

Øvre Ovrå 6

LIABYGDA

notar



Prisantydning Kr 2 500 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 188/188 kvm Megler Terje Hoel Tlf 926 62 972

NOTAR.NO

notar



Øvre Ovrå 6

Stor innholdsrik enebolig over to plan | Flott utsikt | Stor terrasse | 4 soverom | 2 bad | Garasje | 2 stuer

Adresse	Øvre Ovrå 6 6212 LIABYGDA
Prisantydning	Kr 2 500 000,-
Omkostninger	Kr 81 490,-
Totalpris	Kr 2 581 490,-
BRA-i/BRA Total	188/188 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1971
Soverom	4
Etasje	2

Notar ved eiendomsmegler MNEF Terje Hoel presenterer denne eneboligen på Ovrå i Liabygda.

En flott enebolig i Liabygda med fantastiske sol- og utsiktsforhold. Eneboligen er innholdsrik med god planløsning, garasje, store soverom og oppholdsrom. Boligen har 4 soverom, 2 bad, tiltalende nytt flott kjøkken, en meget romslig stue med utgang til sydvendt terrasse med flott utsikt til fjorden og trapp til hage/parkeringsplass. Huset har hovedinngang på hovedplan fra nord. Tomten er romslig og opparbeidet med plen og noe beplantning. Rolig og barnevennlig område med flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet som Overåsetra, Ansokhornet og Liahornet. Kollektivtransport rett ved.

Velkommen til visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Terje Hoel

Eiendomsmegler MNEF/Partner
926 62 972 / terje@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	22
Nøkkelinformasjon	23
Plantegning	36
Vedlegg	39
Budgivning	91

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i rolige og landlige omgivelser i Liabygda i Stranda kommune. Området preges av spredt boligbebyggelse og landbrukseiendommer, med nærhet til både fjord og fjell som gir gode muligheter for friluftsliv året rundt.

Dagligvarebutikkene Bunnpris Valldal og Spar Valldal ligger i nærområdet og holder også åpent på søndager. I området finnes flere barnehager, blant annet Syltebøen barnehage og Stordal barnehage. Skoleelever sogner til Ringstad skole, Stranda ungdomsskole, Vestborg videregående skole og Stranda videregående skole.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med nærmeste bussholdeplass bare en kort spasertur fra eiendommen, hvor busslinje 210 har stopp.

For sports- og fritidsaktiviteter ligger Liabygda stadion i nærheten, med tilbud innen fotball, friidrett og sandvolleyball. I området finner man også Liabygda ballbinge.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Øvre Ovrå 6, 6212 LIABYGA

OPPDRAKSNUMMER

2-0022/26

SELGER

Edith Karoline Mortveit

MATRIKKE

Gårdsnummer 9, bruksnummer 1, festenummer 1, , ideell andel 1/1 i Stranda kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav E.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

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.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Festet tomt på 1.172 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Festet tomt på 1171m². Tomten er romslig og opparbeidet med plen og noe beplantning. Terrenget er svakt skrånende. Det er gruset innkjørsel med biloppstillingsplass på tomten. Terrasse/balkong med utvendig trapp. Eiendommen grenser mot åpne jorder og har vid utsikt mot fjell og fjord. Landlig og rolig beliggenhet.

SOLFORHOLD

Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

ÅRLIG FESTEAVGIFT

Kr 1 460,-

REGULERING AV FESTEAVGIFT

Festeavgiften blir regulert etter 20 og 40 år regnet fra 01.01.1970 dersom eier eller fester sett frem krav om det.

FESTEKONTRAKT DATERT

19.01.1971.

FESTETID

Festetiden er 60 år fra 01.01.1971, og med rett til fornying.

TAKST

Tilstandsrapport datert 16.02.2026. utført av Takst 24 AS v/ Espen Madsen.

BYGGEÅR

1971

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 1971 og består av to etasjer, med byggemetoder og materialer som er typiske for byggeperioden.

Fundamentene har en ukjent utførelse og er ikke besiktiget.

Grunnmuren er oppført av betongstein, og utvendig er muren pusset og malt.

Dreneringen stammer fra byggeåret, og det er antatt at det er benyttet drenerør i plast.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med en fasade kledd i stående og liggende bordkledning. Det er registrert musebånd og lufting i underkant av kledningen.

Takkonstruksjonen er et saltak bygget med W-takstoler i tre, med taktro som undertak. Yttertaket er tekket med pappshingel fra 2017 og har stigeledd og plattform til pipen. Boligen har et kaldloft med adkomst via en trappeluke.

Renner, nedløp og beslag er utført i metall.

Etasjeskillerne består av en støpt betongplate mot grunn og et trebjelkelag mellom etasjene.

Boligen har trevinduer med 2-lags glass fra 2017, 2022 og 1992. Ytterdørene er malte med vindusfelt og er fra 2006 og 2016. Balkongdøren er i samme serie som vinduene i stuen.

Eiendommen har en terrasse og balkong i trekonstruksjon med utgang fra stuen. Terrassebordene ble oppgradert i 2018.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

– Utvendig – Nedløp og beslag

Avvik: Takrenner vurderes ut fra alder og visuell tilstand til TG2. Det registreres normal aldersslitasje med overflateforvitring og begroing. Rennene fremstår ikke som skiftet i forbindelse med takomleggingen i 2017, og må derfor antas å ha en høyere alder enn taktekningen.

Som følge av alder og naturlig slitasje må det påregnes vedlikehold og utskifting på sikt. Det kan ikke utelukkes redusert funksjon eller økt risiko for lekkasjer ved skjøter over tid.

– Utvendig – Veggkonstruksjon

Avvik: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Bordkledning fremstår generelt i normal stand ut fra alder, med stedvise merker og behov for noe overflatebehandling.

Det registreres imidlertid at bordkledning ved inngangsparti til kjellernedgang går helt ned mot terreng/grus. Dette er en uheldig detaljløsning som gir økt fuktbelastning og risiko for fuktopptak, råteskader og redusert levetid i nedre del av kledningen.

Forholdet vurderes som avvik og det er dette som utløser TG 2.

– Utvendig – Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Loftet er utført som kaldt, luftet loftsrom. Det ble ved befaring ikke registrert forhøyede fuktverdier eller synlige fuktskader i takkonstruksjonen.

Isolasjonen ligger imidlertid noe uryddig flere steder. Det registreres at isolasjon ved takfot stedvis ligger helt ut mot undertak/taktro. Dette kan redusere eller hindre tilstrekkelig luftgjennomstrømning fra takfot og inn på loftet. Manglende eller ufullstendig vindavledning/vindduk på isolasjon er også observert enkelte steder.

Redusert lufting kan over tid øke risikoen for kondens og fuktrelaterte skader, selv om dette ikke er registrert på befaringstidspunktet.

– Utvendig – Vinduer på kjøkken og kjeller

Avvik: Kjøkkenvinduer: Vinduer har stort sett funksjon, men eldre vinduer på kjøkken fra 1992 har dårligere energieffekt en dagens vinduer, Mekanisme og tettelist har naturlig noe redusert funksjon.

Kjellervinduer: Det registreres at vinduer i kjelleretasje mangler beslag i underkant (sålebensbeslag). Beslag har som funksjon å lede vann bort fra underliggende konstruksjon og hindre fuktopptak i puss og tilslutninger

rundt vinduet.

Videre registreres oppsprekking og delvis åpne fuger i underkant mellom vindusramme og puss/betong. Dette medfører risiko for vanninntrengning bak karm og inn i konstruksjonen.

Manglende beslag kombinert med svekket fuge gir økt fuktbelastning på nedre del av vindu og veggkonstruksjon.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Septiktank

Septiktanken er ikke kontrollert av takstmann, og det er ikke foretatt graving eller åpning for nærmere vurdering av tilstand, volum eller utførelse.

Tilstand og funksjon må derfor anses som udokumentert. Det anbefales å innhente opplysninger fra eier eller kommune vedrørende type, alder, tømning og eventuelle pålegg/krav. Videre oppfølging bør vurderes ved behov.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 1997.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskrivelse: Det har vært en lekkasje ved vaskerommet med hovedvassinntaket. For lenge siden.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: BR Rør AS

Beskrivelse: Lokalisert i Stranda kommune

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Bad i kjeller 2016 og Bad i 2 etg. ca 1995

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Rørlegger har dokumentert og sendt inn.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja

Beskrivelse: Ja det var noe da vi overtok huset i 1995, og det meste eller alt er utbedret. Det er bestilt teknisk takst 16.02.2026, som vil avdekke om det finnes noe mer.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/ skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Det har vært sprekk i edre del av pipe, men dette ble utbedret av fakfolk.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Det har vært tidvis mus i kjeller. Musefeller har utbedret dette. Og dette har skjedd på vinterstid ved kuldeperioder.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/ eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Det har vært utført el-kontroll, og den ble godkjent.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/ garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Valldal Høvleri

Beskrivelse: Utført av fagfolk

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Beskrivelse: Tidligere kjøkken i kjeller er ombygget til soverom.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Ingen kommentar

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Utført Radon måling 2016 uten kommentar. Godkjent.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja

Beskrivelse: Tomten er "Festet"

Kommentar fra selger: Det er oppdaget tidvis en vond lukt inne på toalettet i hoved etasjen. Det har blitt gjort forsøk på å lokalisere lukten uten hell. Forsikringselskapet er påkoblet og er på saken. Vatnet ved lange kuldeperioder og omslag til plussgrader så har vatnet tidvis frosset (toalettvatnet på amme rom) Det har vært enkelt og tinet når dette har oppstått.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2022:

• Vinduer på soveromene i hovedetasje og i kjeller.

