



Befaring utført 07.02.2025
OSPESLETTA 13, 6200 STRANDA
 Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 49 BNR 214 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1525 STRANDA GRUNNKRETS LANGLO

Meglers verdivurdering

3 900 000

Ekskl. fellesgjeld

0

Fellesgjeld

3 900 000

Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH	Byggeår	1981
Areal	165 m ²	27 m ²	-	36 m ²	-	-	Soverom	4
Tomt					750,1 m ²		Etasje(r)	2

Balkong
 Parkering
 Peis
 Innredet kjeller

Eiendommen er bebygd med en enebolig over to etasjer som er tilnærmet totalrenovert i perioden 2019-2025, og dobbelgarasje med loft fra 2021. Boligen er oppført med grunnmur av armert betong, og yttervegger over terreng av bindingsverk med utvendig, stående bordkledning. Kledningen er dels skiftet i 2019/2020. I stor grad ny isolasjon. Vinduer av 3-lags energiglass i hovedetasje fra 2019, samt ny verandadør og ytterdør med smartlås. 3-lags isolerglass i underetasje fra byggeår, med nye pakninger. Tak som saltak, konstruert med prefabrikerte W-takstoler, tekket med shingel i 2023. Elektrisk anlegg i all hovedsak nytt i hele huset fra 2019 og 2020 (inkl. trekkerør, ledninger, kontakter etc), med to sikringsskap med automatsikringer. Vannrør som rør-i-rør, og avløpsrør i plast fra 2019 og 2020. Pipe i Leca, rehabilitert med nytt innerløp av stål i 2007. Boligen er videre utstyrt med diverse skyvedørs-garderober, gulvvarme, vedovn og varmepumper.

Underetasjen ble renovert i 2019, og tilrettelagt for etablering av sokkelleilighet. Nye overflater av 3-stavs laminat og flis, vegger med gips, badersplater og flis, og himlinger med himlingsplater og gips (stedvis dobbel gips i himling, og stedvis med downlights) Tilbygg mot vest (under veranda) med tett himling (membranduk). Bad/vaskerom renovert i 2019, vaskerom renovert i 2022. Kjølerom.

Hovedetasjen er renovert og påbygd i 2019/2020. God og moderne standard med gulvoverflater av 1-stavs laminat og flis, vegger med tapeter, gips og badersplater, med listefri overgang til himlinger av gips og panelplater, med downlights. Montert ny eiketrapp med glassrekkeverk. Kjøkken har L-formet innredning med benkeskap, overskap og høyskap. Fullintegret kjøleskap og oppvaskmaskin, integrert stekeovn, kombiovn og induksjonstopp med integrert ventilator. Badet er utstyrt med veggholdt toalett, åpen dusjnise med glassdører og badersinnredning.

Boligen har også oppgang til kaldloft, og utgang til en tilbygd veranda på rundt 36 kvm med utestue fra 2021 mot vest. Gode solforhold, og flott panoramautsikt utover Stranda og mot Storfjorden. Tomten har i stor grad vært utsprengt og opparbeidet, og det er etablert nye forstøtningsmurer, hageareal, terrasse, samt asfaltert.

Lars Hellevik
 Aursnes & Partners Eiendomsmegling AS
 hellevik@partners.no
 901 86 394

 Storfjord

Tilstandsrapport

📍 Ospesletta 13, 6200 STRANDA

📖 STRANDA kommune

gnr. 49, bnr. 214

Sum areal alle bygg: BRA: 238 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 21.03.2025

Rapportdato: 02.04.2025

Oppdragsnr.: 15031-1212

Referansenummer: HU2036

Autorisert foretak: Steinar Belsby

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Steinar Belsby

Rapportansvarlig

Steinar Belsby

steinarbelsby2@gmail.com

485 03 988



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.

! TG 0

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.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Einebustad oppført på Langlo i 1981.

Total renovering og påbygging i perioden 2019 - 2025.

Bygning med grunnmur i lettbetong, hovedetasje i isolert bindingsverk.

Bygning oppført i isolert bindingsverk med utvendig ståande kledning og innvendige plater.

Etasjeskille i tre.

Takkonstruksjon med w-takstoler, taktro og takteking med pappshingel..

Ny oppført garasje i 1 1/2 etg i betong, takstoler, taktro og takteking med pappshingel.

Oppført i 2020.

Bygning framstår som total rehabilitert og i god stand.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning med grunnmur av betong og hovedetasje av isolert bindingsverk med utvendig ståande panel.

Takkonstruksjon med saltak og takteking med pappshingel. Isolerglass i treramme.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Himling:

Bygning har himling med malte takplater. (Gips)

Vegger:

Bygning har i hovedsak malte flater på vegger.

Gulv:

Bygning har laminat som overflate på gulv.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med flis på gulv og vegg.

Varmekabel i gulv.

Bad med dusj på vegg med dører, vask m/innredning, samt wc.

Opplegg for v.maskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken frå IKEA

Kjøkken frå 2019 med glatte fronter.

Malte/lakka fronter.

Innredning med høgstak og underskap med skuffeseksjoner.

Laminert benkeplate med oppvaskkum.

Kjøkken har platetopp, steikeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Varmepumpe med innblåsing på stue.

Varmtvannsbereder på 200 l frå 2019

Kjølerom m/aggreat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er på 750,1 m2.

Tomt grensar i den austre og vestre delen av tomta mot bebygde naboeigedomar.

i nord mot komm. veg.

I sør mot 3 m brei ikkje opparbeidd gangveg, vidare mot bebygd eigedom.

Tomt er skrånande med fall mot sør.

Det er asfaltert innkøyring til ny garasje og inngangsparti.

Ny oppført forstøttningsmur mot komm. veg.

I den søndre delen av tomta er der bratt skråning som er belagd med duk.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 6 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

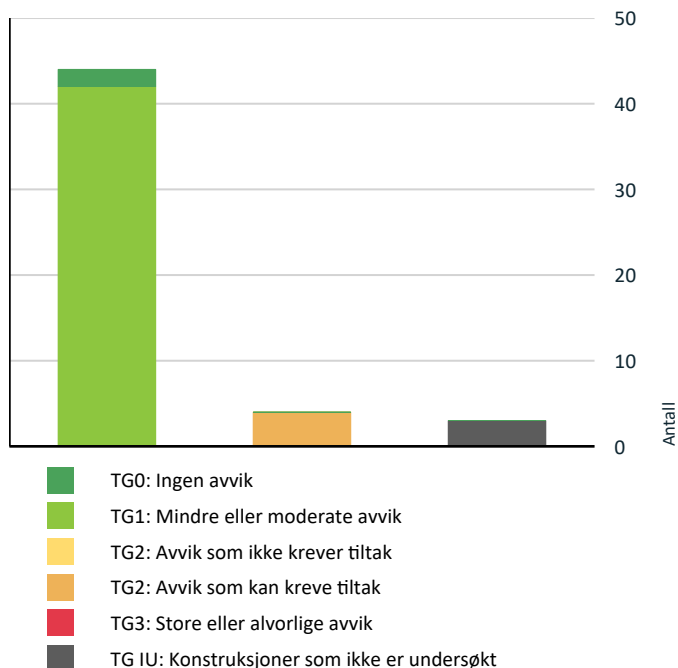
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer - Vindu i underetg. [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1981

Standard
Bygningen har god standard

Vedlikehold
Godt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2019	Tilbygg	Tilbygg på kjøkken, modernisering.
------	---------	------------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nytt tak i 2023.
Tak på utestue fra 2021.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

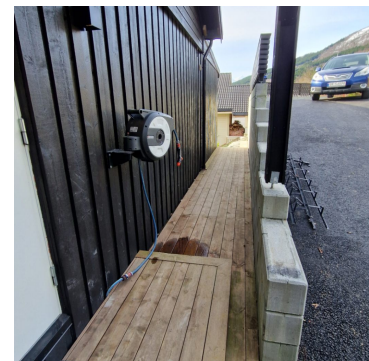


TG 1 Nedløp og beslag

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



TG 1 Veggkonstruksjon



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takstoler frå byggeår, samt ombygging i 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Vindu med 2-lags glass med folie for varmegjennomgang.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

TG 2 Vinduer - Vindu i underetg.

Vindu frå byggeår

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik p.g.a. alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Fungerer som dei står.

TG 1 Dører

Kvit hovedinngangsdør m/glass.

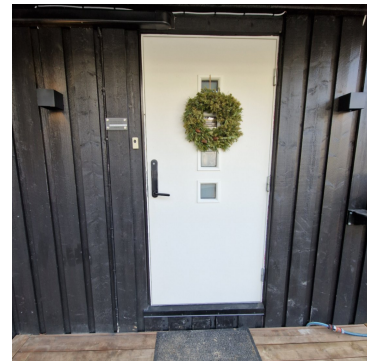
Kjellerdør m/glass av teak.

Kvit dør m/glass til bod under veranda.

Kvit glassdør til veranda.



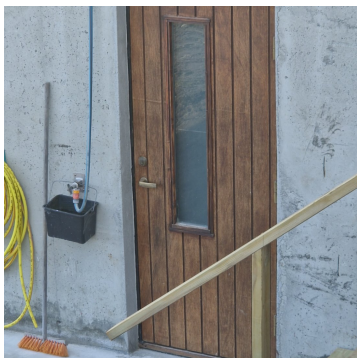
Dør til kjellerbod.



Hovedinngangsdør.



Verandadør.

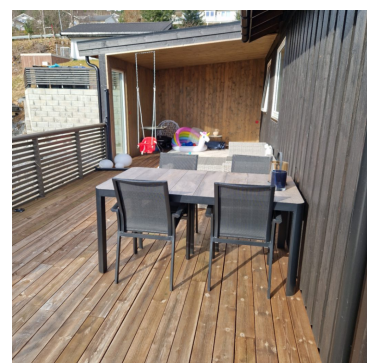


Dør til kjeller.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre

Rekkverk av tre.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Laminat på gulv.
Malt gips i himling og på vegger-

Årstall: 2019 Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1 Etasjeskille

Bjelkelag av tre.
Golv over bjelkelag av furupanel.
Under bjelkelag, leker og plater.

TG 2 Radon

Radon kan være farlig når nivået overskrider grenseverdiene som er satt av DSA.

Hvis du har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m³) bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Du bør ikke uansett ikke overskride 200 Bq/m³.

Radonmåling og flere andre tiltak står på DSAs nettside.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålinger bør gjennomføres.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe frå byggeår.
Peisovn på stue.



Pipe over tak



Peisovn

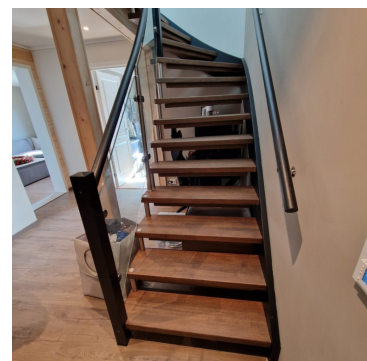


Pipe på loft.

