁻¹² / 100	66	WATER	4-11
42	5000000000	10 ⁻¹² / 100	67	WATER	4-11
43	5000000000	10 ⁻¹² / 100	68	WATER	4-11
44	5000000000	10 ⁻¹² / 100	69	WATER	4-11
45	5000000000	10 ⁻¹² / 100	70	WATER	4-11
46	5000000000	10 ⁻¹² / 100	71	WATER	4-11
47	5000000000	10 ⁻¹² / 100	72	WATER	4-11
48	5000000000	10 ⁻¹² / 100	73	WATER	4-11
49	5000000000	10 ⁻¹² / 100	74	WATER	4-11
50	5000000000	10 ⁻¹² / 100	75	WATER	4-11
51	5000000000	10 ⁻¹² / 100	76	WATER	4-11
52	5000000000	10 ⁻¹² / 100	77	WATER	4-11
53	5000000000	10 ⁻¹² / 100	78	WATER	4-11
54	5000000000	10 ⁻¹² / 100	79	WATER	4-11
55	5000000000	10 ⁻¹² / 100	80	WATER	4-11
56	5000000000	10 ⁻¹² / 100	81	WATER	4-11
57	5000000000	10 ⁻¹² / 100	82	WATER	4-11
58	5000000000	10 ⁻¹² / 100	83	WATER	4-11
59	5000000000	10 ⁻¹² / 100	84	WATER	4-11
60	5000000000	10 ⁻¹² / 100	85	WATER	4-11
61	5000000000	10 ⁻¹² / 100	86	WATER	4-11
62	5000000000	10 ⁻¹² / 100	87	WATER	4-11
63	5000000000	10 ⁻¹² / 100	88	WATER	4-11
64	5000000000	10 ⁻¹² / 100	89	WATER	4-11
65	5000000000	10 ⁻¹² / 100	90	WATER	4-11
66	5000000000	10 ⁻¹² / 100	91	WATER	4-11
67	5000000000	10 ⁻¹² / 100	92	WATER	4-11
68	5000000000	10 ⁻¹² / 100	93	WATER	4-11
69	5000000000	10 ⁻¹² / 100	94	WATER	4-11
70	5000000000	10 ⁻¹² / 100	95	WATER	4-11
71	5000000000	10 ⁻¹² / 100	96	WATER	4-11
72	5000000000	10 ⁻¹² / 100	97	WATER	4-11
73	5000000000	10 ⁻¹² / 100	98	WATER	4-11
74	5000000000	10 ⁻¹² / 100	99	WATER	4-11
75	5000000000	10 ⁻¹² / 100	100	WATER	4-11

[illegible]