2021:

• Ny kjøkkeninnredning.

2018:

• Nye terrassebord på terrassen.

2017:

• Vinduer og verandadør på stuen.
• Ny tekking på taket

2016:

• Nytt bad i underetasje
• Malte ytterdører med vindusfelt

2011:

• avvik i forbindelse med el-kontroll ble rettet.

2010:

• Montert ny vedovn på stue.

2006:

• Malte ytterdører med vindusfelt

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Området er per i dag uten detaljregulering, men omfattes av kommunens LNF-område (Landbruk, Natur og Friluftsområde). Dette innebærer at det kan hvile restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, riving, tilbygg mm. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen. Selger fraskriver seg ansvar dersom riving, endring og lignende ikke lar seg gjennomføre.

Deler av eiendommen er markert med hensynssone H_370_13 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler).

Utsnitt kommunedelplan følger vedlagt i salgsoppgaven. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Stranda kommune.

OPPVARMING

Det er montert en peisovn fra 2010 i stue Varmekabler er installert på badet i kjelleren.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Fiber fra Tafjord.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i tilhørende garasje, samt godt med biloppstillingsplass på eiendommene.

VEI/VANN/KLOAKK

Veg: Eiendommen har adkomst via både offentlig og privat vei. Den private veien eies av grunneier, som også står for vedlikehold og brøyting. Kostnader knyttet til brøyting blir normalt fakturert etter endt sesong, og utgiftene har de siste årene ligget på ca. kr 2 000–3 000 avhengig av behov. Vedlikeholdskostnadene fordeles likt mellom de fire boenhetene som benytter veien.

Tilknytning vann: Eiendommen har vannforsyning fra privat vannverk. Liabygda Vassverk.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet privat avløpsløsning med utvendig septiktank. Tanken er av ukjent type og alder.

ADGANG TIL UTELEIE

Eneboligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Utleie av hybel som en del av hovedboligen kan være lovlig. Forutsetningen for dette er at rommet eller rommene utgjør en mindre del av boligen, og ikke har separat inngang. Da regnes det som tradisjonell boform. Slik utleie utløser ikke særskilte bygningstekniske krav og vil ikke være gjenstand for saksbehandling i kommunen, dog forutsetter dette at rommet/rommene er godkjent for varig opphold.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ENEBOLIG

Det foreligger ferdigattest for boligen datert 17.03.1972.

Det foreligger byggemeldte tegninger, men det er noe avvik fra disse og dagens planløsning.

- Badet i 1. etasje er utvidet mot soverom mot nordøst.
- Kjellerstue er opprinnelig godkjents som hobbyrom.
- Del som er beskrevet som ikke "ikke utgravd" er det nå tillaget to soverom.
- Fasaden fremstilles som under terreng på tegninger, men kjeller mot sør er over terreng, veranda er utvidet og det er etablert garasje i underetasjen.

Meglerforetaket har mottatt oppdatert tegninger fra 1973 fra Stranda kommune, hvor soverom i ikke utgravd del fremkommer, dog var ene soverom tiltenkt som kjøkken. Kjellerstuen er godkjent som stue på oppdaterte tegninger. Det er foretatt vedtak datert 16.05.1973 som godkjenner tegningene. Vi har dog ikke mottatt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tiltaket.

LOVLIGHET ENEBOLIG

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk;

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks bodar, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal,

antall parkeringsplasser m.v.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

UTHUS

Det er oppført enkel frittstående utebod på vestsiden av boligen.

LOVLIGHET UTHUS

I 2015 kom det en endring i plan- og bygningsloven som sa at man kan bygge små bygg helt opp til 50 kvadratmeter uten å søke, men selv om et tiltak kan være unntatt fra søknadsplikt er det ikke fritt frem å bygge. Den som skal bygge har nemlig ansvar for at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Man bør derfor sette seg inn i regelverket som gjelder for det aktuelle tiltaket, reguleringsplan og kommunens arealplan. Blant annet kan ikke utnyttelsesgraden på tomten overskrides. I tillegg må bygningen blant annet

- være 50 kvadratmeter eller mindre
- være minst 1,0 meter fra andre bygninger på tomten din
- være minst 1,0 meter fra nabogrensen
- ha mønehøyde på 4,0 meter eller mindre og gesimshøyde på 3,0 meter eller mindre
- ikke brukes til beboelse eller overnatting
- ikke ha kjeller
- ikke plasseres over vann- og avløpsledninger
- ha en viss avstand til for eksempel sjø, vei og jernbanespor

Det gjøres oppmerksom på at selv om et tiltak kan være unntatt søknadsplikt så er det uansett meldepliktig.

RADONMÅLING

Boligen er ikke utstyrt med radonsperre. Det er imidlertid fremlagt godkjente radonmålinger som viser verdier under

anbefalt tiltaksgrense. Basert på foreliggende dokumentasjon vurderes radonforholdene som tilfredsstillende på måletidspunktet.

INNHold

Kjeller: Gang, hall, kjellerstue, bad, vaskerom, 2 soverom og 3 boder.

1. etasje: Entré, gang, stue/kjøkken og 2 soverom, bad og toalettrom.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Takst 24 AS v/ Espen Madsen.

STANDARD

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har lyse profilerte fronter og laminat Overskap på den ene veggen og høyskap på den andre. Nedfelt rustfri oppvaskkum og nedfelt platetopp. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med komfyrvakt og avtrekk ut.

BAD HOVEDETASJE

Badet i hovedetasjen har flislagt gulv, vegger som er delvis flislagt med malt tapet, og hvite himlingsplater i taket. Rommet er utstyrt med en innredning med profilerte slette fronter og flere skap, en hvit benkeplate med to servanter, samt speil og lys på veggen. Videre er det et dusjhjørne med flislagte vegger, blandebatteri og dusjgarnityr, og et innebygget flislagt badekar.

BAD KJELLER

Badet i kjelleren har flislagt gulv med varmekabler, baderomsplater på vegger og himlingsplater i taket. Badet er utstyrt med en innredning med to skuffer i hvite slette fronter og en hvit helstøpt servant. Over servanten er det et speilskap med lys. Det er et dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr, samt et gulvmontert toalett. Rommet har avtrekk via en elektrisk styrt vifte.

VASKEROM KJELLER

Vaskerommet har malt betonggulv med sluk, malte betongoverflater og noe panel på veggene, og malte panel i himlingen. Rommet er utstyrt med utslagsvask,

varmtvannsbereder og har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjon er via en ventil i himlingen.

TOALETTRUM HOVEDETASJE

Toalettrommet har belegg på gulvet og malte overflater på vegger og himling. Rommet er utstyrt med et gulvmontert toalett og en liten vegghengt servant med ettgreps armatur. Ventilasjon skjer via en veggventil og et vindu.

INNVENDIGE OVERFALTER

Gulv: Laminat/parkett og gulvbelegg. Flislagte gulv på badene. Betonggulv på vaskerom og bod.

Vegger: Tapet, malt glassfiberstrie og panel. Veggene på badet i hovedetasjen er delvis flislagt med malt tapet, og badet i kjeller har baderomsplater.

Himling: En blanding av hvite himlingsplater, slette malte tak og panel.

TEKNISKE INNSTALLSJONER

- Vannledninger: Boligen har vannrør i kobber fra byggeår og et rør-i-rør-system for deler av vanninstallasjonene. Rørskap er montert i boden i underetasjen. Boligen har også utekran.

- Avløpsrør: Avløpsrør er av plast.

- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i yttervegger og lufting via vinduer/dører. Det er mekanisk avtrekksvifte på kjøkkenet.

- Varmtvannstank: En varmtvannsbereder på 194 liter med ukjent alder er plassert på vaskerommet i kjelleren.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Beskrivelse:

Boligen er ikke utstyrt med radonsperre.

Det er imidlertid fremlagt godkjente radonmålinger som viser verdier under anbefalt tiltaksgrense.

Basert på foreliggende dokumentasjon vurderes radonforholdene som tilfredsstillende på måletidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke montert rekkverk ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak:

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk for utvendige trapper/ved inngangspartiet må monteres for å lukke avviket.

Det er ikke montert rekkverk ved inngangspartiet.

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Det ble utført feiing 30.10.2025 og tilsyn ble gjennomført 14.01.2025.

Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg følger vedlagt i salgsoppgaven.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Generell

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

Badet har ukjent alder, men fremstår som oppgradert/renovert en gang på 1990-tallet basert på materialvalg og utførelse. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid eller oppbygning av konstruksjonene.

Registrerte avvik:

Det er registrert bom/lydforandring og løse fliser i dusjsonen. Dette indikerer manglende vedheft mot underlaget.