TG 1 Innvendige trapper

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TG 1 Innvendige dører

Malte innvendige dører

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



! TG 1 Andre innvendige forhold

Bygning er totalrenovert.
Framstår i god stand

Årstall: 2025 Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad ferdig i 2020

Årstall: 2020 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Årstall: 2020

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Nytt bad frå 2019.
Fall på bad med dørstokk er 28 mm.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2020

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Nytt bad med vegghengd toalett, dusj på vegg m/dører og vask m/innredning

Årstall: 2020 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Vifte montert i vegg.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ligger mot yttervegg.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom ferdig 2022.
Dokumentasjon med bilder og produktbeskrivelse.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerom frå 2022.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Vaskerom med motfall til sluk.
Flis på gulv m/varme

Årstall: 1981 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Våtrom fungerer slik det står.

NB: Motfall til sluk

Større kostnad dersom fall skal etablerast.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran påført med egeninnsats.
Dokumentert med bilder og beskrivelse frå produkt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med opplegg for v.maskin.
Benk med vaskekum.
200 lk v.v. bereder
Dør til kjølerom med aggregat.
Opplegg for avløp til tørketrommel.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



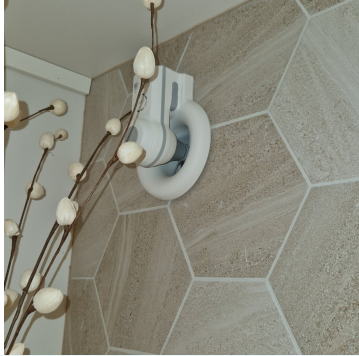
KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

! TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vannførende ledninger ligger mot yttervegg.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Generell

Bad i u. etg ferdig i 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

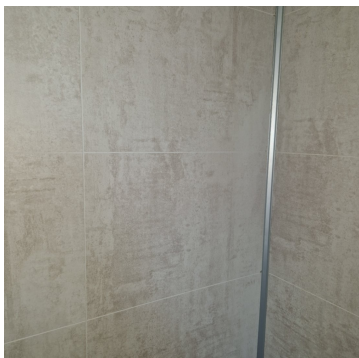
KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malt innvendig himling.
Vpåtromsplater på vegger,

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Vegger.

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Bad med flis på gulv med el.varmekabler.
Flatt gulv, ikkje fall mot sluk

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv er flatt uten fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Våtrom fungerer som det står med dette avvik.

KJELLER > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2019

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2019

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vannførende ledninger ligger i hovedsak mot anna våtrom og yttervegg.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning frå IKEA frå 2019.
Mørk innredning med glatte fronter.
Høgskap og skuffeseksjoner.
Benk med oppvaskkum.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Levetid:

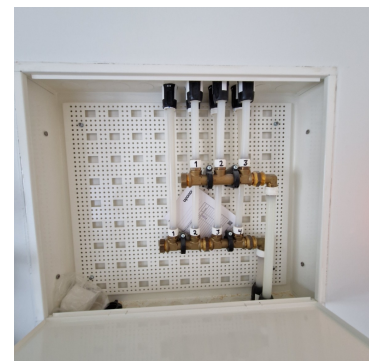
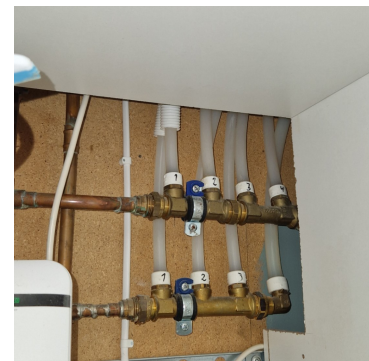
Kaldvannsrør 90 til 200 år

Varmtvannsrør 71 til 167 år.

Varmtvannssirkulasjonsrør 39 til 61 år.

Røropplegg nytt frå 2019.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Nye rør innvendig i bygning.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Ventilasjon frå byggeår.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert varmepumpe i bygning.
Varmepumpe i 1. etg og i under. etg.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Innblåsing i gang i 2. etg



TG 1 Varmtvannstank

V.v. tank plassert på vaskerom

Årstall: 2019 Kilde: Eier



TG 1 Andre installasjoner

Kjølerom med aggregat.

Aggregat plassert på vaskerom

Årstall: 2019 Kilde: Eier



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Nytt lukka anlegg

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.
2019
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

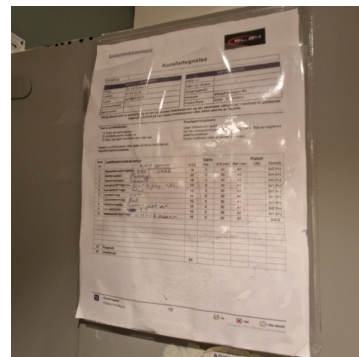
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Normalt lukka el.anlegg utført av godkjend bedrift.



Branntekniske forhold

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

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

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

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av ukjende masser. Fjelle og løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering av ukjend utføring og kvalitet.
Drenering frå byggeår bak huset.
Resterende drenering på sider og i framkant er ny.
Avrenning til off. nett

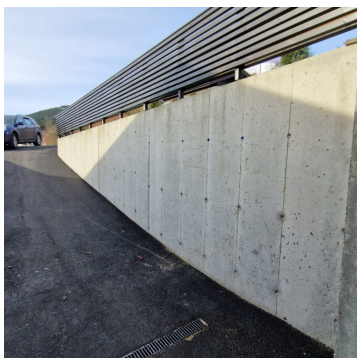
TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundament og grunnmur frå byggeår.
Oppført etter regelverk frå byggepr.

TG 1 Forstøtningsmurer

Oppsett nye forstøtningsmurer i betong.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



TG 0 Terrengforhold

Tomt med avkøyring frå off. veg.
Fall frå off. veg til garasje/inngangsparti.
Bygning står i skrånande terreng.
Fall mot sør på sørside av bygning mot kommunal ikkje opparbeidd gangveg. (3 m)

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Normalt opplegg frå byggeår.

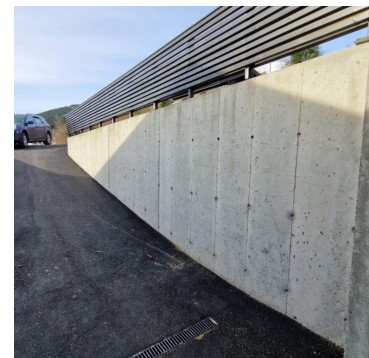
TG 1 Andre tomteforhold

Eigedomen er rehabilitert.
Det er oppsett ny forstøtningsmur mellom off. veg og tilkomst til garasje/bustad.
Mur på baksida av bustad mot tilkomst til garasje og bustad.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



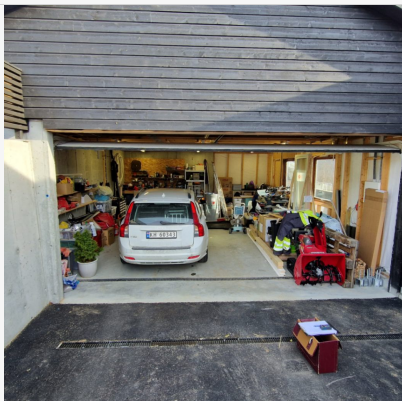
Passasje mellom mur og bygning.



Forstøtningsmur mot off. veg

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2020

Kommentar

Standard

Bygningen har god standard

Vedlikehold

Godt vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje oppført på eitt plan med loft. (Lav takhøgde)

Garasje oppført i betong, med betong i vegger.

Etasjeskille i tre.

Takkonstruksjon med takstoler med knevegger.

Gulv av betong.

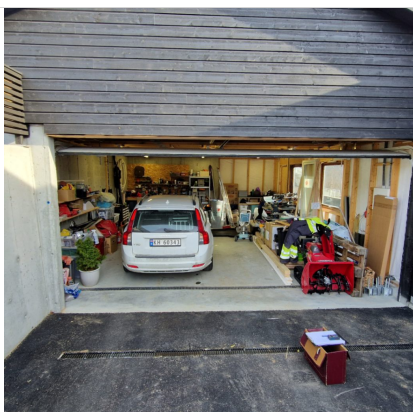
Renne for vatn på utside og på innside av garasje.

Taktekking med pappshingel.

Leddheiseport.

Innlagt strøm.

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



Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	9 852
Eigedomsskatt	Kr.	3 342
Renovasjonsavgift	Kr.	5 620
Feiing/Kontroll	Kr.	780
Vassavgift	Kr.	4 581
Avløpsavgift	Kr.	5 411
Vedlikehold	Kr.	4 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	34 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 250 000
Oppgradering og modernisering	Kr.	1 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	1 000 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 250 000
------------------------------------	------------	------------------

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 optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	92			92	36
Kjeller	73	27		100	
SUM	165	27			36
SUM BRA	192				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Stue m/trapp, Kjøkken		
Kjeller	Gang, Soverom, Soverom 2, Vaskerom, Bad, Stue	Bod /Kjølerom, Bod 2 - Bod under veranda	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

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)				
Etasje		46		46			46
Loft						30	30
SUM		46				30	76

SUM BRA 46

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	165	27
Garasje	0	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2025	Steinar Belsby	Takstingeniør
	Ole Christian Giskemo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1525 STRANDA	49	214		0	750.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ospesletta 13

Hjemmelshaver

Giskemo Ole Christian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedomen ligg med adresse Ospesletta 13 på Stranda i Stranda kommune.
Eigedomen ligg omlag 2,7 km frå Stranda sentrum langs off. veg.
Det er ca 200 m til privat barnehage.
Det er her omlag 2,2 km til barneskule og SFO-ordning.
Vidare 0,7 km til u.skule, v.g.-skule og off. barnehage.
For å nå bank, post, off.kontor m.m., må ein til sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt ert på 750,5 m².
Tomt ligg med fall mot sør.
Tomt grensar i nord mot off. veg. I aust og vest mot bebygde naboeigedomar.
I sør mot gangveg og naboeigedom.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 700 000	2018

Forsikring

Selskap Storebrand Forsikring	Avtalenr 5138379	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie 9 852
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.06.2019		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst			Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	21.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.04.2025	
2	02.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HU2036>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Storfjord AS	Oppdragsnr.	21250038
Adresse	Ospesletta 13		
Postnr.	6200	Sted	STRANDA
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Ole Christian Giskemo
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6år 4mnd Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Storebrand	Polise/avtalensr	5138379
Selger 1 Fornavn	Ole Christian	Etternavn	Giskemo

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Stranda Rørservice og EL24

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rør-opplegg av Stranda Rørservice og EL-opplegg av EL24. Gulv,vegg og tak ble utført på egeninnsats. Bilder ble tatt under hele renovasjonen, dette kan dokumenteres.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Egeninnsats

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Membran ble lagt ihht produsent. Bilder ble tatt.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar Forligger dokumentasjon ved Rør-opplegg og EL-opplegg, samt bilder under hele renovasjonen.