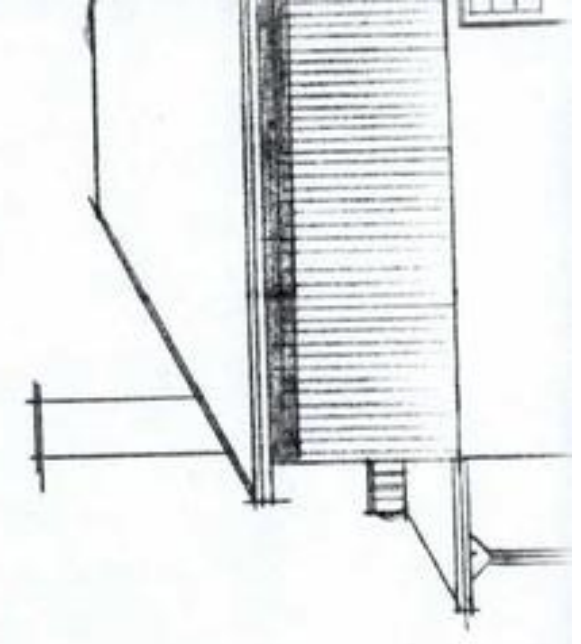


STRANDA KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
0 7. 12 88

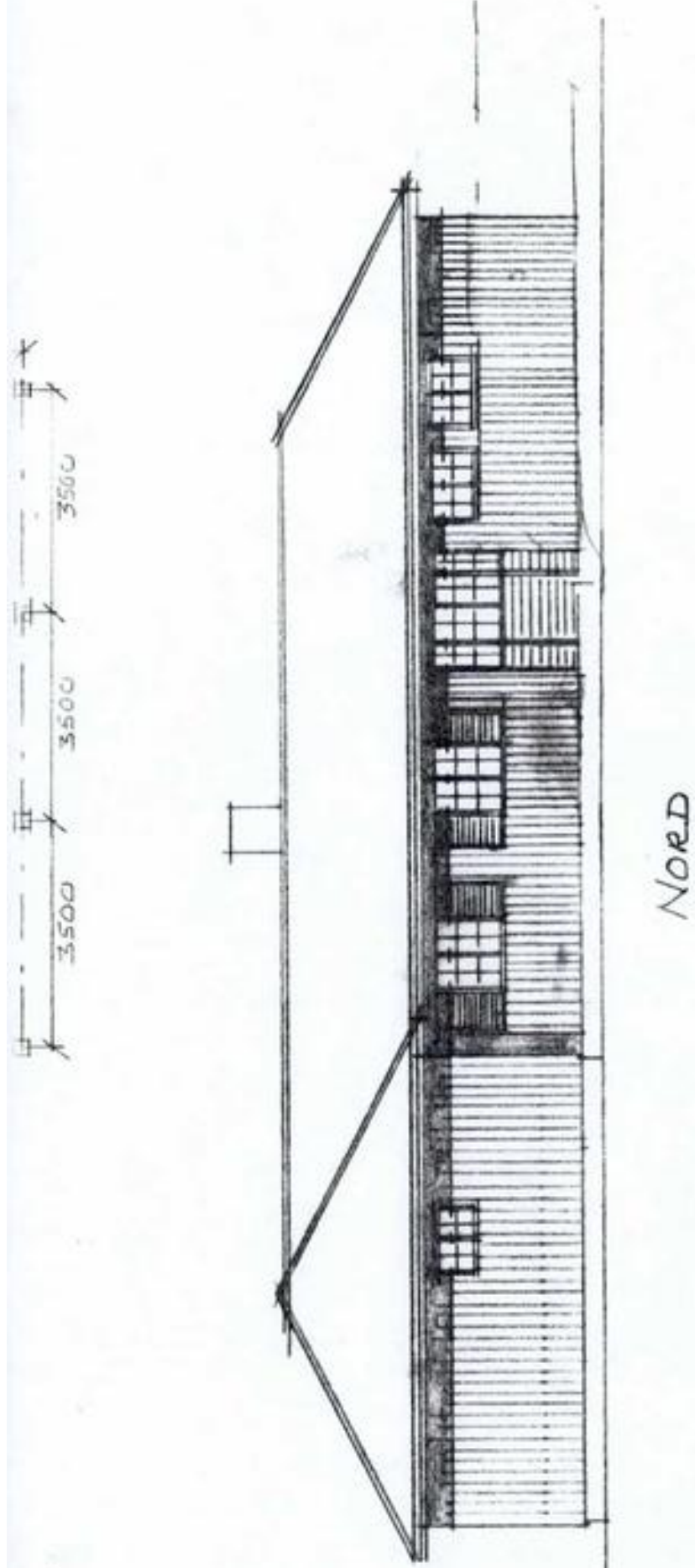
14.11.88
GARASJETEGNING
HELGE SØVIK — Stranda
MÅL = 1:100
A. Furua