Det er ikke sluk på hovedgulvet. Eventuelt lekkasjevann fra servant vil kunne renne ut av rommet før det når sluk. Badekar er flislagt og har begrenset inspeksjonsmulighet til sluk og rørføringer.

Tettesjikt på gulv og vegger er ukjent.

Rommet fremstår som et eldre våtrom etter tidligere byggeskikk.

Forholdet vurderes samlet til å ha oppgraderingsbehov.

- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Generell

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

Vaskerommet fremstår med flere forhold som tilsier behov for full renovering.

Med bakgrunn i alder, utførelse og påviste avvik vurderes rommet å ha begrenset restlevetid og oppgraderingsbehov for å oppnå forskriftsmessig standard.

På grunn av anbefalt totalrehabilitering er det ikke foretatt nærmere destruktive undersøkelser av konstruksjonen.

Tilsvarende er det heller ikke gjennomført inngående undersøkelser av vaskerommet, da rommet fremstår med eldre og enkel utførelse og må vurderes i sammenheng med øvrig oppgraderingsbehov.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur i nordvestlig hjørne samt stedvis på vaskerom. Fuktutslagene fremstår hovedsakelig i nedre del av vegg, nær gulvnivå.

Årsak er ikke endelig avklart. Forholdet kan skyldes svekket eller mangelfull drenering, lokal vannbelastning mot grunnmur, eller kapillært opptrekk fra grunnen. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer på befaringstidspunktet, men overflateavskalling og fuktmerker indikerer periodisk fuktpåvirkning.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen har rekkverk med håndlist på en side, men mangler veggmontert håndløper på motsatt side.

- Våtrom - Kjeller - Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er observert at baderomsplatene i nedre del av dusjonen har løsnet noe fra vegg, med synlig åpning i

underkant. Forholdet medfører at konstruksjonen ikke fremstår som tett i dette området og innebærer økt risiko for fuktinntrengning bak platene.

- Våtrom - Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Avviket må sees i sammenheng med øvrige registreringer under overflater, vegger og himling på badet.

- Spesialrom - Hovedetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er rør opplegget med eldre kobberrør som settes til TG2.

Det er ikke påvist lekkasjedeteksjon eller automatisk vannstopp ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Ut fra kjøkkenets alder er dette et krav etter gjeldende forskrifter. Manglende lekkasjesikring medfører økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TILSTANDSGRAD IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til våtsone, da vaskerommet uansett vurderes å ha behov for full renovering. På befaringstidspunktet var det ingen synlige tegn til fukt i tilstøtende veggflater.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en

anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er

gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 188 m²

BRA totalt: 188 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 89 m² Gang, hall, kjellerstue, bad, vaskerom, 2 soverom og 3 boder.

Hovedetasje

BRA-i: 99 m² Entré, gang, stue/kjøkken og 2 soverom, bad og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

Hovedetasje

30 m² Terrasse.

IKKE MÅLBARE AREALER

Kjeller har et totalt gulvareal på 109 kvm, men ca. 20 av disse er ikke måleverdigareal.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

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

Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.

- I hoveretasjen er et soverom og bad er omgjort til større bad, og det er endret på planløsningen på kjøkkenet.

- I underetasjen er kjøkken omgjort til soverom.

Det finnes ikke tegninger av garasje og uteboden. Det foreligger ferdigattest på boligen datert 07.03.1972.

Nyere håndverkstjenester:

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

Kommenatr: Se detaljert beskrivelse under punktet tilbygg/modernisering. Alle opplysninger fra eier/egenerklæring.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 500 000,-

VERDITAKST

Kr 2 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 7 427,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Feiing 709,-

Renovasjon 4 145,-

Slam 2 573.76,-

Sum 7 427,-

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

EIENDOMSSKATT

Kr 2 951,- pr 2025

VANNAVIGT

Årlig kr 4 260,-

Vannavgift år: 2025

INFO VANNAVIGT

Vannavgiften for 2025 var kr 3704 + 15% mva fordelt på 2 terminar. I følge vassverket vil det trulig ble en øknsning på ca. 5% for 2026.

FORMUESVERDI – PRIMÆR

Kr. 639 250,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

Formuesverdi kan beregnes opp til/skal ikke overstige:

Primærbolig: 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 000 000, og deretter 70 % av den overskytende markedsverdi. Sekundærbolig: 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 2 500 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 62 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 81 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 581 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

Rettighetshavere til festerett

2002/8958-1/58 09.07.2002 HJEMMEL TIL FESTERETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Skifteoppgjør

MORTVEIT EDITH KAROLINE

FØDT: 29.04.1963

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

Heftelser i festerett:

1971/100571-4/58 09.02.1971 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 300

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1971/103500-1/58 28.08.1971 ** NYE VILKÅR

GRUNNDATA

Ingen grunndata registrert.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1971/100571-3/58 09.02.1971 BESTEMMELSE OM VANNRETT

Rettighet hefter i: KNR: 1525 GNR: 9 BNR: 1

Dvs. Vann kan festeren få fra hovedbruket sin brønn inntil det planlagte vassverket blir utbygd.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

12.03.2026

FORSIKRINGSSKAP

Tryg

POLISENUMMER

4153290

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

20.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS

Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

ANSVARLIG MEGLER

Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: terje@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 59 000,- (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Trykking av prospekt kr. 1 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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 forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

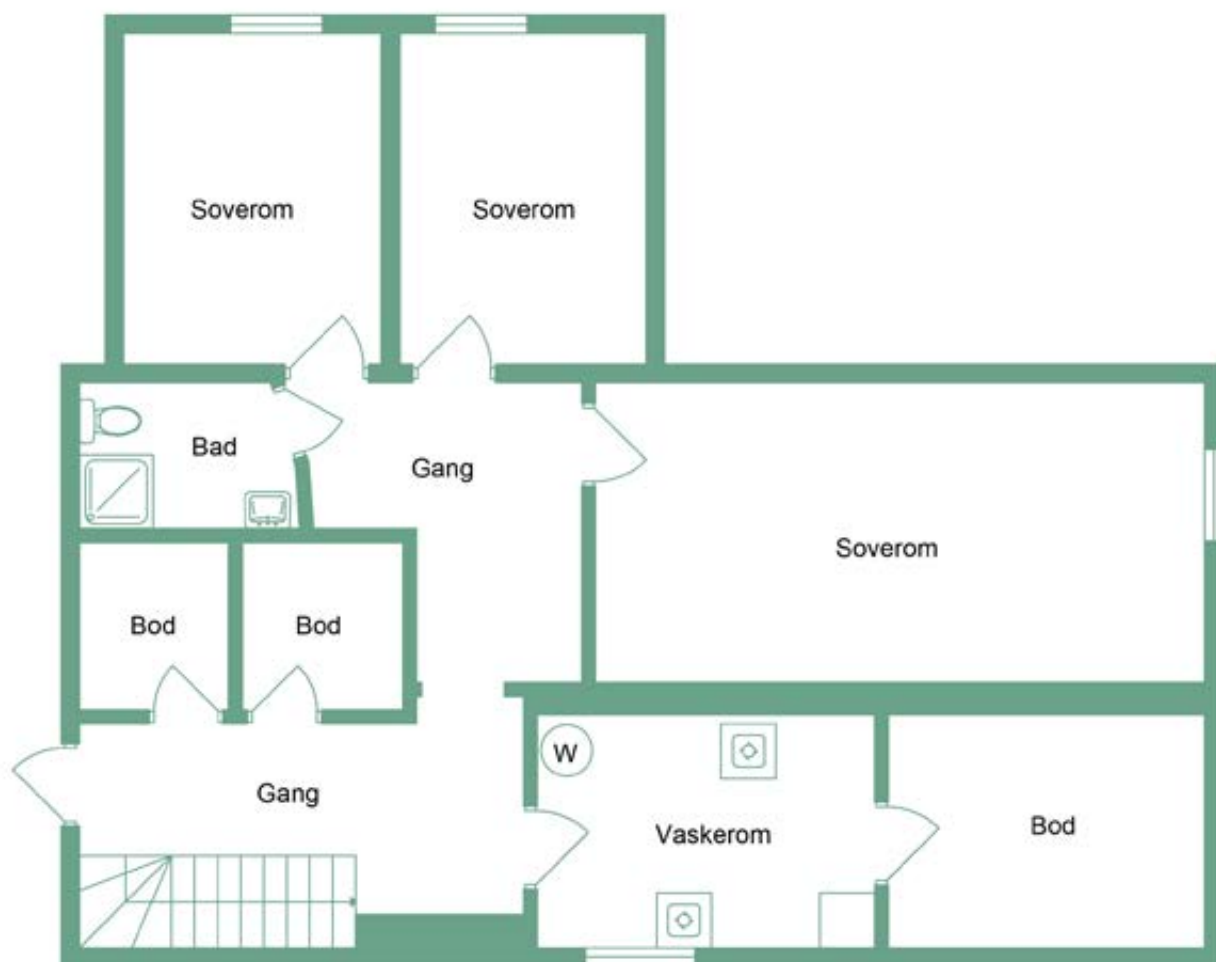
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning - Underetajse