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar Ved renovasjon ble rominndelingen forandret og det ble søkt om tilbygg, garasje og murer. Alt er godkjent.

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Stranda Rørservice

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Vann og avløp ble skiftet i 2018/2019 av Stranda Rørservice.

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei Ja Kommentar

Ved utgraving for oppbygging av veranda så måtte vi sprengne litt fjell. Før sprengningen så såg vi 2 riss i mur på huset. Dette er tatt bilde av og ligger i boligmappen.

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei Ja Kommentar

9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

Taket ble skiftet i 2023, men pipehatt og luftehatt ble ikke skiftet. Ved inspeksjon på kaldloft såg vi at det kom inn litt vann som dryppet ned på isolasjonen. Luftehatt ble limt sammen med takshingel med asfaltlim. Etter at dette ble utført har det ikke vært noe utettheter. Isolasjon ble byttet ut med ny.

11. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Råbygg AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Råbygg AS har støpt murer og garasjeplate. Resten av garasje har huseier satt opp på egeninnsats. Takstolene ble beregnet av Jatak AS.

12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei Ja Kommentar

Har en ladeboks i garasjen.

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

Nei Ja Kommentar

16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**

Nei Ja

16.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei Ja Kommentar

17. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei Ja Kommentar

18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei Ja Kommentar

19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**

Nei Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

Nei Ja Kommentar Det ble søkt om utbygging av to tilbygg samt veranda. Under verandaen blir brukt som lager.

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar Stranda kommune har godkjent

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Det er huseier som har renoverte hele huset, så alt av dokumentasjon/bilder har blitt lagret på en minnepenn. Dette kan ny huseier få ved interesse.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

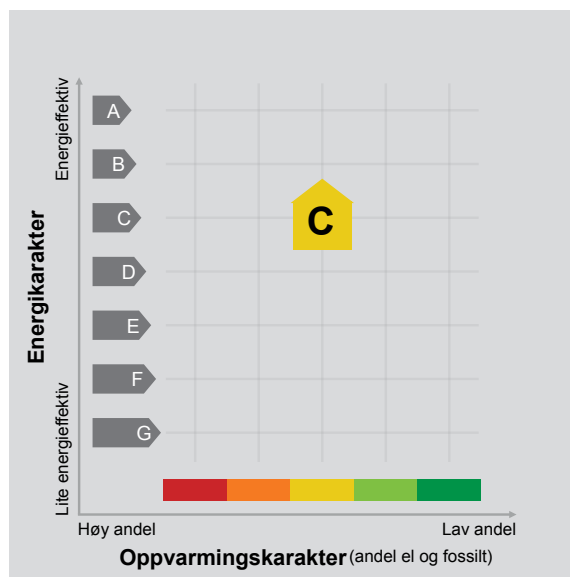
<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

ENERGIATTEST



Adresse	Ospesletta 13
Postnummer	6200
Sted	STRANDA
Kommunenamn	Stranda
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	214
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	3082075
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-95263
Dato	20.03.2025



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 24 000 kWh pr. år

Den målte energibruken er gjennomsnittet av den mengda av energi som bustaden har brukt dei siste tre åra. Det er oppgjeve at det i gjennomsnitt er brukt:

24 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pelletar/halm/flis)	0 liter ved



Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert.

Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt

- Følg med på energibruken i bustaden

- Slå elektriske apparat heilt av

- Fyr riktig med ved

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.



Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggjeår	1981
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	177
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindaug:	Ja

Der det ikkje er gjevne opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordninga>)

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeordninga (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målarer kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 3: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved og god trekk og legg ikkje i for mykje om gongen. Å fyre i open peis er noko ein gjer mest for kosen. Hald spjeldet stengt når peisen ikkje er i bruk.

Tiltak 5: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømförbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 6: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 7: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 10: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand. For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen, kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt, det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilatoren ikkje har blafrespjeld, bør ein montere det for å redusere luftutskiftinga og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Utskifting av avtrekksvifte på bad med ny vifte med fuktstyring

Dersom avtrekksvifta på badet berre har manuell styring med stillingane "av" og "på", kan ein vurdere å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, det vil seie at vifta startar/stoppar automatisk ved behov alt etter det relative fuktinnhaldet i lufta og reduserer den totale luftutskiftinga og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbledet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskiljarar

Ein kan få vekk kald trekk i randsona av eit trebjelkelag ved å isolere bjelkelaget i randsona. Utvendig kan ein prøve å tette vindsperra nedst på utsida av vegg.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

Snøsmelleanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelleanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelleanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.

Tiltak 19: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 20: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

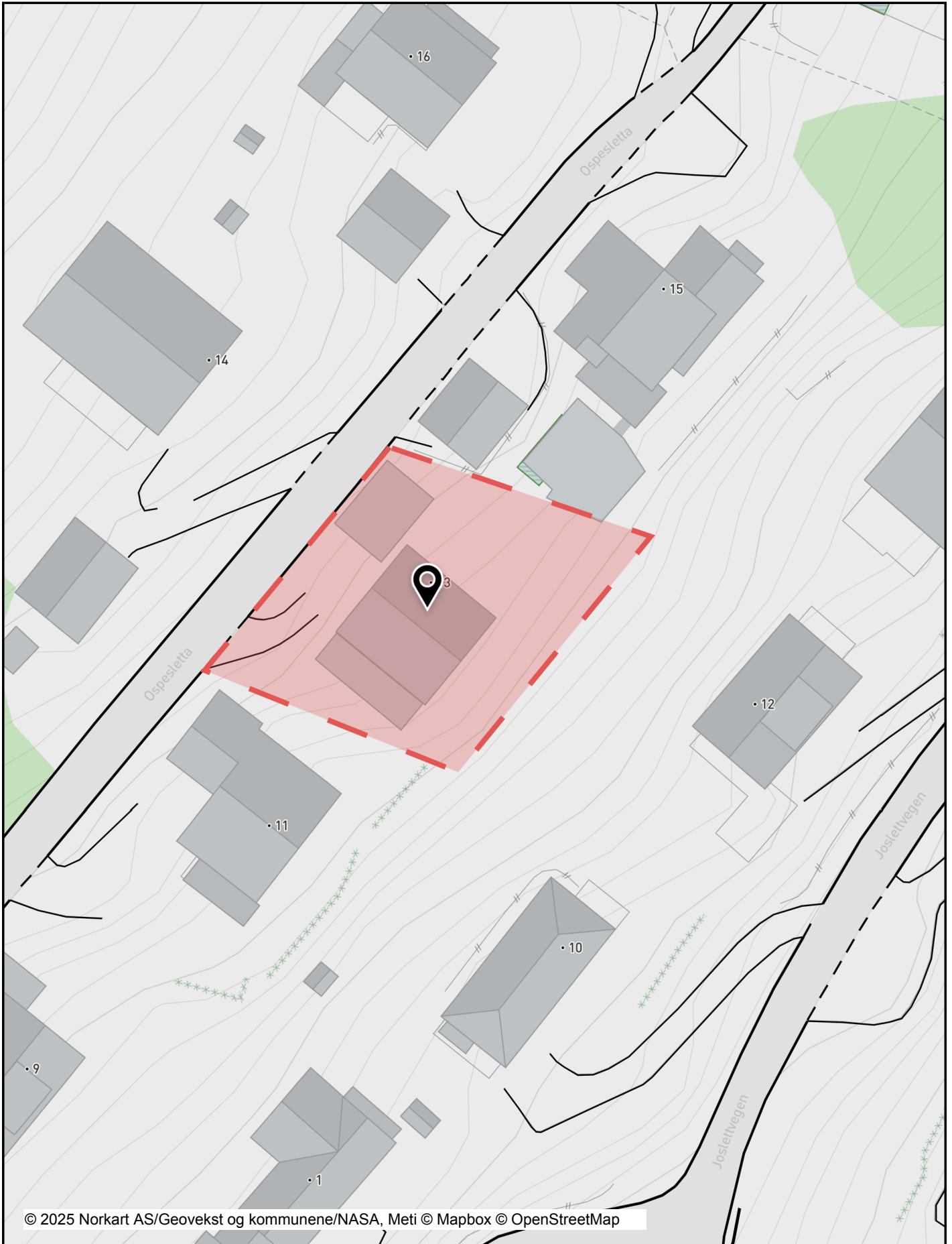


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 20.03.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

VEG



Annet vegareal



Avgrensning mot annet vegareal



Vegdekkekart



Autovern



Veg

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	OSPESLETTA 13	Beregnet areal	750.1
Etablert dato	10.03.1980	Historisk oppgitt areal	751
Oppdatert dato	25.10.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.03.1980			49/192 (-751), 49/214 (751)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6910449.31	391684.65	0	Ja	750.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GISKEMO OLE CHRISTIAN F070389*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	OSPESLETTA 13 6200 6200 STRANDA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Ospesletta 13

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6200 STRANDA	Kirkesogn	08041105 STRANDA SOKN
Grunnkrets	103 Langlo	Tettsted	6111 Stranda
Valgkrets	2 Ringstad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	3082075		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1981
2	3082075	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	30.01.2025
3	300768742		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	29.01.2025

1: Bygning 3082075: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1981

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	168
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	168
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	13,2
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	13,2
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	140
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	21.10.1980	21.10.1980
Igangsettingstillatelse	21.10.1980	01.10.1980
Tatt i bruk	01.01.1981	17.06.2008
Endre bygningsdata	30.01.2025	30.01.2025
Endre bygningsdata	30.01.2025	30.01.2025
Data fra bygningsendring overført	30.01.2025	30.01.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ospesletta 13	H0101	49/214	168	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	92,2	0	92,2	13,2	0	13,2
U01	0	75,8	0	75,8	0	0	0

2: Bygningsendring 3082075-1: Tilbygg, Ferdigattest 30.01.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	12,4
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	13,2
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	13,2
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	36
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	05.10.2019	07.10.2019
Ferdigattest	30.01.2025	30.01.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ospesletta 13	H0101	49/214	12,4	1	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	12,4	0	12,4	13,2	0	13,2

3: Bygning 300768742: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 29.01.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	43,8
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	43,8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	47
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	47
Avløp	Ingen kloakk	Bebygd areal	47
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	05.10.2019	07.10.2019
Ferdigattest	29.01.2025	30.01.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	49/214	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	43,8	43,8	0	47	47

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

dato 15.10.76

VAR. REF. (SE OPPITT VID SVAR)
BB/ra

REGULERINGSPLAN FOR LANGLO III STRANDA
MED REGULERINGSPØRSEGNER

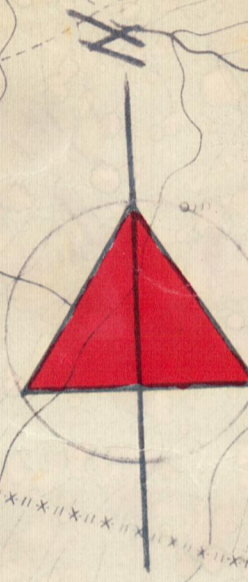
I medhald av § 27 i bygningslova, jfr. § 15, jfr. rundskriv av 2. juli 1976 og Miljødepartementet, har fylkesmannen i brev av 15.10.76 til Stranda formannskap, stadfesta ovennevnte reguleringssplan med reguleringsspørsegner.