FASADE MOT SØR

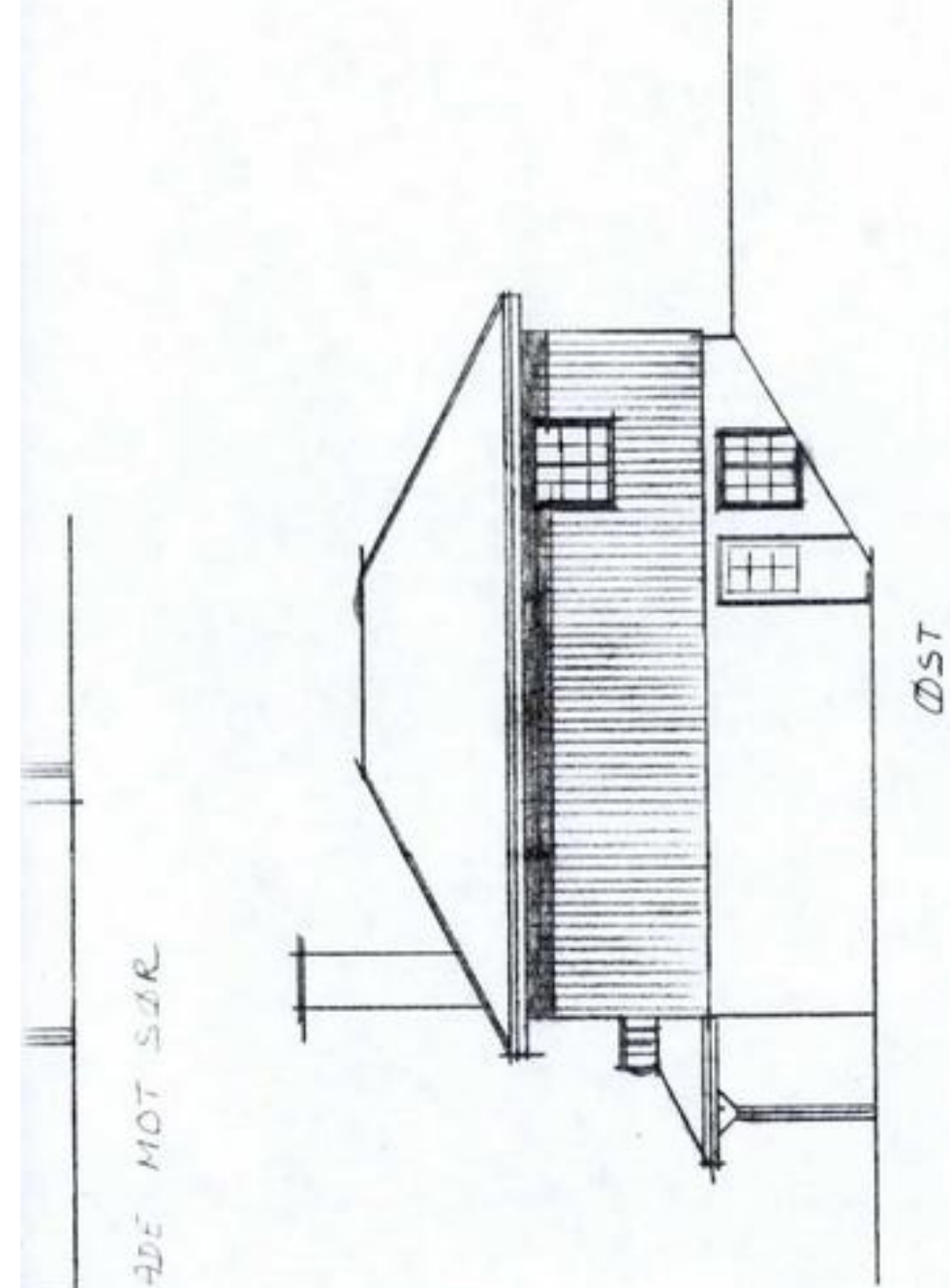


STRANDA KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
0 7. 12 88

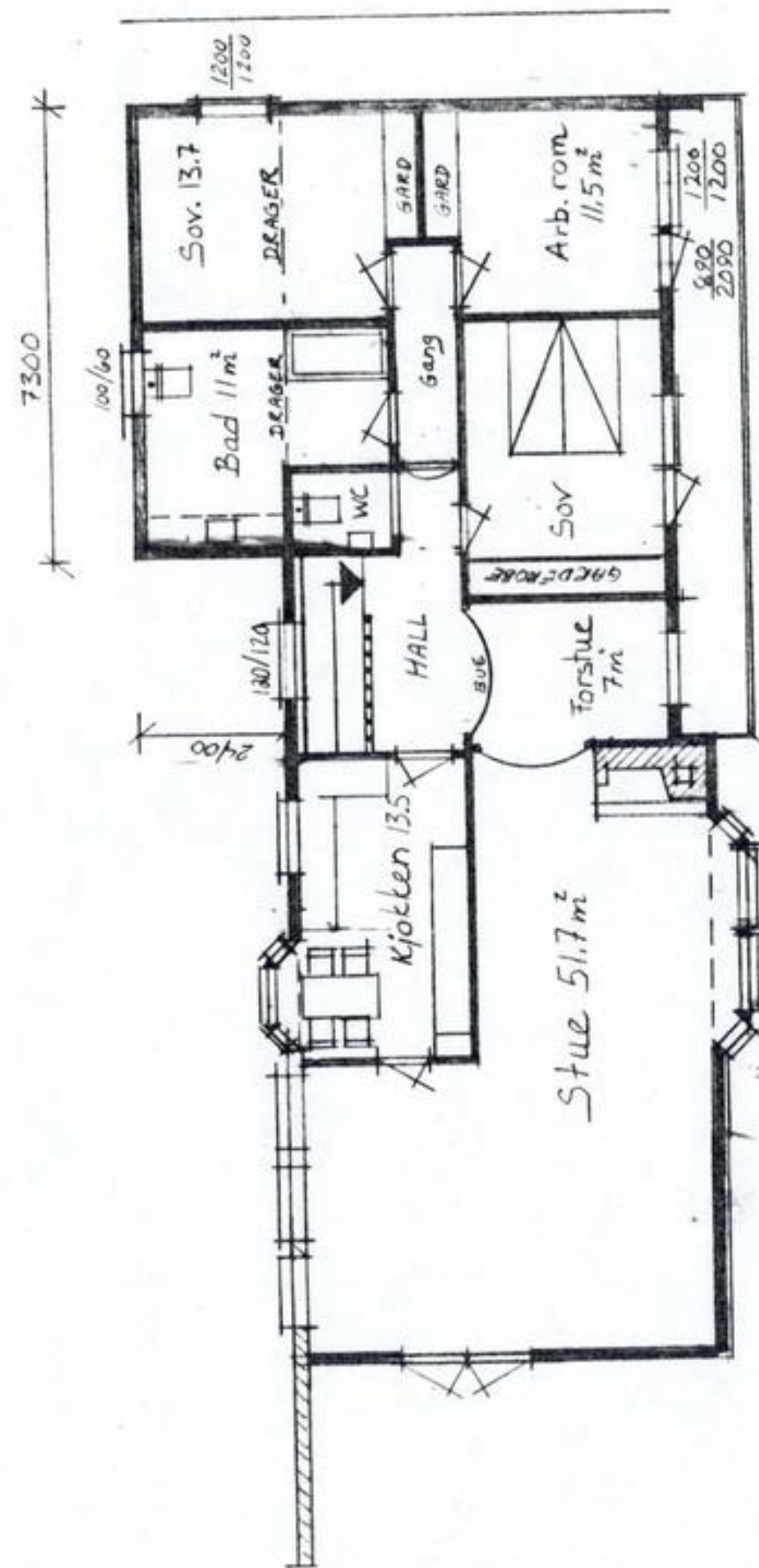