notar

Øvre Ovrå 6

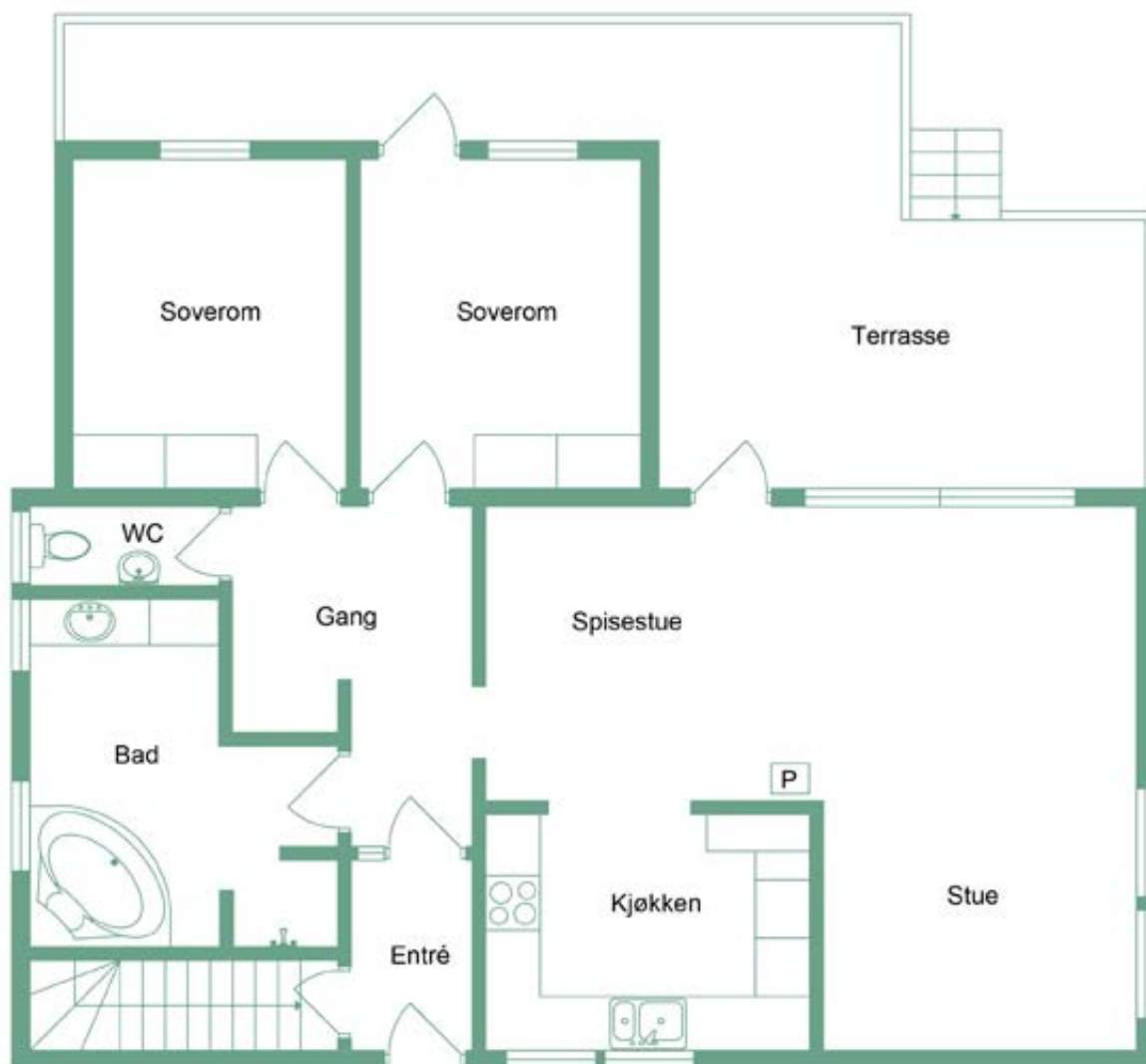
1 Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - Hovedetasje



notar

Øvre Ovrå 6

2 Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

ØVRE OVRÅ 6

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Megleropplysninger feiling og tilsyn
- Byggemeldte/godkjente tegninger 1970
- Ferdigattest 1972
- Byggemeldte tegninger kjeller 1973
- Vedtak om godkjenning av tegninger 1973
- Tilsynsrapport elektrisk anlegg
- Situasjonsskart
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- Energiattest

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport



Enebolig



Øvre Ovrå 6 , 6212 LIABYGDA



STRANDA kommune



gnr. 9, bnr. 1, fnr. 1

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 22506-1134

Referansenummer: MU8606

Foretak: TAKST 24 AS

Takstingeniør: Espen Madsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

TAKST 24 AS

Jeg er en takstmann med erfaring fra over 20 års solid bakgrunn innen bygg- og konstruksjonsbransjen. Med en unik kompetanse både håndverksmessig og med god teknisk innsikt. Dette gir meg evnen til grundig vurdering av ulike aspekter ved bygningens tilstand. Som driver og eier av MK Bygg AS i over 15 år har jeg ikke bare teknisk ekspertise, men også en dyp forståelse for kundens behov og prioriteringer. Fokus på presisjon og pålitelighet, formet av min erfaring som tømrer, sikrer grundige, nøyaktige og pålitelige takstvurderinger.



Rapportansvarlig

Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739





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.

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
- tilleggbygg 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligen vurderes til å ha en normal tilstand i henhold til byggets alder og byggemetode. Dette innebærer at konstruksjonene og de tekniske installasjonene i boligen fremstår uten større skader eller feil, men det er enkelte tegn til vanlig slitasje som er forventet for alderen. Overflater, innredninger, og byggt tekniske løsninger fungerer etter hensikten, men det kan være behov for regelmessig vedlikehold for å sikre fortsatt god funksjon. Det er ikke identifisert kritiske mangler, og boligen anses å ha en tilstandsgrad som er typisk for boliger av tilsvarende alder og type.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Objektet er en enebolig på 2 etasjer, oppført i 1971.

Boligen er oppført i typisk byggemetode og materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.

Grunn og fundamenter:

Fundamenter av ukjent utførelse.

Grunnmur/kjellervegger av betongstein.

Drenering fra byggeår.

Boligen har støpt betongplate mot grunn og trebjelkelag som etasjeskille mellom etasjene.

Yttervegger:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade kledd med stående og liggende bordkledning fra byggeår.

Registrert musebånd og lufting i underkant av kledningen.

Vinduer og dører:

Boligen har trevinduer med 2-lags glass fra 2017 og 2022.

Malte ytterdører med vindusfelt fra 2006 og 2016.

Balkongdør i samme serie som vinduer på stue.

Takkonstruksjon og takteking:

Takkonstruksjon som saltak med av W-takstoler i tre.

Undertak som taktro.

Yttertaket er teknet med pappshingel.

Stigetrinn og plattform til pipe.

Renner, nedløp og beslag av metall.

Det er kaldloft.

Adkomst via trappeluke til kaldloft.

Terrasser:

Boligen har terrasse/balkong i trekonstruksjoner med utgang fra stue.

Terrassen er opplyst oppgradert med nye terrassebord i 2018 og har et areal på ca. 30 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV

- På innvendige gulv er det laminat/parkett og gulvbelegg.

Betonggulv på vaskerom og bod. Badene har flislagte gulv.

VEGGER

- Tapet, malt glassfiberstrie, og panel på veggene. På badet i hovedetasje er veggene delvis flislagt/malt tapet. Badet i kjeller har baderomsplater.

HIMLINGER

- I takene er det en blanding av hvite himlingsplater, slette malte tak og panel.

TILSTAND

- Normal slitasje og standard mtp alder.

- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

PIPE

Elementpipe fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak.

Det er montert en peisovn fra 2010 i stue med en plate på gulvet.

TRAPP

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hovedetasje

Badet har flislagt gulv.

Vegger er delvis flislagt med malt tapet på resterende.

Hvite himlingsplater i tak.

Innredning med flere skap i profilerte slette fronter.

Hvit benkeplate med 2 servanter.

Speil og lys på veggen over servanten.

Dusjhjørne med flislagte vegger, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.

Innebygget flislagt badekar.

Bad underetasje

Badet i underetasjen er opplyst renoveret 2016.

Badet har flislagte gulv. Vegger med baderomsplater og hvite himlingsplater i tak.

Innredning med 2 skuffer i hvite slette fronter. Hvit helstøpt servant.

Speilskap med lys på veggen over servanten.

Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.

Gulvmontert toalett.

Vaskerom

Vaskerommet har malt betonggulv med sluk i gulv. Vegger fremstår med malte betong overflater og noe panel, samt malte panel i himling.

Rommet er utstyrt med utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Synlige vann- og avløpsrør er ført åpent på vegg og i himling.

Stoppekran er plassert i rommet. Det er naturlig ventilasjon via vindusventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har lyse profilerte fronter og laminat



Beskrivelse av eiendommen

benkeplate.

Overskap på den ene veggen og høyskap på den andre.

Nedfelt rustfri oppvaskkum og nedfelt platetopp.

Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.