Stadfestinga omfattar ikkje dei fem tomtene som på planen er påført svart skravur. Ein viser i denne samanheng til fylkeslandbruksstyret sitt vedtak i sak nr 1896/76 den 21. og 22. september, der det er ein føresetnad at dei nemnde tomtene blir nytta til sevlceformål.

Stadfestinga omfattar ikkje løyve til utsløpp etter § 6 i "Lov om vern mot vannforurensning av 26. juni 1970".

Reguleringa er teikna inn på dette kart i samsvar med vedtak i Stranda kommunestyre i møte 6. mai 1976 under sak nr. 134.

Bilag fylkesmannens
og Stranda kommunens
fylkesreguleringsarkitekt



1:1000
EKK-10M

TIL FØRSLAG I NÆR TIL PLANEN

§ 25.1 BYGGEOMRÅDER

BYGGEOMRÅDE FOR NYE BILSTADER

BYGGEOMRÅDE FOR ERISTERANDE BILSTADER SOM INNHARER I PLANEN

§ 25.2 LANDBRUKSOMRÅDE

BYGGEOMRÅDE FOR NØD- OG SOSIALBULL

§ 25.4 FRIOMRÅDER

OG LEK

BEHOLDNING OG BEVILGNING AV PLANEN

REG. PLAN LANGLO III STRANDA

STRANDA TEKN. ETTERREVISJON

STRANDA 1976

1:1000

1509/7671

BLUES MED FOOTBALL (OFF)

BILLES (OFF)

SANGLER MED BANETT (OFF)

SANGLER (OFF)

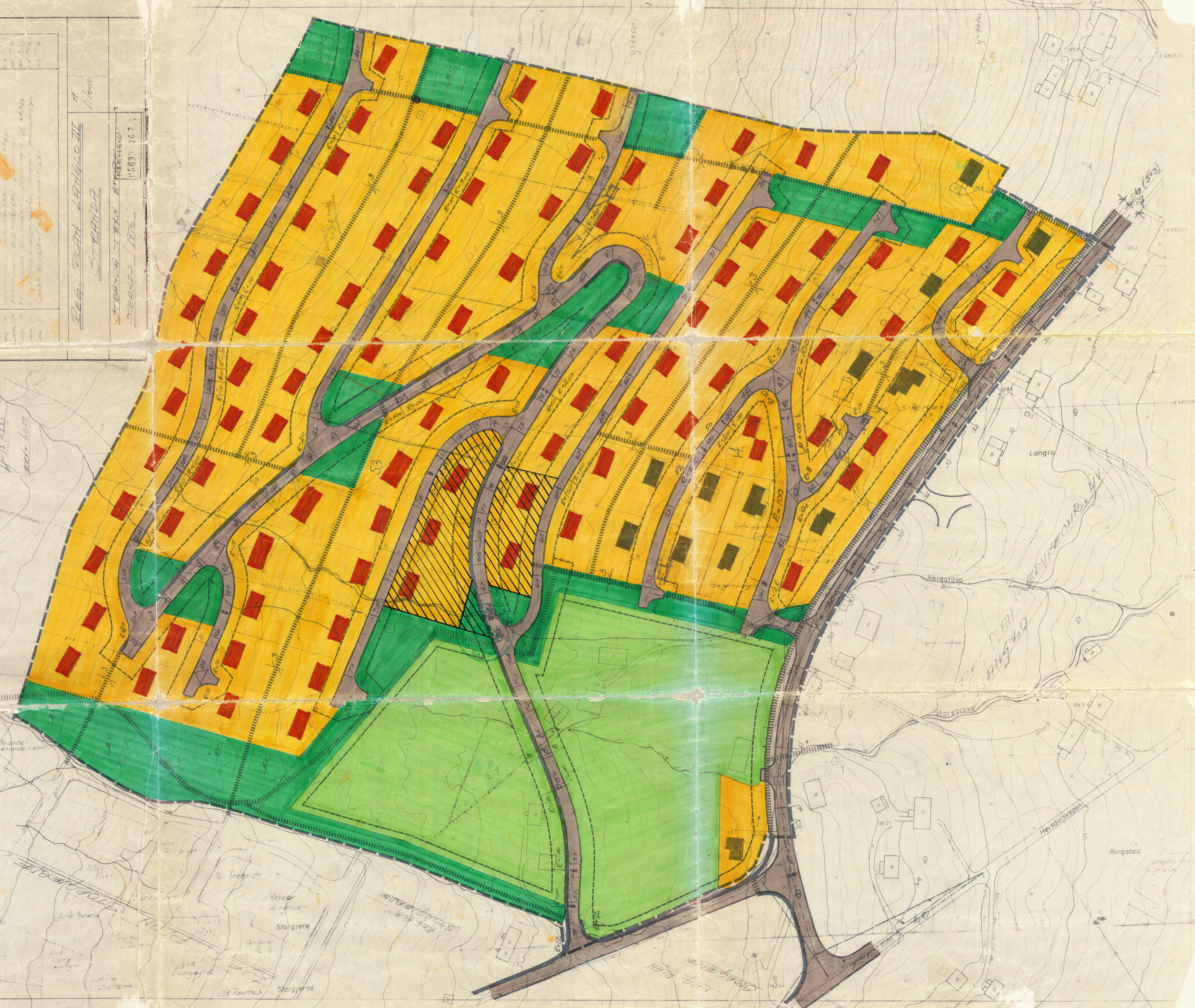
REG. ÅRENSE

BYGGE ÅRENSE

REG. ÅRENDSVING

FRIKETS LINJE

SENTERLINJE



x 400000
x 400000

Ringstad

Hevstadsvegen

Storgrova

Akregrova

Langlo

REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN LANGLO III.

§ 1.

Det regulerte område er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2.

Bygningane skal vere frittliggande småhus i 1. etasje. Bygningsrådet kan der terrenget tilseier det tillate sokkeletasje.

§ 3.

Bygningsrådet kan bestemme at ein eller fleire tomter eller større eller mindre bustadfelt på planen vert bebyggt med rekkehus i 1. etasje med sokkeletasje.

§ 4.

Utnyttelsesgraden på byggetomtane vert sett til 0.15 for frittliggande einebustader og 0.25 for rekkehus. Utnyttelsesgraden vert utrekna etter byggeføreskriftene.

§ 5.

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

Arker eller nedskjæring i takflata vert vanlegvis ikkje tillete.

§ 6.

Husa skal formast slik at dei etter bygningsrådet sitt skjøn harmonerar med terrenget og omkringliggande bygningar. Materialvalg og farger skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 7.

Det skal sendast inn for godkjenning i bygningsrådet:

Situasjonskart som viser korleis tomta er planlagt med hus, garasje, biloppstillingsplass, vegar, murar, gjerde m.v.

Det skal på kvar tomt vere plass til parkering av minst ein bil pr. leilighet på eigen grunn.

Bygningsrådet kan bestemme at det skal vere ein parkeringsplass pr. sokkelleilighet, event. ein $\frac{1}{2}$ parkeringsplass pr. hybelhusvære.

Det skal planleggast nødvendige garasjer for kvar tomt. Garasjer skal planleggast i huset eller som samanhengande tilbygg til huset. Bygningsrådet kan bestemme om garasje skal vere frittliggande eller som tilbygg til huset. Garasje skal plasserast bak byggegrense mot veg. Ved innkøyring paralelt med gate skal garasje plasserast minst 3.0 m. frå gate regulert i full bredde (fortau medrekna).

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



§ 8.

Oppføring av frittliggende uthus vert vanligvis ikkje tillete. I serlege høve kan bygningsrådet tillate at uthus kan oppførast dersom det vert kombinert med garasje, eller går inn som ein del av eit fint og godt miljømessig tunarrangement på tomta. Eigen plan må innsendast for slike arrangement.

§ 9.

Bygningsrådet skal sjå til at gjerde mot gata vert einsarta langs same gatestrekning. Gjerdehøgd, gjerdetype og farge skal godkjennast av bygningsrådet. Skilje mellom tomter og veg kan utførast som hekk eller låge beplantningar.

§ 10.

På tomta skal ikkje plantast tre eller vekster som etter bygningsrådet sitt skjøn vil skape ulempe for avkjørsla til offentleg veg. Eksisterande verdfulle tre bør så langt råd er vernast.

§ 11.

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

§ 12.

Föruten desse reguleringsføresegnar gjeld bygningslova og bygningsvedtektene for Stranda kommune.



Stranda kommune
formannskapet

6200 STRANDA

933/714/76/EB/ås

2.3.77

REGULERINGSPLAN LANGLO III STADFEST 15.10.76.
ENDRING AV REGULERINGSFØRESEGNENE

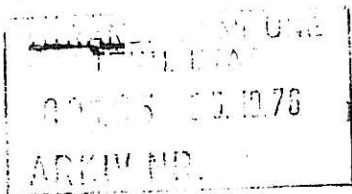
Ved brev av 9.2.77 fra Miljøverndepartementet vedgående klage over fylkesmannens vedtak om stadfesting av reguleringsplan for Langlo III har departementet bedt om at det i § 6 siste avsnitt i reguleringsføresegnene blir vist til § 74 nr. 2 i bygningslova. Dette for å få presisert at § 6 i føresegnene ikkje kan nyttast med heimel i § 77 i bygningslova.

Etter fullmakt

Hostein Heggdal

Eiliv Berdal

Gjenpart: Stranda bygningsråd



FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

J.M.R.