STRANDA KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
0 7. 12. 88

FASADE MOT SØR



STRANDA KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
0 7. 12. 88



STRANDA KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

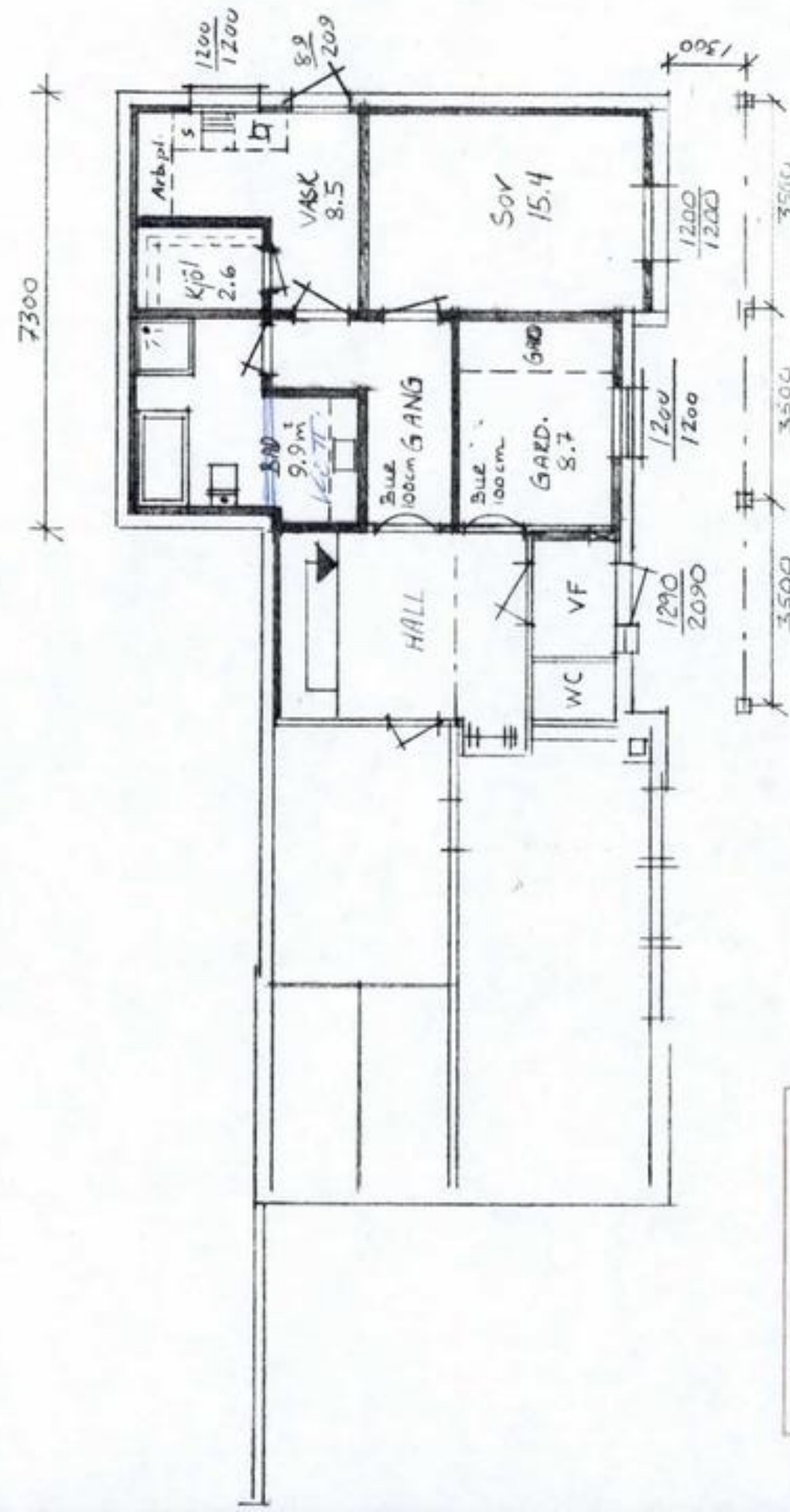
0 7. 12. 88

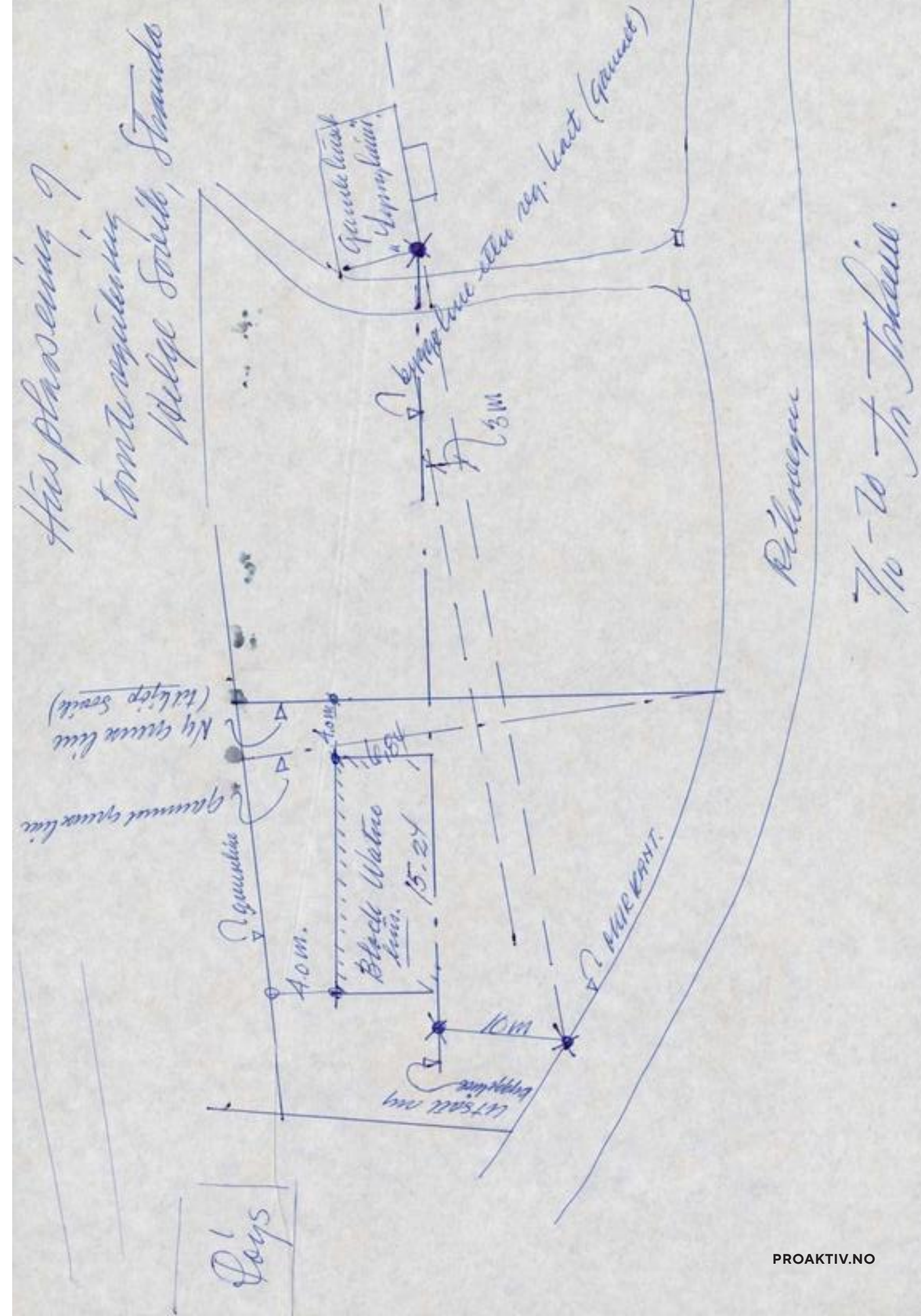
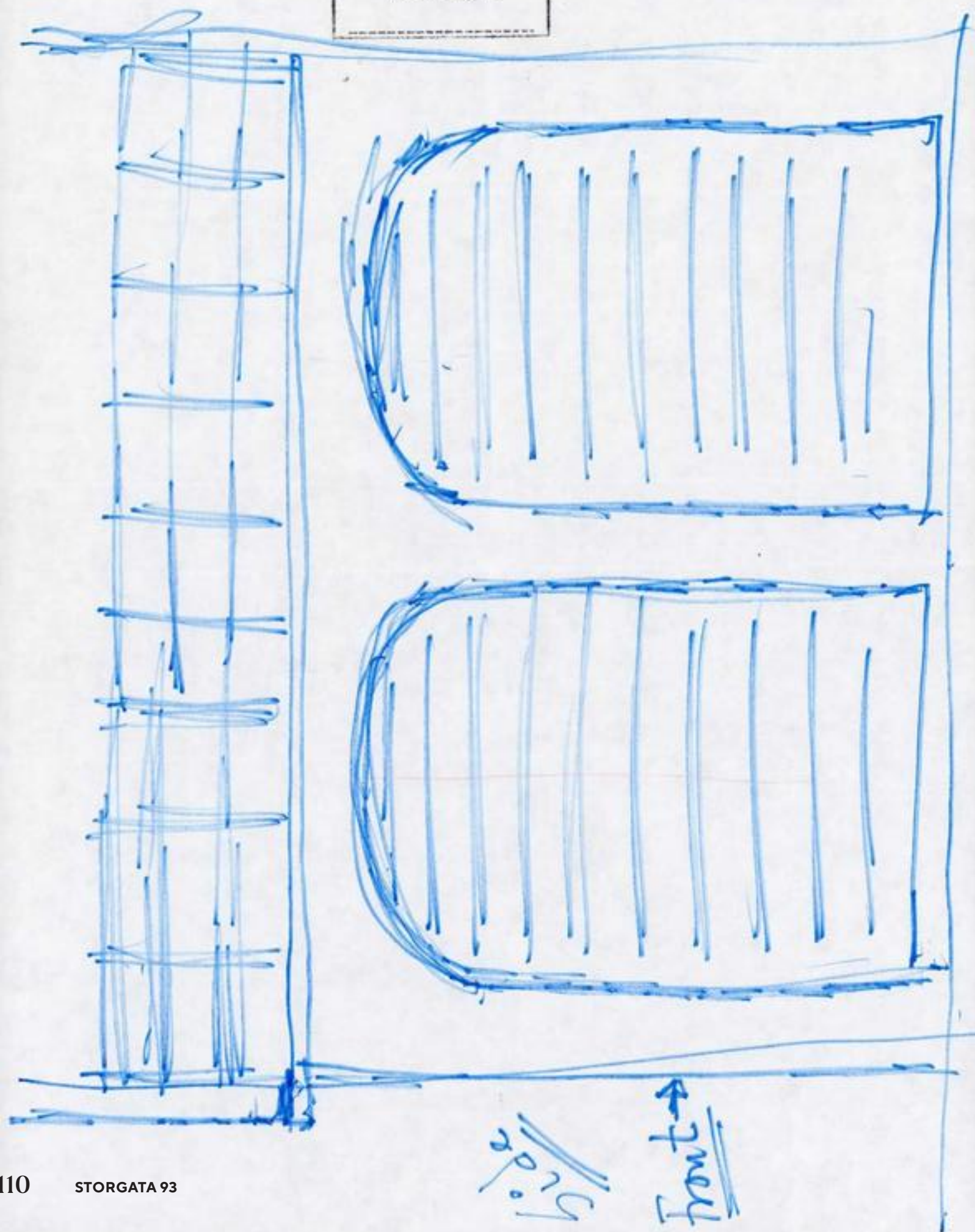
1. ET.
8/2 1:100.