Kjøkken har kjøkkenventilator med komfyrvakt og med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har belegg på gulv og malte overflater på vegger og himling.

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og liten vegghengt servant med ettgreps armatur. Det er montert elektrisk panelovn på vegg.

Ventilasjon skjer via veggventil samt vindu som gir naturlig lys og mulighet for lufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber fra byggeår, både med og uten plastkappe. I forbindelse med senere renoveringer av bad og kjøkken er det etablert rør-i-rør-system for deler av vanninstallasjonene.

Rør-i-rør-systemet er besiktiget i rørskap montert i bod i underetasjen.

Boligen har også utekran.

Boligen har avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med lufting via vinduer/dører og friskluftsventiler i yttervegger.

Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken.

Varmtvannsbereder på 194 liter med ukjent alder plassert på vaskerom i kjeller.

Tanken er tilkoblet iht. gjeldende forskrift.

Boligen har eldre skrusikringer (skrukurser) plassert i underetasjen, som fremstår som del av opprinnelig installasjon.

Hovedinntak er plassert i underetasjen. Hovedsikringsskapet er plassert i hovedetasjen, på toppen av trapp i trappegang. Her er det montert automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern. Det er også installert AMS-måler i skapet.

Anlegget fremstår som delvis modernisert, med kombinasjon av eldre og nyere løsninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	188 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	188 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.

- I hoveretasjen er et soverom og bad er omgjort til større bad, og det er endret på planløsningen på kjøkkenet.

- I underetasjen er kjøkken omgjort til soverom.

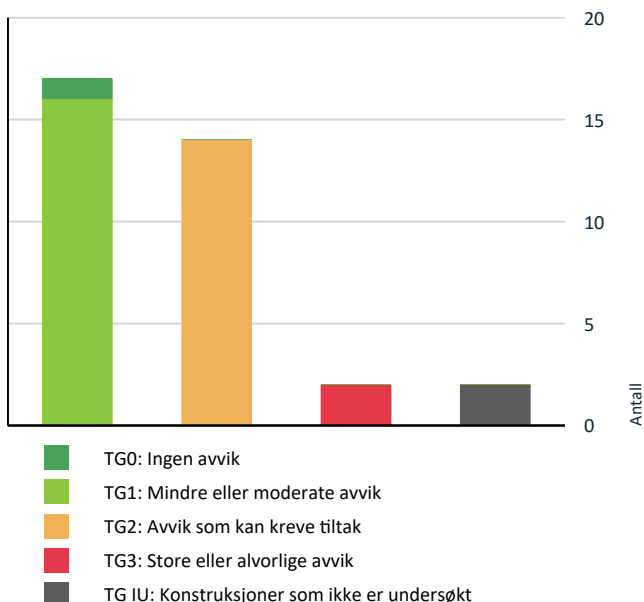
Det finnes ikke tegninger av garasje og uteboden.

Det foreligger ferdigattest på boligen datert 07.03.1972



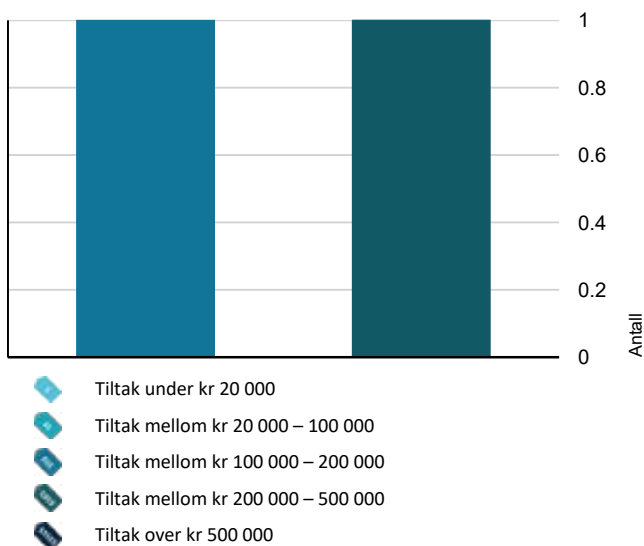
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer på kjøkken og kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktisikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1971

Kommentar

Byggeår hentet fra ferdigattest.

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Montert ny vedovn på stue.
2016	Modernisering	Nytt bad i underetasje
2017	Modernisering	Ny tekking på taket
2017	Modernisering	Vinduer og verandadør på stuen.
2018	Modernisering	Nye terrassebord på terrassen.
2021	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning.
2022	Modernisering	Vinduer på soveromene i hovedetasje og i kjeller.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er teknet med pappshingel.

Stigetrinn og plattform til pipe.

Det opplyses om at taktekingen på huset er fra 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av metall.

Normal slitasje mtp alder.

Rennene er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Takrenner vurderes ut fra alder og visuell tilstand til TG2. Det registreres normal aldersslitasje med overflateforvitring og begroing. Rennene fremstår ikke som skiftet i forbindelse med takomleggingen i 2017, og må derfor antas å ha en høyere alder enn taktekningen.

Som følge av alder og naturlig slitasje må det påregnes vedlikehold og utskifting på sikt. Det kan ikke utelukkes redusert funksjon eller økt risiko for lekkasjer ved skjøter over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Basert på alder og registrert slitasje vurderes komponentene å nærme seg tidspunkt for utskifting, men de fremstår funksjonelle på befaringstidspunktet. Det må påregnes utskifting på sikt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade kledd med stående og liggende bordkledning fra byggeår.

Registrert musebånd og lufting i underkant av kledningen.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

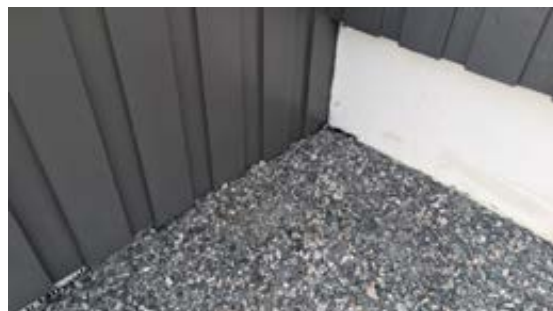
Bordkledning fremstår generelt i normal stand ut fra alder, med stedvise merker og behov for noe overflatebehandling.

Det registreres imidlertid at bordkledning ved inngangsparti til kjellernedgang går helt ned mot terreng/grus. Dette er en uheldig detaljløsning som gir økt fuktbelastning og risiko for fuktopptak, råteskader og redusert levetid i nedre del av kledningen.
Forholdet vurderes som avvik og det er dette som utløser TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Overflatebehandling bør påregnes der det er registrert avflassing eller sår i malingsfilm.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon som saltak med av W-takstoler i tre.

Tilstandsrapport

Undertak som taktro.

Det er kaldloft.

Adkomst via trappeluke til kaldloft.

Gulv er delvis lagt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet er utført som kaldt, luftet loftsrom. Det ble ved befarings ikke registrert forhøyede fuktverdier eller synlige fuktskader i takkonstruksjonen.

Isolasjonen ligger imidlertid noe uryddig flere steder. Det registreres at isolasjon ved takfot stedvis ligger helt ut mot undertak/taktro. Dette kan redusere eller hindre tilstrekkelig luftgjennomstrømning fra takfot og inn på loftet. Manglende eller ufullstendig vindavledning/vindduk på isolasjon er også observert enkelte steder.

Redusert lufting kan over tid øke risikoen for kondens og fuktrelaterte skader, selv om dette ikke er registrert på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å:

Legge isolasjonen korrekt tilbake.

Etablere korrekt luftespalte ved takfot der dette mangler for å sikre fri luftstrøm fra takfot og inn i loftsrommet.

Etablering av gavlventiler kan vurderes dersom det er usikkerhet rundt luftgjennomstrømningen, men dette anses normalt ikke nødvendig dersom det er tilfredsstillende lufting fra begge takflater.



Isolasjon uten vindsperre.



Manglende luftespalte ved takfot



Eksempel på tørt taktro.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har trevinduer med 2-lags glass fra 2017 og 2022.

TG 2 Vinduer på kjøkken og kjeller

Beskrivelse

Boligen har trevinduer med 2-lags glass fra 1992 på kjøkken.

Tilstandsrapport

I kjelleren er det tre vinduer fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenvinduer: Vinduer har stort sett funksjon, men eldre vinduer på kjøkken fra 1992 har dårligere energieffekt enn dagens vinduer, Mekanisme og tettelist har naturlig noe redusert funksjon.

Kjellervinduer: Det registreres at vinduer i kjelleretasje mangler beslag i underkant (sålebensbeslag). Beslag har som funksjon å lede vann bort fra underliggende konstruksjon og hindre fuktopptak i puss og tilslutninger rundt vinduet.

Videre registreres oppsprekking og delvis åpne fuger i underkant mellom vindusramme og puss/betong. Dette medfører risiko for vanninntrengning bak karm og inn i konstruksjonen.

Manglende beslag kombinert med svekket fuge gir økt fuktbelastning på nedre del av vindu og veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere egnet sålebensbeslag under vinduene for å sikre kontrollert bortledning av vann.