5905/715/76/EB/ra

6400 MOLDE, 15.10.76
TELEFON NR. (072) 54 111 (SENTRALBORD)
ADRESSE FYLKESHUSET

Stranda formannskap

6200 STRANDA

KOMMUNESTYREMØTE DEN 6.MAI 1976 SAK NR 134 :
REGULERINGSPLAN FOR LANGLO III, STRANDA

I medhald av § 27 i bygningslova, jfr. § 15, jfr. rundskriv av 2.juli 1973 frå Miljøverndepartementet, stadfestar ein med dette kommunestyret sitt vedtak i ovannemnde sak vedgåande reguleringsplan for Langlo III. Det blir ved stadfestinga ikkje teke standpunkt til arealbruken for dei fem tomtene som på reguleringskartet er påført svart skravur, og desse tomtene er såleis ikkje omfatta av stadfestinga. Ein viser i denne samanheng til fylkeslandbruksstyrets vedtak den 21. og 22. september 1976 i sak nr 1896/76, der det er ein føresetnad at dei nemnde tomtene blir regulert til serviceføremål. Det er ein føresetnad herifrå at fylkeslandbruksstyret sitt vedtak blir fylgt opp av kommunen ved reguleringsplan for det skraverte arealet.

./.

Vidare stadfester ein med nokre endringar kommunestyret sitt vedtak i ovannemnde sak vedgåande reguleringsføresegner for området. Eit eksemplar av føresegnene slik dei skal lyda ligg ved. Likeeins følgjer vedlagt eit eksemplar av det stadfesta reguleringskartet med påteikning om stadfestinga.

Stadfestinga omfattar ikkje løyve til utslepp etter § 6 i "Lov om vern mot vannforurensing av 26. juni 1970".

Ein har gått gjennom dei einskilde merknader og protestar som er innkomne til planen. I denne samanheng sluttar ein seg til bygningsrådet og kommunestyret si vurdering.

./.

Når det gjeld kunngjering av stadfesta reguleringsplan blir det vist til § 27 nr. 5 i bygningslova. I kunngjeringa skal det gjerast merksam på at vedtaket om stadfestinga kan påklagast til Miljøverndepartementet etter nærare reglar. Eit forslag til kunngjeringstekst med fullstendige opplysningar er lagt ved, idet ein ber om at kommunen nyttar dette. Der det er praktisk mogeleg, kan direkte varsling til partane vere eit rikti supplement til kunngjeringa, jfr. rundskriv av 9. april 1973 frå Miljøverndepartementet.

./.

Ein gjenpart av dette skriv følgjer vedlagt. Ein del av dokumenta i saka vil bli sendt kommunen seinare.

Bård Olav Røsæg
Bård Olav Røsæg
kst

Per Ekroll
Per Ekroll

Gjenpart:

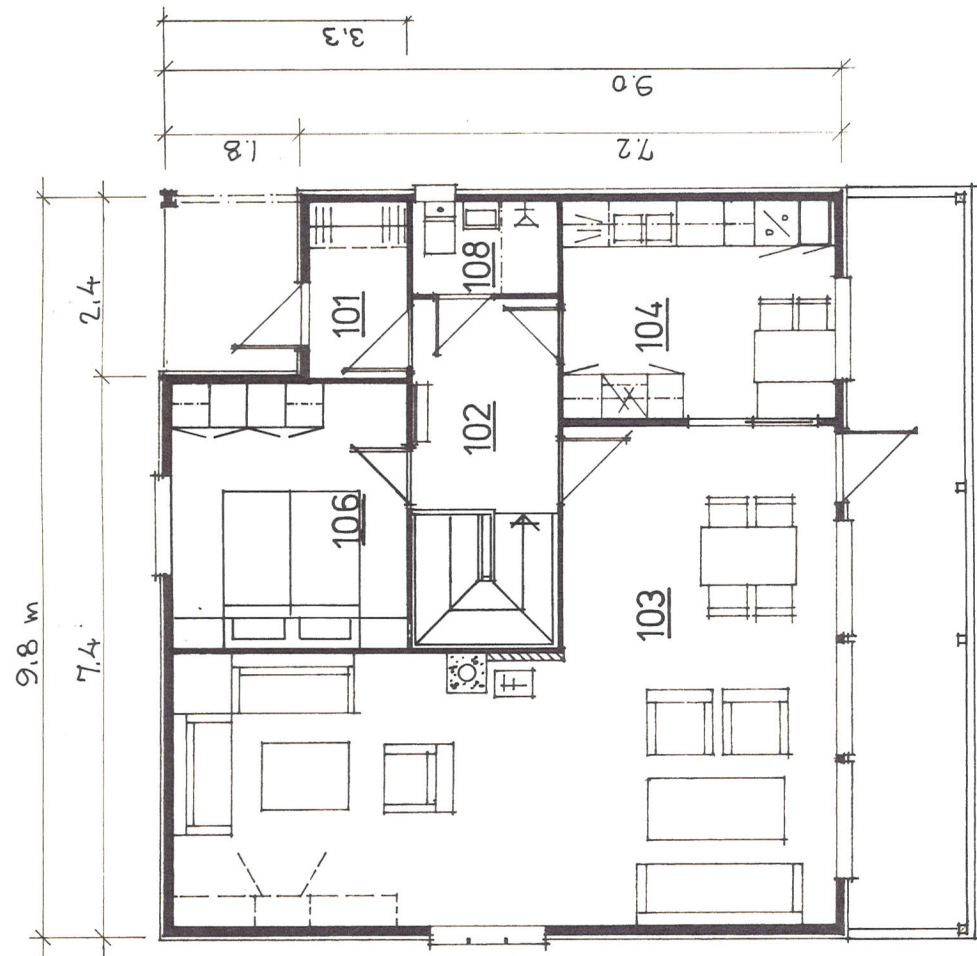
Miljøverndepartementet, Myntgt.2, Oslo Dep, OSLO 1

Riksarkivaren, Bankplassen 3, OSLO 1

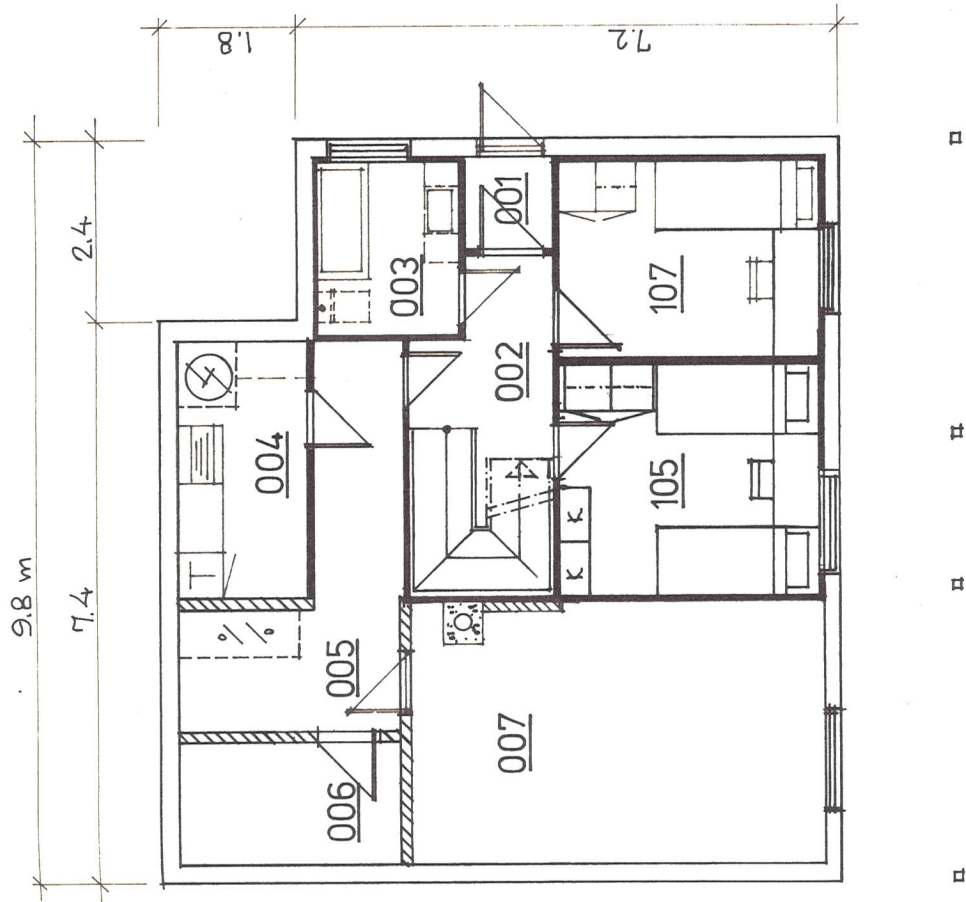
vedlagt eit eksemplar av reguleringskartet og reguleringsføresegnene

Vegsjefen i Møre og Romsdal, 6400 Molde

Landbrukssjefen i Møre og Romsdal, 6400 Molde



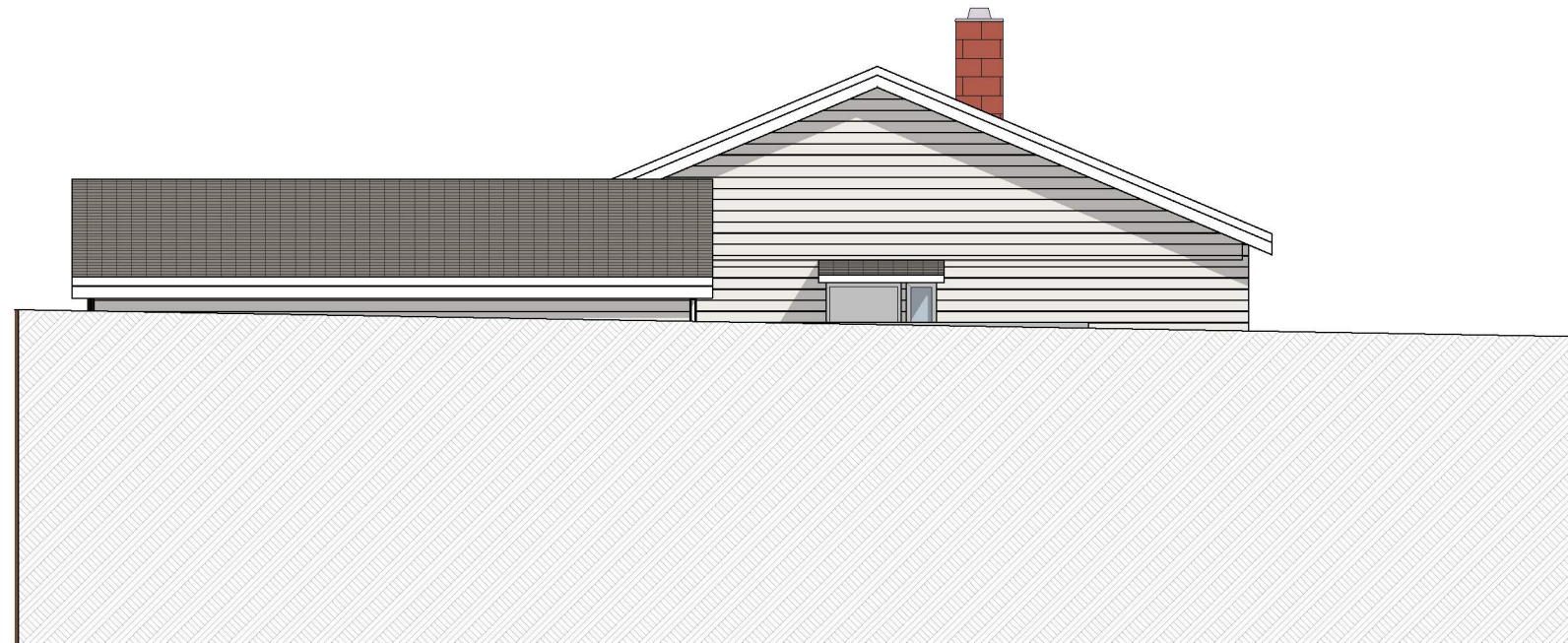
PLAN 1. ETG.