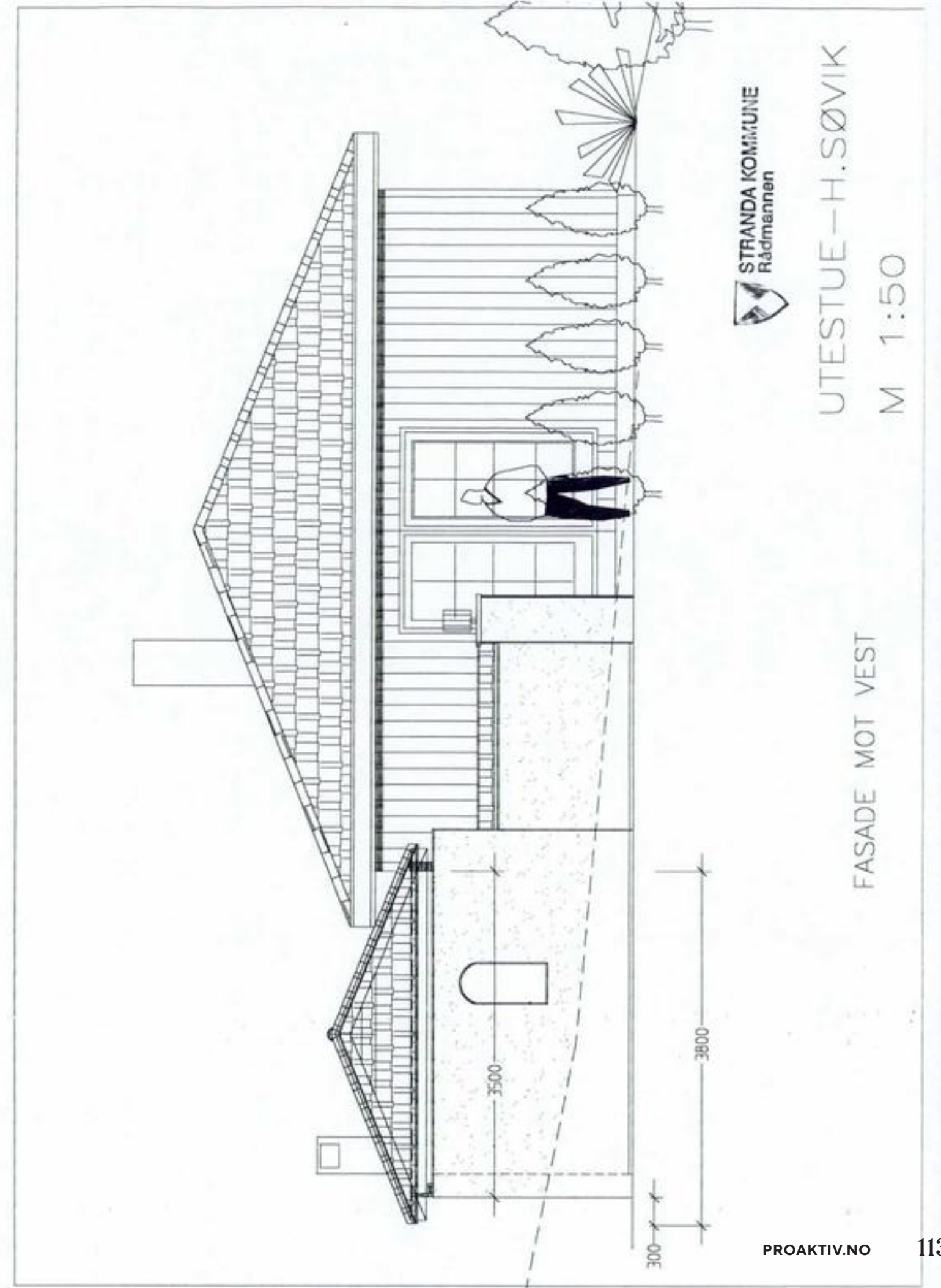
STRANDA KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