Fjerne løs og oppsprukket fugemasse og etablere ny, elastisk og korrekt utført fuge i underkant og sidekanter.

Kontrollere underliggende konstruksjon for eventuelle begynnende fuktskader i forbindelse med utbedring.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har:

Malte ytterdører med vindusfelt fra 2006 og 2016.

Balkongdør i samme serie som vinduer på stue.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse/balkong i trekonstruksjoner med utgang fra stue. Terrassen er opplyst oppgradert med nye terrassebord i 2018 og har et areal på ca. 30 m². Konstruksjonen fremstår generelt i normal stand ut fra alder.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

GULV

- På innvendige gulv er det laminat/parkett og gulvbelegg. Betonggulv på vaskerom og bod. Badene har flislagte gulv.

VEGGER

- Tapet, malt glassfiberstri, og panel på veggene. På badet i hovedetasje er veggene delvis flislagt/malt tapet. Badet i kjeller har baderomsplater.

HIMLINGER

- I takene er det en blanding av hvite himlingsplater, slette malte tak og panel.

TILSTAND

- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

Standard og estetisk opplevelse av overflater er individuelt. Eventuelle tiltak må vurderes ut fra egen bruk og forventninger til standard.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har støpt betongplate mot grunn og trebjelkelag som etasjeskille mellom etasjene.

Gulvsystemet/bjelkelag er mål med laser ved stikkprøver på tilgjengelige overflater.

Tilstandsrapport

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.

- Målt ca 18 mm avvik i underetasjen, men her er det også noe høydeforskjell mellom enkelte rom.
- Målt ca 12 mm avvik på hovedetasjen.

Avvikene kan være større men dette er målt på lett tilgjengelige overflater.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak.
Det er montert en peisovn fra 2010 i stue med en plate på gulvet.

Pipe og ovn er ikke undersøkt av takstmann. Det foreligger ingen anmerkninger fra feier etter feiing 14.01.2025



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasje er delvis innredet med utforede trevegger mot betongvegger. Deler mot nord, øst og vest ligger mot tilbakefylt terreng.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur i nordvestlig hjørne samt stedvis på vaskerom. Fuktutslagene fremstår hovedsakelig i nedre del av vegg, nær gulvnivå.

Årsak er ikke endelig avklart. Forholdet kan skyldes svekket eller mangelfull drenering, lokal vannbelastning mot grunnmur, eller kapillært opptrekk fra grunnen. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer på befaringstidspunktet, men overflateavskalling og fuktmerker indikerer periodisk fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåke utviklingen av fuktforholdene over tid.

Kontrollere terrengfall og overflatevannshåndtering rundt aktuell fasade.

Vurdere tilstand og funksjon på drenering dersom forholdet vedvarer eller forverres.

Unngå innvendig tetting/overflatebehandling som kan hindre uttørking av mur.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen har rekkverk med håndlist på en side, men mangler veggmontert håndløper på motsatt side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av veggmontert håndløper bør vurderes for å bedre sikkerhet og brukskomfort.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv.

Vegger er delvis flislagt med malt tapet på resterende.

Hvite himlingsplater i tak.

Innredning med flere skap i profilerte slette fronter.

Hvit benkeplate med 2 servanter.

Speil og lys på veggen over servanten.

Dusjhjørne med flislagte vegger, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.

Innebygget flislagt badekar.

Vurdering av avvik:

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

Badet har ukjent alder, men fremstår som oppgradert/renovert en gang på 1990-tallet basert på materialvalg og utførelse. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid eller oppbygning av konstruksjonene.

Registrerte avvik:

Det er registrert bom/lydforandring og løse fliser i dusjonen. Dette indikerer manglende vedheft mot underlaget.

Det er ikke sluk på hovedgulvet. Eventuelt lekkasjevann fra servant vil kunne renne ut av rommet før det når sluk.

Badekar er flislagt og har begrenset inspeksjonsmulighet til sluk og rørføringer.

Tettesjikt på gulv og vegger er ukjent.

Rommet fremstår som et eldre våtrom etter tidligere byggeskikk.

Forholdet vurderes samlet til å ha oppgraderingsbehov.

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.

Det anbefales full rehabilitering av badet for å etablere:

Dokumentert og godkjent tettesjikt.

Korrekt fall og slukløsning for hele gulvflaten.

Oppbygning av badet i henhold til dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det bemerkes at det ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende vegg bak dusjsonen. Dette er gjort fra gangen. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.



Dersom fukttinnholdet er under 8 % vekt, vil det ikke vises på Protimeter (fuktmåler).

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i underetasjen er opplyst renoverert 2016.

Badet har flislagte gulv. Vegger med baderomsplater og hvite himlingsplater i tak.
Innredning med 2 skuffer i hvite slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speilskap med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Gulvmontert toalett.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på vegger og himlingsplater i taket.

Vurdering av avvik:

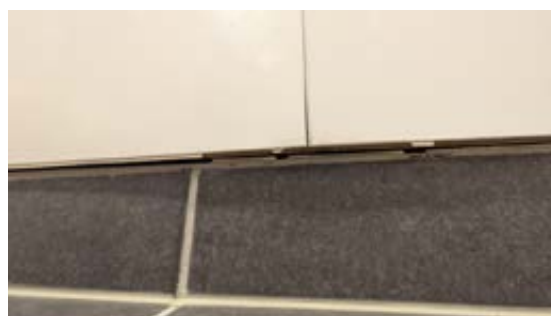
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er observert at baderomsplatene i nedre del av dusjonen har løsnet noe fra vegg, med synlig åpning i underkant. Forholdet medfører at konstruksjonen ikke fremstår som tett i dette området og innebærer økt risiko for fuktinntrengning bak platene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

For å oppnå forskriftsmessig og varig løsning må våtromsplatene i aktuelt område demonteres og monteres på nytt med korrekt innfesting og tetting. Det kan ikke utelukkes at hele den aktuelle veggen i dusjonen må demonteres og monteres for å sikre tilfredsstillende utførelse og tetthet.



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er trolig brukt smøremembran som tettesjikt med tilhørende mansjetter fra 2016 på gulvet og baderomsplater på veggene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket må sees i sammenheng med øvrige registreringer under overflater, vegger og himling på badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket må sees i sammenheng med øvrige registreringer under overflater, vegger og himling på badet.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med 2 skuffer i hvite slette fronter. Hvit helstøpt servant.

Speilskap med lys på veggen over servanten.

Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.

Gulvmontert toalett.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det bemerkes at det ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende vegg bak dusjsonen. Dette er gjort fra boden. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har malt betonggulv med sluk i gulv. Vegger fremstår med malte betong overflater og noe panel, samt malte panel i himling.

Rommet er utstyrt med utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Synlige vann- og avløpsrør er ført åpent på vegg og i himling.

Stoppekran er plassert i rommet. Det er naturlig ventilasjon via ventil i himlingen og ut over tak.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet fremstår med flere forhold som tilsier behov for full renovering.

Med bakgrunn i alder, utførelse og påviste avvik vurderes rommet å ha begrenset restlevetid og oppgraderingsbehov for å oppnå forskriftsmessig standard.

På grunn av anbefalt totalrehabilitering er det ikke foretatt nærmere destruktive undersøkelser av konstruksjonen.

Tilsvarende er det heller ikke gjennomført inngående undersøkelser av vaskerommet, da rommet fremstår med eldre og enkel utførelse og må vurderes i sammenheng med øvrig oppgraderingsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til våtsone, da vaskerommet uansett vurderes å ha behov for full renovering. På befaringstidspunktet var det ingen synlige tegn til fukt i tilstøtende veggflater.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har lyse profilerte fronter og laminat benkeplate. Overskap på den ene vegg og høyskap på den andre. Nedfelt rustfri oppvaskkum og nedfelt platetopp. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap.

Årstill: 2021

Kilde: Eier



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken har kjøkkenventilator med komfyrvakt og med avtrekk ut.

På generelt grunnlag bør ventilator rengjøres jevnlig for å opprettholde sin funksjon. Avtrekksvifte er kontrollert og virker bra ved enkel test.

SPECIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har belegg på gulv og malte overflater på vegger og himling.

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og liten vegghengt servant med ettgrep armatur. Det er montert elektrisk panelovn på vegg.

Ventilasjon skjer via veggventil samt vindu som gir naturlig lys og mulighet for lufting.

Standard og estetisk utforming vil i stor grad være en personlig preferanse med tanke på eventuelle oppgraderinger. Rommet fremstår på befaringstidspunktet som funksjonelt.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør i kobber fra byggeår, både med og uten plastkappe. I forbindelse med senere renoveringer av bad og kjøkken er det etablert rør-i-rør-system for deler av vanninstallasjonene.

Rør-i-rør-systemet er besikket i rørskap montert i bod i underetasjen.

Boligen har også utekran.

Rør i rør system skal ha TG1

Vurdering av avvik:

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

Det er rør opplegget med eldre kobberør som settes til TG2.

Det er ikke påvist lekkasjedeteksjon eller automatisk vannstopp ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Ut fra kjøkkenets alder er dette et krav etter gjeldende forskrifter. Manglende lekkasjesikring medfører økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å etablere godkjent lekkasjedeteksjon med automatisk vannstopp for kjøkkeninstallasjonen, montert i henhold til gjeldende krav. Arbeidet bør utføres av kvalifisert rørlegger.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.