PLAN SOKKELETG.

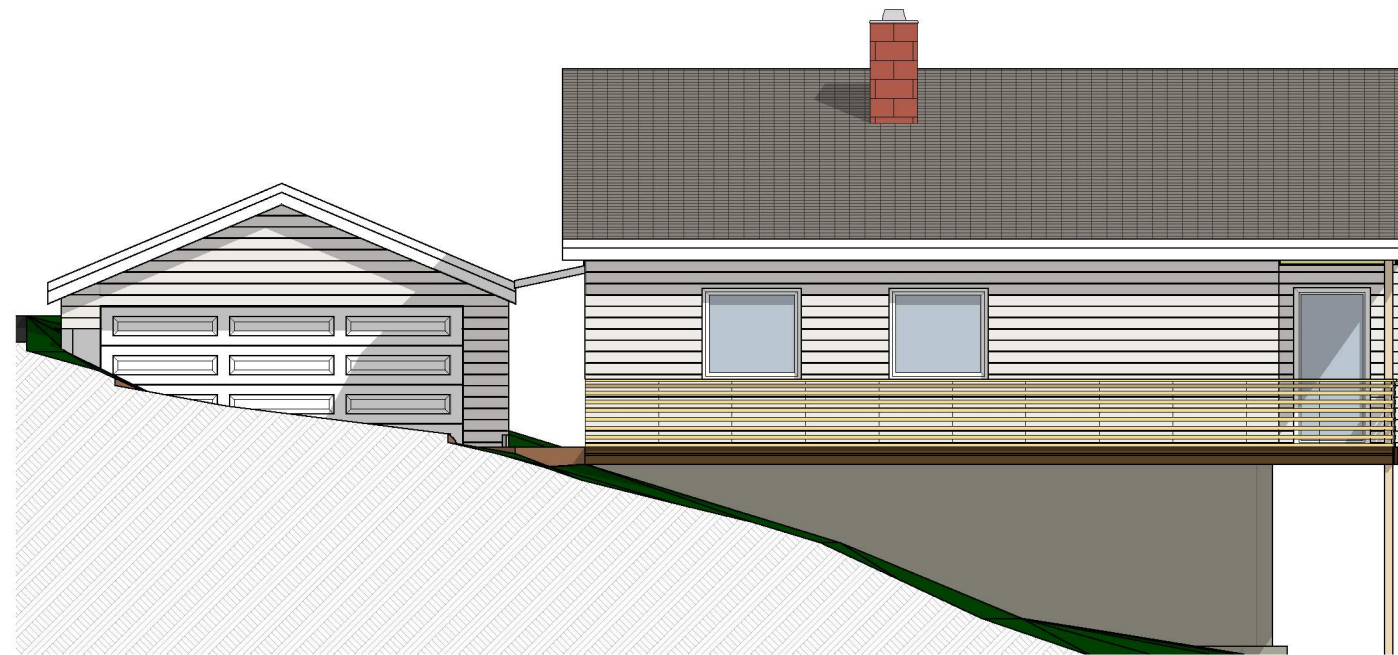
GRUNNAREAL: 84 m²
 LEIGAREAL: 100 m²

ROM NR.	ROM. TYPE	AREAL m ²	LYSAREAL m ²
101	VINDFANG	2,99	9,32
102	HALL/TRAPP	8,74	1,12
103	STUE	42,78	1,12
104	KJØKKEN	10,44	1,12
105	SOVEROM I	10,35	1,12
106	SOVEROM II	10,85	1,12
107	SOVEROM III	8,80	0,91
108	W.C./DUSJ	2,38	
001	KJELLERINNGANG	1,44	
002	GANG/TRAPP	7,78	
003	BAD	4,37	
004	VÅSKE/ARB. ROM	5,72	
005	BOD / GANG	8,90	
006	BATBOD	4,64	
007	DISP./HOBBY	18,53	



Fasade Nord

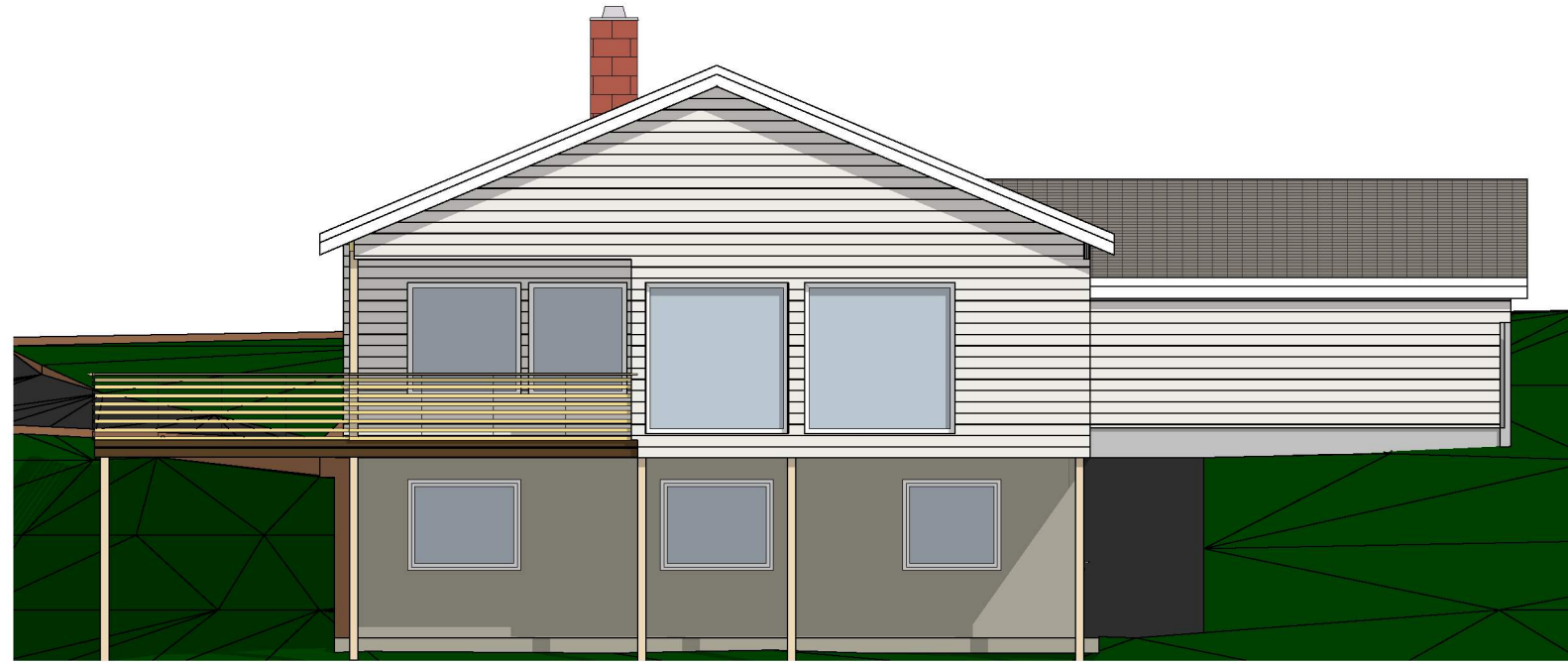
1:100



Fasade Vest

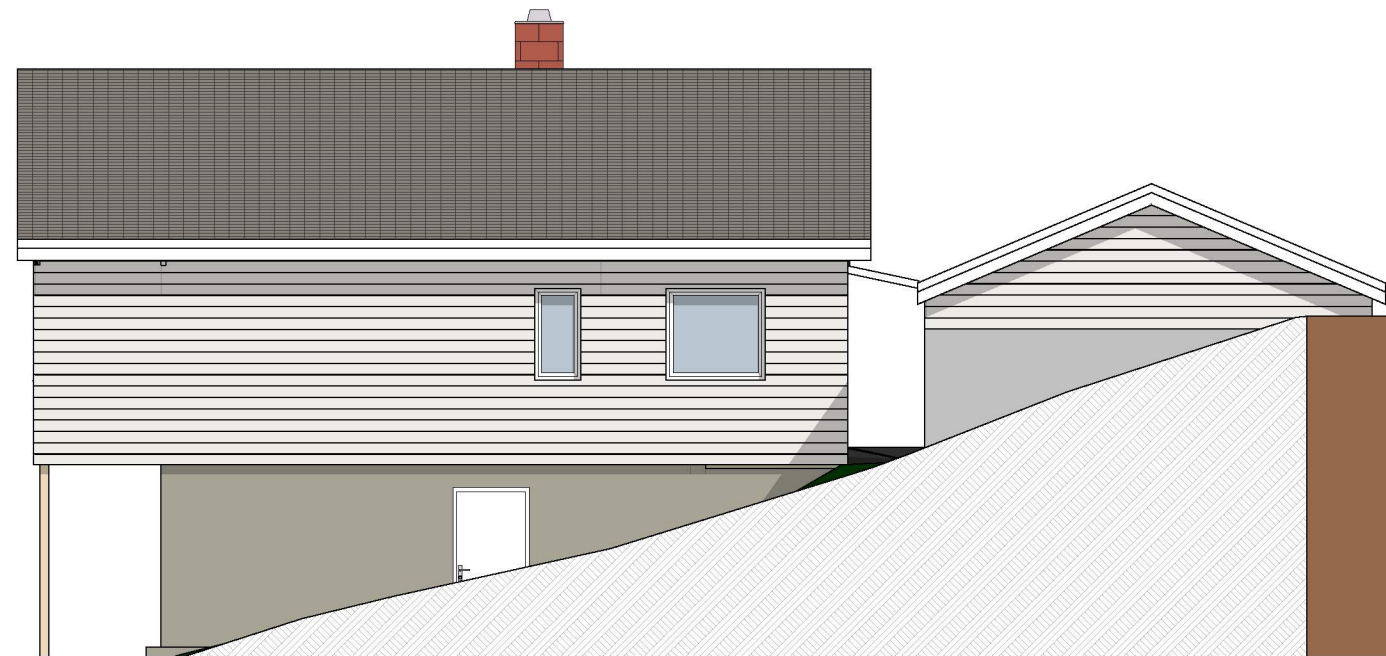
1:100

1908 Giskemo, OC - Ospesletta 13 - Tilbygg	TOMTEAREAL 750,1 m ²	Tiltakets adresse: Ospesletta 13 Stranda Kommune	Prosjekterande: Ous&Emdal Bygg AS Ødegårdsvegen 125 6200 Stranda
Fasade NY	BYA TOTALT 187 m ² Eksisterande Einebustad 104 m ² Tilbygg - Veranda 36 m ² Garasje 47 m ²	Gnr 49/Bnr 214	Dato: 13.06.2019
Målestokk A3 - 1:100 	%BYA 24,9% BRA Einebustad 168 m ² 1.etg - eksisterande 75,8 m ² 2.etg - eksisterande 79,8 m ² 2.etg - tilbygg 12,4 m ² Garasje 43,6 m ² Veranda 36 m ²	Tiltakshaver Ole Christian Giskemo Ødegårdsvegen 66 6200 Stranda Utarbeidet av Ing Vegar Emdal	 <small>© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftelig samtykke!</small>