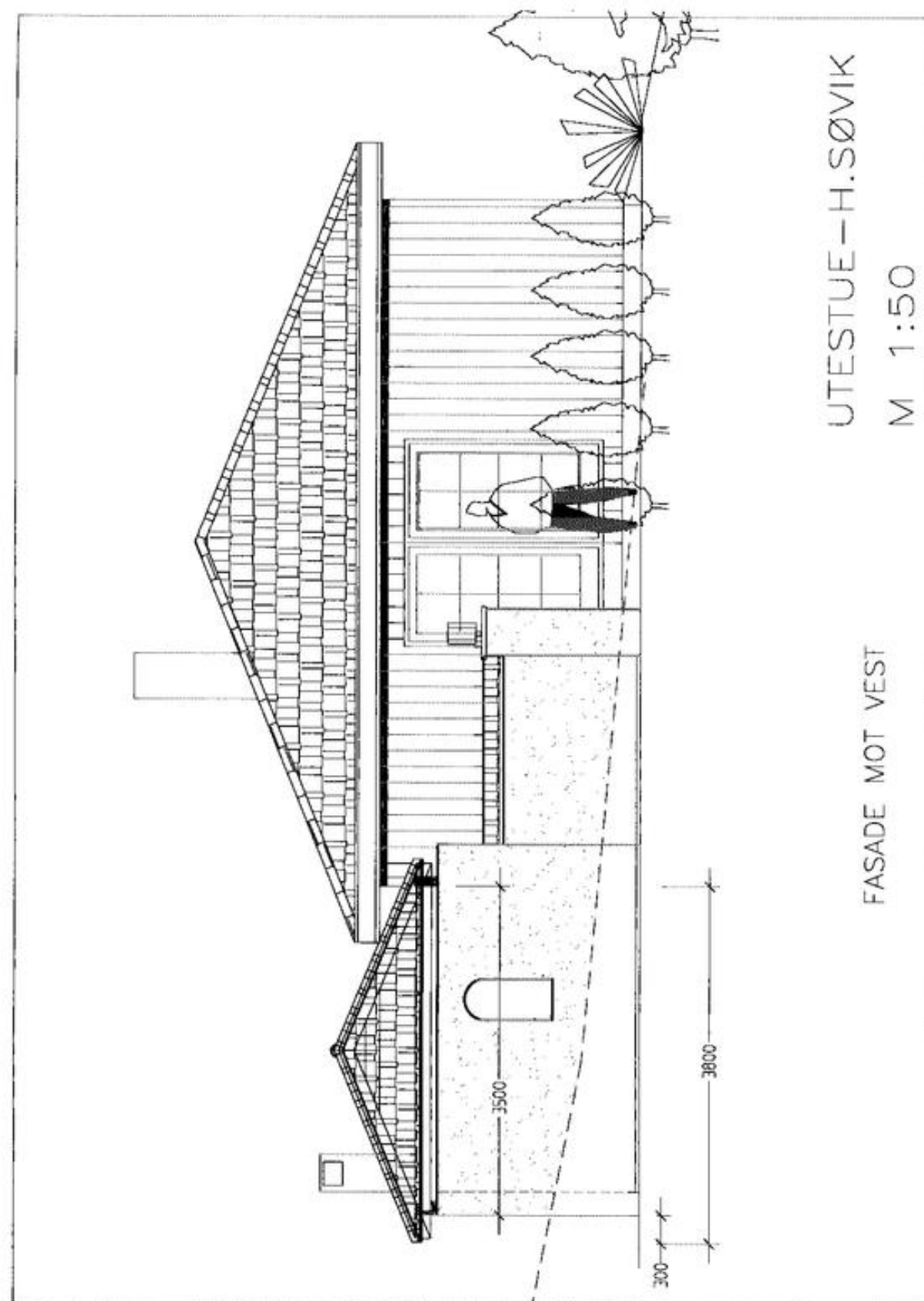
0 7. 12. 88

W. E.T.









FERDIGATTEST FOR BYGG

Det vert hermed attestert at bygg tilhøyrande

Huse Sørvik
STRANDA

er kontrollert og ferdig oppført i samsvar med dei teikningar som er godkjent av Stranda bygningsråd.

Ferdigattesten gjeld for det punkt som er sett kryss for i rubrikk samt stempla med bygningssejfen sitt stempel.