Videre bemerkes at bunnledninger og ikke synlige rør ikke er kontrollert da dette ikke er synlig og kreves spesial utstyr for å inspisere.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufting via vinduer/dører og friskluftsventiler i yttervegger.
Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 194 liter med ukjent alder plassert på vaskerom i kjeller.
Tanken er tilkoblet iht. gjeldende forskrift.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak ut i fra at tanken fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Varmtvannsberedere har en antatt levetid på 20-40 år.

Ut fra merkingen fremgår det at dette er en Evalet R 200, 194 liter, 2000 W, 220 V. Utforming, etikett og tekniske data (220 V / 2000 W) tilsier at berederen mest sannsynlig er produsert på 1980-tallet eller tidlig 1990-tall.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har eldre skrusikringer (skrukurser) plassert i underetasjen, som fremstår som del av opprinnelig installasjon.

Hovedinntak er plassert i underetasjen. Hovedsikringsskapet er plassert i hovedetasjen, på toppen av trapp i trappegang. Her er det montert automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern. Det er også installert AMS-måler i skapet.

Anlegget fremstår som delvis modernisert, med kombinasjon av eldre og nyere løsninger.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1971
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ukjent

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?

Ukjent

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert eller kontrollert av undertegnede, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Anlegget er kun overfladisk inspisert, og det er ikke registrert synlige avvik.

Elektrisk anlegg omfattes av eget autorisasjonsområde.

For en endelig vurdering anbefales det på generelt grunnlag å få en sertifisert elektriker til å gjennomføre en full inspeksjon, spesielt med tanke på sikkerhet og forskriftsmessig oppsett i henhold til NEK 400-standardene. Kostnadsetstimat for en slik rapport vil være under 10 000,-

Boligen hadde en el-kontroll i 2011 og avvik i forbindelse med denne ble rettet i 2011.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt av takstmann.

Fuktsikring og drenering



Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår. Det er sannsynlig at det er benyttet drenerør i plast, men dette kan ikke kontrolleres uten inngrep. Vurderingen er gjort ut fra byggets alder og antatt materialvalg.

Må sees i sammenheng med funn under "Rom under terreng"

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter er skjult og ikke besiktiget og har en ukjent utførelse.

Grunnmur er oppført i betongblokker. Utvendig er muren pusset og malt.

Innvendig fremstår muren med synlige betongblokker. Det er registrert fuktmerker og misfarging på enkelte partier, noe som kan indikere fuktgjennomslag fra terreng. (se punkt om rom under terreng og drenering) Forholdet er ikke uvanlig for eldre konstruksjoner uten dokumentert utvendig fuktsikring etter dagens standard.

Normalt vedlikehold av utvendig fasade må påregnes.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i en fjellside, og terrenget faller inn mot tomten fra nord. Det er ikke registrert fall i terreng direkte mot huset der dette er synlig, men beliggenheten kan medføre økt vannpåvirkning ved kraftig nedbør og snøsmelting.

Forholdet bør observeres over tid, spesielt i regntunge perioder og ved snøsmelting, for å vurdere om overvann ledes tilfredsstillende bort fra bebyggelsen. Eventuelle tiltak må vurderes dersom det registreres vannansamlinger eller økt fuktbelastning mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Basert på alder er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Vannledning er byttet i nyere tid.

Eiendommen har vannforsyning fra privat vannverk. Liabygda Vassverk. Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Vurdert ut i fra alder og materiale.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 1J Septiktank

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Boligen er tilknyttet privat avløpsløsning med utvendig septiktank. Tanken er av ukjent type og alder.

Septiktanken er ikke kontrollert av takstmann, og det er ikke foretatt graving eller åpning for nærmere vurdering av tilstand, volum eller utførelse.

Tilstand og funksjon må derfor anses som udokumentert. Det anbefales å innhente opplysninger fra eier eller kommune vedrørende type, alder, tømning og eventuelle pålegg/krav. Videre oppfølging bør vurderes ved behov.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er ikke utstyrt med radonsperre.

Det er imidlertid fremlagt godkjente radonmålinger som viser verdier under anbefalt tiltaksgrense.

Basert på foreliggende dokumentasjon vurderes radonforholdene som tilfredsstillende på måletidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke montert rekkverk ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk for utvendige trapper/ved inngangspartiet må monteres for å lukke avviket.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

188 m²/188 m²

Enebolig: Entré, 2 Gang, 2 Bad, Toalettrom, Stue/kjøkken, 4 Soverom, Hall, Kjellerstue, Vaskerom, 3 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

- * Den tekniske verdien av en bolig refererer til dens estimerte verdi basert på fysiske egenskaper, konstruksjonskvalitet og tilstand, uten å ta hensyn til faktorer som beliggenhet eller markedssvingninger.
- * Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet.
- * Markedsverdi kan defineres som den faktiske verdien markedet er villig til å betale.

Sammenlignbare salg



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 120 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 900 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 900 000
------------------------------------	------------	------------------

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 markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	460 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	460 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Tomteverdi	500 000
- Utkjøpsverdi tomt (25x1470)	
= Tomteverdi	463 250

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 350 000
--	------------	------------------

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

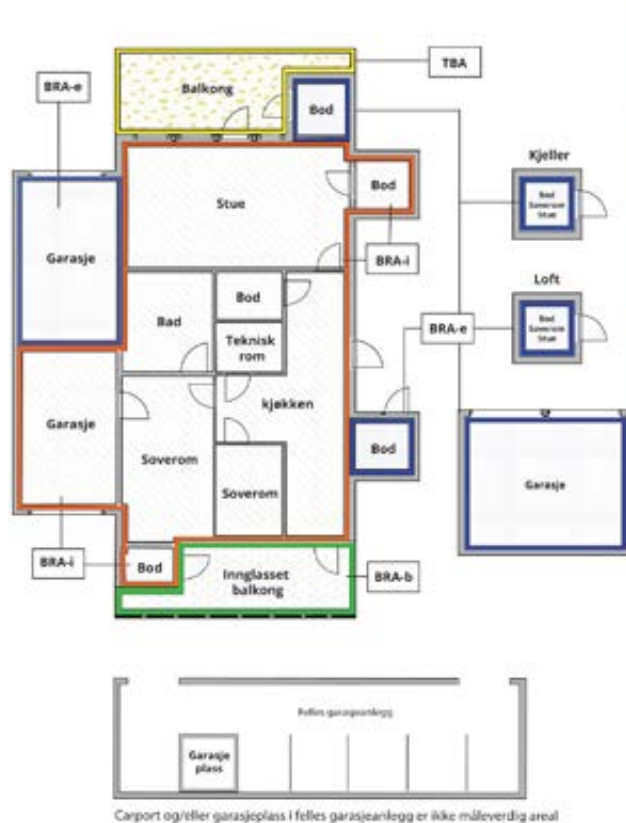
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	99			99	30		99
Kjeller	89			89		20	109
SUM	188				30	20	208
SUM BRA	188						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, gang, bad, toalettrom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Kjeller	Gang, hall, bad, soverom, soverom 2, kjellerstue, vaskerom, bod, bod 2, bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.

- I hoveretasjen er et soverom og bad er omgjort til større bad, og det er endret på planløsningen på kjøkkenet.
- I underetasjen er kjøkken omgjort til soverom.

Det finnes ikke tegninger av garasje og uteboden.

Det foreligger ferdigattest på boligen datert 07.03.1972

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se detaljert beskrivelse under punktet tilbygg/modernisering.

Alle opplysninger fra eier/egenerklæring.

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	178	10



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1525 STRANDA	9	1	1	0	1171.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Ovrå 6

Hjemmelshaver

Mortveit Edith Karoline

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i rolige og landlige omgivelser i Liabygda, i Stranda kommune.

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og landbrukseieendommer, med nærhet til fjord og fjell som gir gode muligheter for friluftsliv året rundt.

Utsikt ut over Storfjorden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra privat vannverk. Liabygda Vassverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen.

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Om tomten

Festet tomt på 1171m².

Tomten er romslig og opparbeidet med plen og noe beplantning. Terrenget er svakt skrånende.

Det er gruset innkjørsel med biloppstillingsplass på tomten. Terrasse/balkong med utvendig trapp.

Eiendommen grenser mot åpne jorder og har vid utsikt mot fjell og fjord. Landlig og rolig beliggenhet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	4153290			
Kommentar				



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt opmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk 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.

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

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

Boligen er besiktiget på dagtid med gode lysforhold. Det er ikke flyttet på møbler eller annet inventar under befaringen.

Eiers ansvar vedr. rapporten:

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc.