Fasade Sør

1:100



Fasade Øst

1:100

1908 Giskemo, OC - Ospesletta 13 - Tilbygg	TOMTEAREAL 750,1 m ²	Tiltakets adresse: Ospesletta 13	Prosjekterande: Ous&Emdal Bygg AS
Fasade NY	BYA TOTALT 187 m ²	Stranda Kommune	Ødegårdsvegen 125
	Eksisterande Einebustad 104 m ²	Gnr 49/Bnr 214	6200 Stranda
	Tilbygg - Veranda 36 m ²		Dato: 13.06.2019
	Garasje 47 m ²	Tiltakshaver	
	%BYA 24,9%	Ole Christian Giskemo	
	BRA Einebustad 168 m ²	Ødegårdsvegen 66	
	1.etg - eksisterande 75,8 m ²	6200 Stranda	
	2.etg - eksisterande 79,8 m ²	Utarbeidet av	
	2.etg - tilbygg 12,4 m ²	Ing Vegar Emdal	
	Garasje 43,6 m ²		
	Veranda 36 m ²		

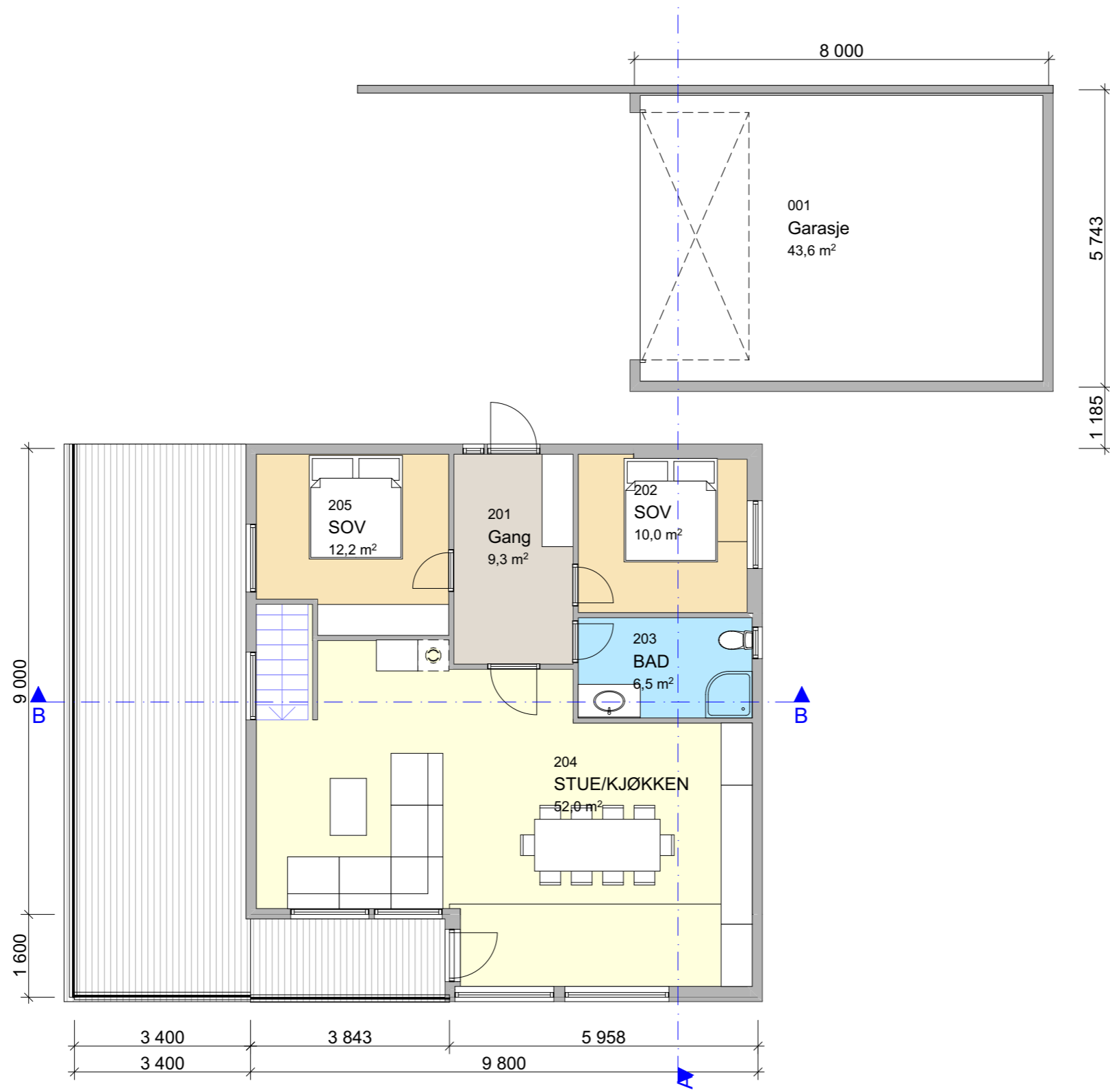
Målestokk A3 - 1:100



0



© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftelig samtykke!



1908 Giskemo, OC - Ospesletta 13 - Tilbygg

Plan NY 1 etg ink garasje

Målestokk A3 - 1:100



TOMTEAREAL	750,1 m ²
BYA TOTALT	187 m ²
Eksisterande Einebustad	104 m ²
Tilbygg - Veranda	36 m ²
Garasje	47 m ²
%BYA	24,9%
BRA Einebustad	168 m ²
1.etg - eksisterande	75,8 m ²
2.etg - eksisterande	79,8 m ²
2.etg - tilbygg	12,4 m ²
Garasje	43,6 m ²
Veranda	36 m ²

Tiltakets adresse:
 Ospesletta 13
 Stranda Kommune
 Gnr 49/Bnr 214

Tiltakshaver
 Ole Christian Giskemo
 Ødegårdsvegen 66
 6200 Stranda


Utarbeidet av
 Ing Vegar Emdal

Prosjekterande:
 Ous&Emdal Bygg AS
 Ødegårdsvegen 125
 6200 Stranda

Dato: 13.06.2019



© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftelig samtykke!

 <p>Stranda kommune Næring og Teknisk Øyna 13 6200 Stranda</p> <p>Saksbehandlar: Ole Marius Sve Hagen</p>	Ferdigattest			
	Etter plan- og bygningslova (pbl) av 8. mai 2009 § 21-10			
	Vår ref Arkiv 19/1034		Løpenr 17	
	Eigedom/byggestad Ospesletta 13			
Gnr 49	Bnr 214	Festenr	Seksjonsnr	

Ansvarleg søkjar (namn og adresse) Ole Christian Giskemo Ospesletta 13 6200 Stranda	Tiltakshavar (namn og adresse)
--	--------------------------------

Vedtak/løyve	Vedtak dato	Vedtak nr
Vedtak om løyve til endring:	28.02.2023	FKOM-077/23
Vedtak om dispensasjon:	19.09.2019	PLA-075/19
Vedtak om byggjeløyve:	09.10.2019	FKOM-367/19

Spesifikasjon					
Type tiltak				Bruksareal BRA	
Garasje, tilbygg til einebustad og støttemur. Areal gjeld her garasje og tilbygg.				Garasje	43,6 m ²
					m ²
				Tilbygg	12,4 m ²
					m ²
Dato søknad 04.07.2023	Dato vedtak 22.08.2023	Vedtaksnr. FKOM-277/23		Totalt	56 m ²
Offentleg kloakk	x	Offentleg vatn	x	Slamavskiljar	Røykpipe 1.-3.
Privat kloakk		Privat vann			Røykpipe 4.etg.
Dato: 16.04.2020	Gjennomføringsplan stadfestar samsvarserklæring frå: RÅ-BYGG Ragnar Årvik, Ous & Emdal Bygg AS, Ole Christian Giskemo(sjølvsbygger)				
Merknadar	<p>Ansvarleg søkjar har stadfesta at det ligg føre samsvarserklæring frå føretaka.</p> <p>Gjennom dette er det stadfesta at det ikkje er avdekkja feil eller manglar som hindrar ferdigattest og at føretaka har kvalitetssikra utføringa i samsvar med produksjonsunderlag, vilkår i løyve og krav gjevne i medhald av plan- og bygningslova, jf. forskrift om byggesak § 12-4.</p> <p>Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset (jf. pbl § 20-1). Bruksendring krev særleg løyve (jf. pbl § 20-1).</p>				

Underskrift		
Stad Stranda	Dato 29.01.2025	Stempel/underskrift Ole Marius Sve Hagen



AURSNES & PARTNERS SYKKYLVEN
PB 222
6230 SYKKYLVEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 21-18-0068 (Lars Hellevik)
Vår referanse: 1630074/8212155
Bestilling: C2 2018-10-11 9

Dato
11.10.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
101735	58	13.3.1980	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1525 STRANDA	49	192	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn)
STRANDA

**MIDLERTIDIG
FORRETNING**

J nr
16/80

Midlertidig forretning for —

G nr	49	B nr	214	Festnr	
Adresse/Bruksnavn Ospesletta nr. 13					
Representasjonspunkt X 480 384 Y 44 548 Z 168					
Koordinatsystem NGO sone A			Kartblad AU 101-1-64		

DAGBOKFØRT
82 1735
13. MAR 80 01730
SOBROTTET I STRANDA
NORLFL SU STRANDA
Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2-6, attesteres at det den —

Rekvisisjonsdato
02.01.80

er rekviert delingsforretning for en parsell/kartforretning over fotogrunn av —

G nr - B nr **49 / 192**

Forretningen er rekviert av —

Rekviertens navn
Olav Rusten for Stranda kommune.