Punkt 1: Heile bygget ☒

Punkt 2: Bygget utanom kjelleretasjen ☐

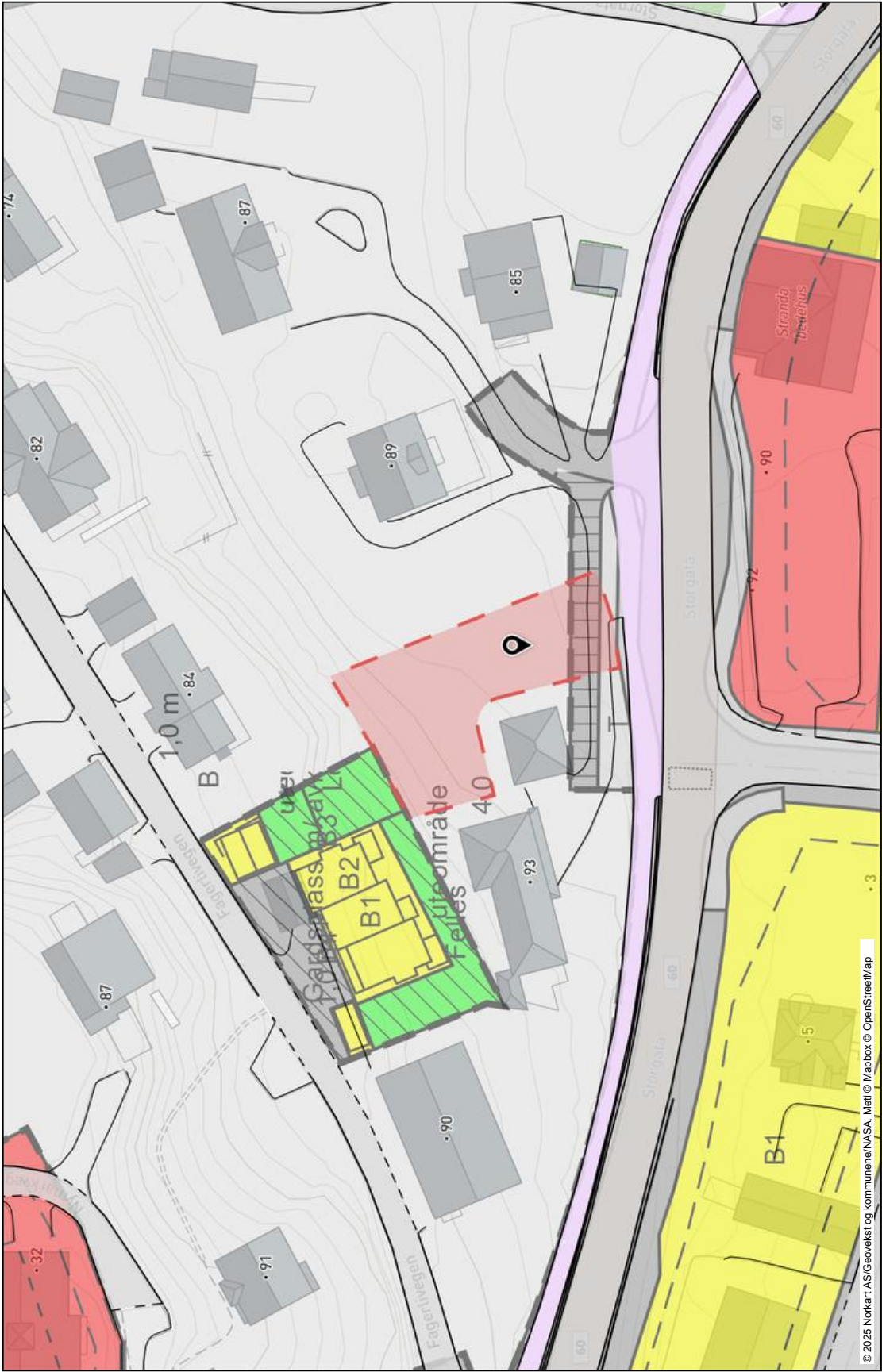
Merknader:

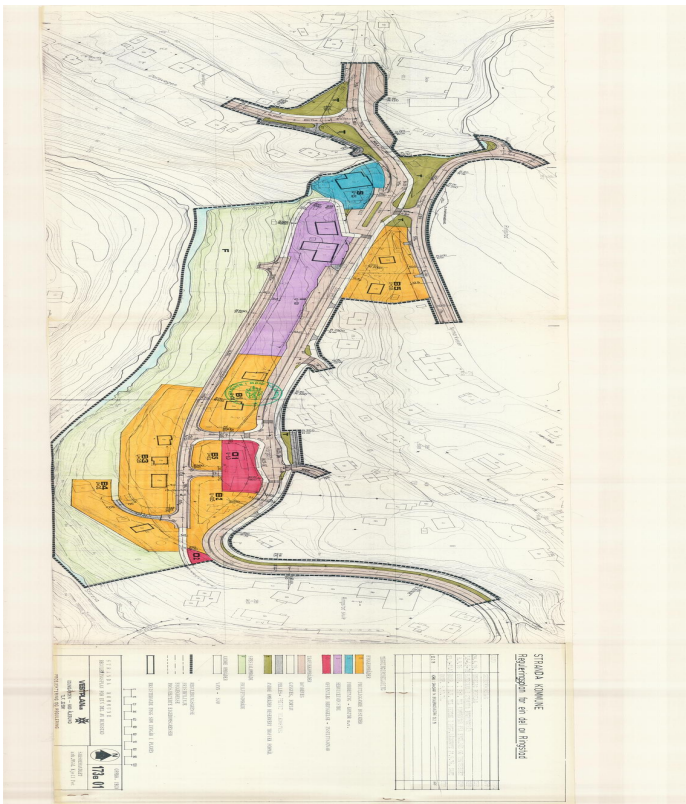
Underetasjen i huset er også innredet.

6200 Stranda, den

23 11 71

Huse Skinnings
Bygningssejef





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

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 Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Storgata 93, 6200 STRANDA. Gnr. 52, bnr. 104, i Stranda kommune, oppdragsnr.: 83250160
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98 87 06 91, e-post: julianne@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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



proaktiv.no



Julianne Sørheim

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

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

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