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0022/26	

Selger 1 navn
Edith Karoline Mortveit

Gateadresse	
Øvre Ovrå 6	

Poststed	Postnr
LIABYGDA	6212

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 2-0022/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært en lekkasje ved vaskerommet med hovedvassinntaket. For lenge siden.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lokalisert i Stranda kommune

Arbeid utført av

BR Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bad i kjeller 2016 og Bad i 2 etg. ca 1995

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rørlegger har dokumentert og sendt inn.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja det var noe da vi overtok huset i 1995, og det meste eller alt er utbedret. Det er bestilt teknisk takst 16.02.2026, som vil avdekke om det finnes noe mer.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært sprekk i edre del av pipe, men dette ble utbedret av fakfolk.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det det har vært tidvis mus i kjeller. Musefeller har utbedret dette. Og dette har skjedd på vinterstid ved kuldeperioder.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært utført el-kontroll, og den ble godkjent.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utført av fagfolk

Arbeid utført av

Valldal Høvleri

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere kjøkken i kjeller er ombyggt til soverom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ingen kommentar

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utført Radon måling 2016 uten kommentar. Godkjent.

21.1 Radonmåling

År

2016

Verdi

Mangler dokumentasjon

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tomten er "Festet"

Det er oppdaget tidvis en vond lukt inne på toalettet i hoved etasjen. Det har blitt gjort forsøk på å lokalisere lukten uten hell. Forsikringselskapet er påkoblet og er på saken. Vatnet ved lange kuldeperioder og omslag til plussgrader så har vatnet tidvis frosset (toalettvatnet på amme rom) Det har vært enkelt og tinet når dette har oppstått.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Edit Karoline Mortveit	c84995ebb9d9ffdad7b b11b8f172e3d3e6cce18	09.03.2026 20:44:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0022/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Øvre Ovrå 6

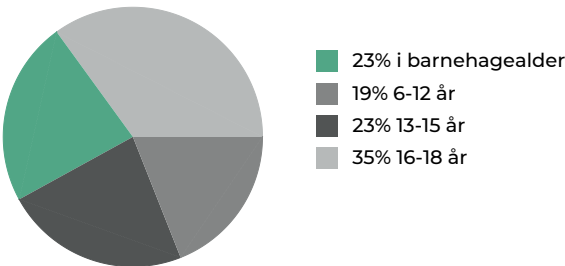
Offentlig transport

Overå Furuly Linje 210	2 min 0.1 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 18 min

Skoler

Ringstad skule (1-7 kl.) 235 elever, 14 klasser	54 min 9.3 km
Stranda ungdomsskule (8-10 kl.) 107 elever, 9 klasser	56 min 10.6 km
Vestborg vidaregåande skule 120 elever, 4 klasser	56 min 10.5 km
Stranda vidaregåande skule 230 elever	56 min 10.8 km

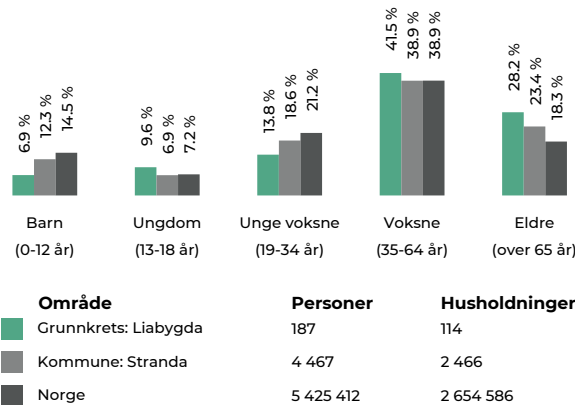
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

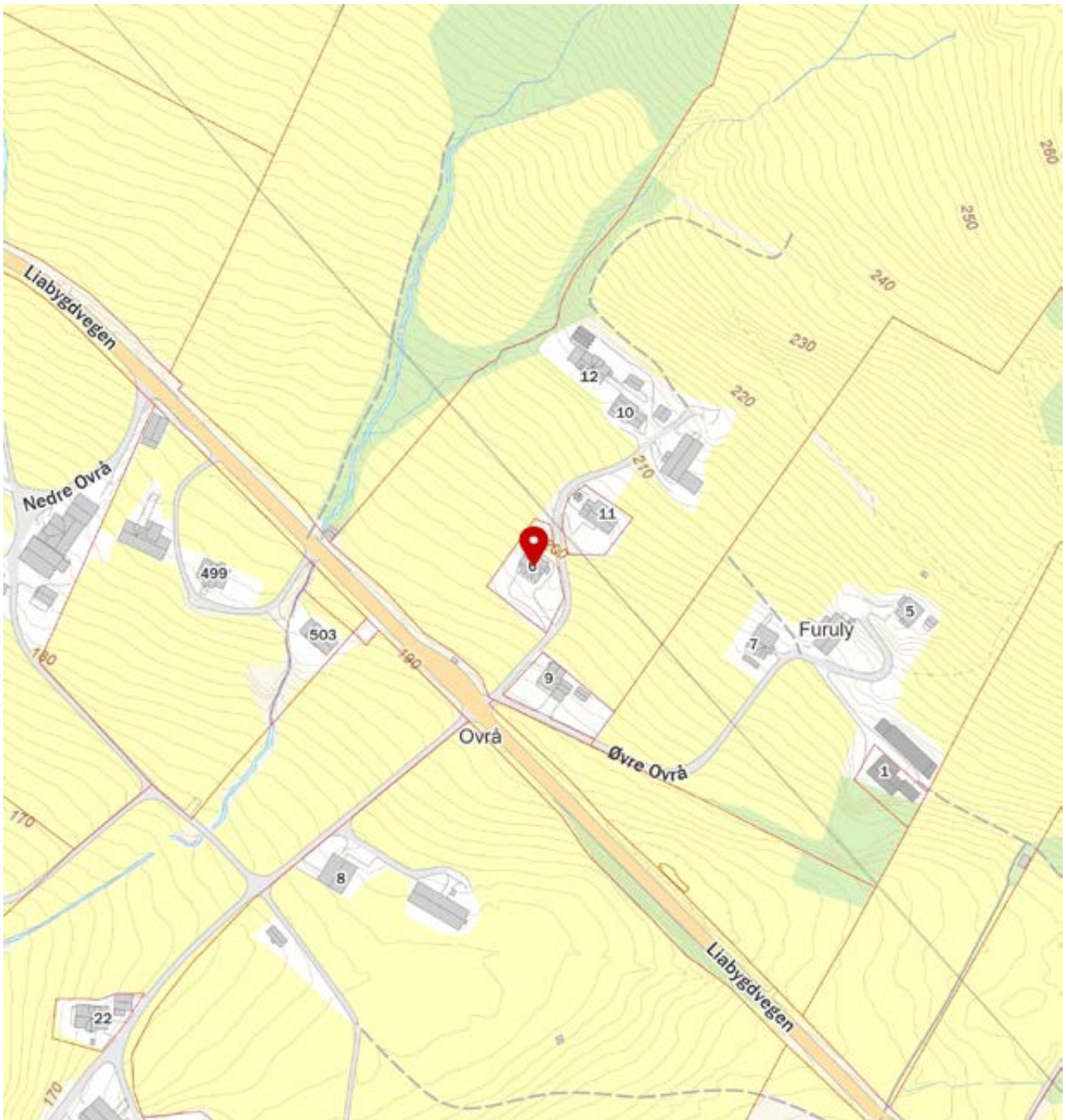
Syltebøen barnehage (0-5 år) 55 barn	9 min 10.6 km
Stordal barnehage (1-5 år) 23 barn	13 min 15.7 km

Dagligvare

Bunnpris Valldal Post i butikk, søndagsåpent	8 min 10.1 km
Spar Valldal PostNord, søndagsåpent	8 min 10.4 km

Sport

Liabyda stadion Fotball, friidrett, sandvolleyball	13 min 1.1 km
Liabygda ballbinge Ballbinge	3 min 2.6 km
Stranda Treningssenter	53 min





Adresse

Øvre Ovrå 6, 6212 LIABYGDA

Dato for energimerking

11.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-269066

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

13059934

Gårdsnummer

9

Bruksnummer

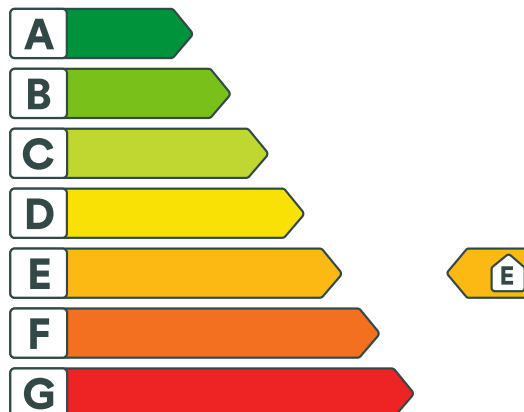
1

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1971

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

188,0 m²

Oppvarmet bruksareal

188,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

241,95 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

240,24 kWh/m²

Totalt levert pr. år

47 656 kWh



Øvre Ovrå 6, 6212 LIABYGDA



Detaljering

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



Øvre Ovrå 6, 6212 LIABYGDA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

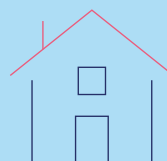
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0022/26

Adresse: Øvre Ovrå 6, 6212 LIABYGDA, gnr. 9, bnr. 1, fnr. 1 i
Stranda kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel

Tlf: 92662972

Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 20.03.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/