Tillatelse er gitt av bygningsetat/etter delegasjonsinstruks den —

Date
07.03.80 Sak nr
58/80

Beliggenhet og grenser er/er ikke påvist i marken. Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden.

Anslått areal
750.5 m²

I gebyr er innbetalt —

Beløp
kr. 630.-

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.

Frist for utstedelse av målebrev
01.03.83

Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen.

Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Stranda, den **13-80**

TEKN. ETAT STRANDA
tekn. sjef
10. MRS. 1980

[Handwritten signature]

Tinglysing

Dagbokstempel

Tinglyingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den —

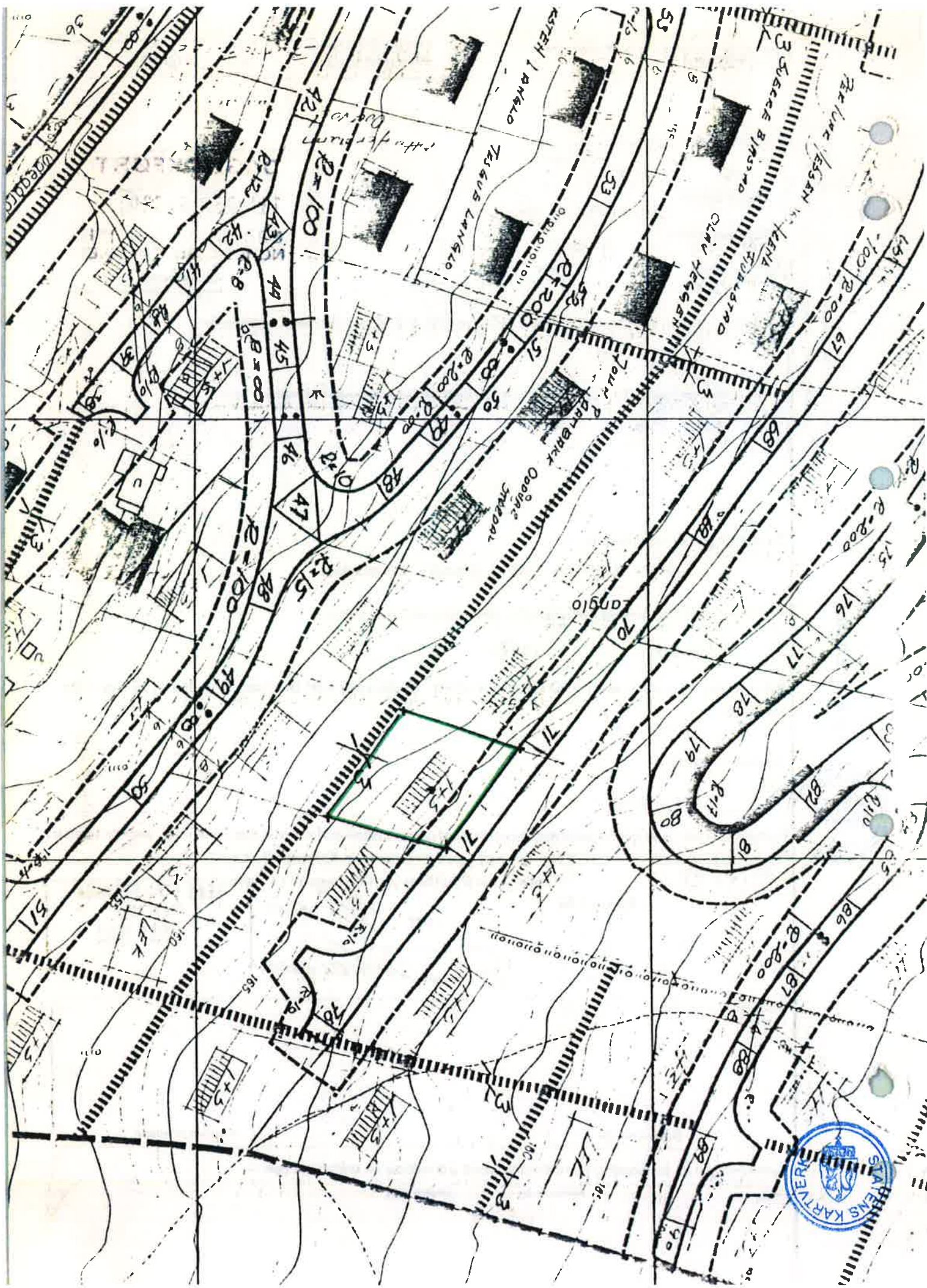
Dato Målebrev nr Underskrift

Kommunalforretningen - Oppmålingsteknisk blankett
utarbeidet av Norges Kommuner Sentralforbund

Rettkopi bekreftes



K-blankett 58,36 (formularbest nr 1)
Energt - kommunalfordings AS, Oslo



Kommunalforvaltninga - Oppmålingsetaten - Oslo
utarbeidd av Norske Kommuner Sentralforbund

Oppmålingsmakta i (kommune)
STRANDA

MÅLEBREV

J nr 121/80

Målebrev nr 17/83

Målebrev over —

G nr 49 B nr 214 Føstenr

Bruksnamn Ospesletta 13.

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978, nr. 70,
vart det den —

Dato 13. okt. 1980

DAGBOKFØRT

31.OKT80 08336

SOREN SKJELVÅGEN I
NORDEL SUNNMØHE

Dagbokstempel

halde —

Utgreiing om forretninga

Kart og delingsforretning over ein parsell av 49/192.
REGisternummer er tildelt ved midlertidig forretning av
10. mrs. 1980.

Forretninga vart rekvirert av —

Rekvirent

Olav Rusten for Stranda kommune.

Styrar ved forretninga var —

Styrar I. Frøysadal.

Areal, laggje, grenser og registernummer for naboeigedommane går fram av målebrevskartet.

Stranda, den 23. okt. 1980

Sakshandsama

Tinglysing

Dagbokstempel

Tinglysingstempel

Påteikningar (rettingar o. l.)



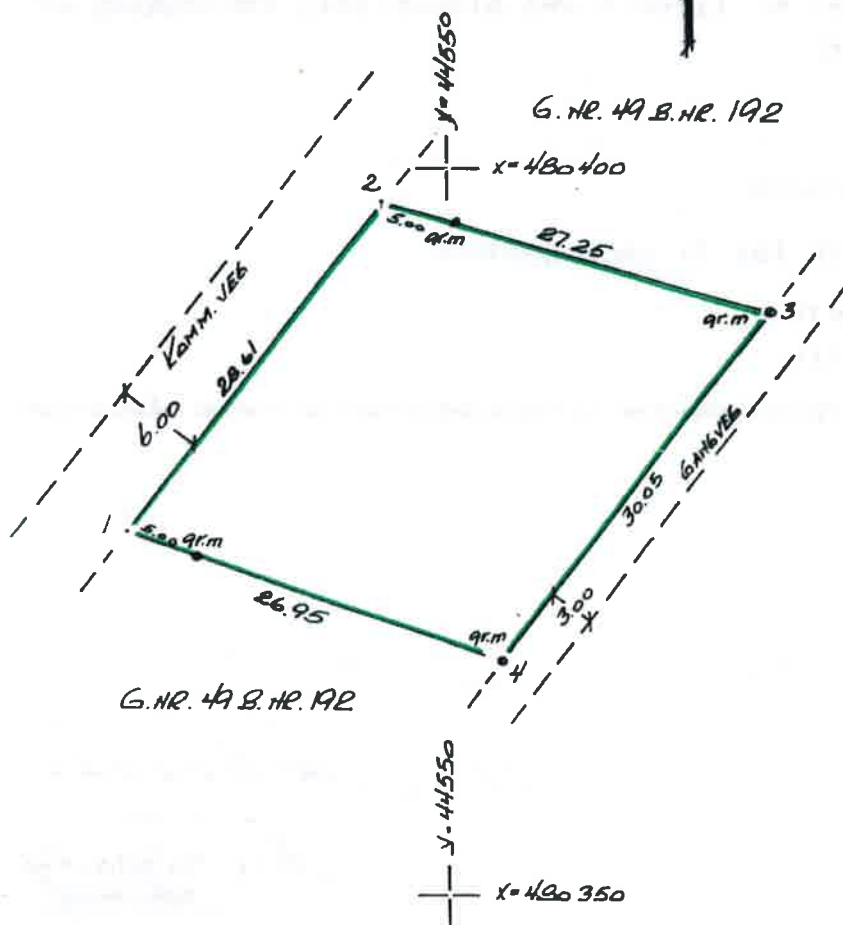
Rett kopi bekreftes

H. D. S. J.

Gnr 49	Bnr 214	Festnr	MÅLEBREVSKART	
Representasjonspunkt X 480 384 Y 44548 Z 168			Tidsp. 3.9. 16/10-80	
Koordinatsystem N60 SONE A		Kartblad AU 101-1-64	ARE.NR. 5636	
Målestokk 1:500		Areal 750.5 m ²		

KOORDINATER		
Pkt	y	x
1	44528.330	480374.913
2	545.579	397.737
3	571.742	390.123
4	553.778	366.032

NOED



Ospesletta 13

Nabolaget Langlo/Storgjerde - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Offentlig transport

Svingen Handel
Linje 271 7 min
0.5 km

Ålesund Lufthavn, Vigra 1 t 39 min

Skoler

Ringstad skule (1-7 kl.) 4 min
235 elever, 14 klasser 2.3 km

Stranda ungdomsskule (8-10 kl.) 13 min
107 elever, 9 klasser 0.9 km

Stranda vidaregåande skule 13 min
230 elever 1 km

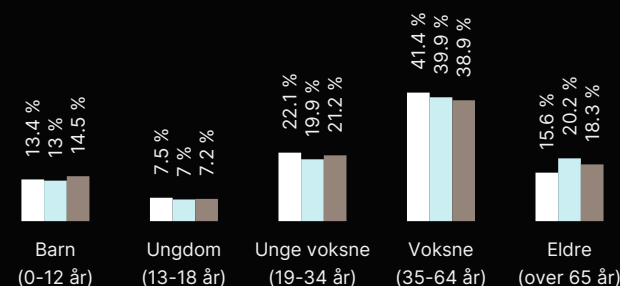
Vestborg vidaregåande skule 15 min
120 elever, 4 klasser 1.2 km

«Rolig og stilt med gode naboer.
Nært skog og gode turmuligheter.
Skole og idrettsanlegg nært»



Sitat fra en lokalkjent

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Langlo/Storgjerde	1 103	534
Stranda	2 066	1 095
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tusenfryd barnehage Stranda (0-5 år) 7 min
50 barn 0.5 km

Ringstad barnehage (1-5 år) 14 min
56 barn 1.1 km

Trollhaugen barnehage Stranda (1-5 år) 5 min
14 barn 3.1 km

Dagligvare

Spar Svingen 7 min

Rema 1000 Stranda 5 min
Post i butikk, PostNord 2.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke