

Tilstandsrapport



Enebolig



Storgjerdevegen 14, 6200 STRANDA



STRANDA kommune



gnr. 52, bnr. 351

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m² BRA-i: 269 m²



Befaringsdato: 04.06.2026

Rapportdato: 15.06.2026

Oppdragsnr.: 20075-1109

Eiendomsverdi ref nr: IV1034

Autorisert foretak: Helsem Byggtjeneste AS

Sertifisert Takstingeniør: Per Arne Helsem



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

Norsk takst

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



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

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

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

Helsem Byggteneste as

Helsem Byggteneste as er opptatt av sine kunder, og vill være ditt trygge og naturlige valg for takst-, tilstandsrapporter og byggesakstjenester.

Per Arne Helsem har lang og bred erfaring innenfor bygg- og eiendomsbransjen.

Grunnutdanning innom byggfag:

- Mester brev i mur- og tømrefaget
- Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet (NTNU)
- Bygg og anlegg - Bachelor i ingeniørfag
- Lisenser innenfor takstfaget fra 2005.

Praktas erfaring

- Byggeteknisk konsulentvirksomhet
- Konstruksjon og produksjon av takstoler
- Byggevarer- og entreprenørvirksomhet
- Nito – takst og Norsk takst



Rapportansvarlig

Per Arne Helsem

Uavhengig Takstingeniør

pah@helsem.net

907 60 155



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen i Storgjerdevegen 14 er en romslig enebolig fra 1997 med et samlet bruksareal på 269 m² og en vurdert markedsverdi på kr 4 500 000. Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt og holder en normal standard ut fra alder og konstruksjon.

Tilstandsrapporten viser at boligen har enkelte bygningsdeler og våtrom som, naturlig ut fra alder, må påregnes oppgradert eller vedlikeholdt over tid. Særlig gjelder dette våtrom, enkelte utvendige forhold og noen sikkerhetsmessige tiltak knyttet til rekkverk og vannavledning.

Det er ikke avdekket forhold som tilsier akutte konstruksjonssvikt, men rapporten peker på flere anbefalte tiltak for å redusere fremtidig vedlikeholdsbehov og tilpasse boligen bedre til dagens krav. Boligen representerer dermed en innholdsrik eiendom med gode kvaliteter og et solid utgangspunkt, samtidig som kjøper bør være kjent med behovet for enkelte oppgraderinger og videre vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1997

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BALKONGER, VERANDAER, OG ALTANER

Boligen har i 2. etasje en balkong på sørøstfasaden med utgang fra hovedsoverommet. Fra stuen er det utgang mot sørvest til en altan med støpt dekke..

Himlingen under altanen er dekket/kledd med trapesprofilerte ståltakplater med lakkert overflate. Dette skjuler undersiden av betongplaten i altanen.

Fra loftstuen er det utgang til altan på sørøstfasaden, og fra soverommet mot sørvest er det utgang til en overbygget altan på samme fasade.

YTTERDØRER

Inngangsdører med isolerte dørblad, glassåpning med 3-lags isolerglass, og låsekasse med sylindrlås, kodelås og innvendig knapp.

Terrassedør av tre med malt overflate, 2-lags isolerglass, trepunkts espagnolet-låsekasse og åpen parkeringsfunksjon.

TAKKONSTRUKSJON/LOFT

Takkonstruksjonen består av fabrikkframstilte loft-takstoler av tre. Den isolerte og luftede delen av takkonstruksjonen er lukket.

Innvendig er taket kledd med malt trepanel og bygningsplater.

Konstruksjonen er innsisert fra innvendig oppholdsrom og fra kalde og ventilerte raftekott på sydvestfasaden. Kneløftet på nordvestfasaden er ikke tilgjengelig.

TAKTEKKING

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

UTVENDIGE TRAPPER

Utvendig trapp og platting foran ut-/inngang via vaskerommet er utført i trykkimpregnerte materialer. Eier har nylig utbedret skadde bygningskomponenter i den opprinnelige trappekonstruksjonen, slik som rekkverk. Høyden på rekkverket er 90 cm over trappetrinnet.

YTTERVEGGER/VEGGKONSTRUKSJON

Veggen over grunnmuren er bygget av tre med 148 mm brede materialer, og utvendig er den kledd med liggende luftet kledning. På tilfeldige tilgjengelige steder er det observert lusing/musebånd for å forhindre mus i å komme inn. Det er imidlertid vindsperrekonstruksjonen og dens utførelse som er avgjørende for å hindre mus i å trenge inn, og denne ligger skjult. Det er ikke observert spor etter mus innvendig.

VINDUER OG TAKVINDUER

Karmer av tre med malt/lakkert overflate. Horisontalt svingende åpningsvindu (H-vindu) med tolags glass, utstyrt med barnesikring. Badervinduet i grunnmuren mot nordøst har for liten avstand til utvendig terreng, og mangler innsettsdetaljer som fuger, dekklist og sålebank-/undervannsbordbeslag.

NEDLØP OG BESLAG

Takrenner og nedløp er av svartlakkert aluminium (Grøvikrennen). Inntekkingsbeslag for Velux takvindu og ventilasjonsbeslag er produktoriginale. Ellers er det benyttet stedformet blymateriale i overganger i taktekke. Vinkelrenner er av lakkert platemateriale.

TERRASSER OG PLATTINGER ER UNDERSTØTTET.

Mot sørvest er det etablert en terrassekonstruksjon i trykkimpregnert tre, fundamentert på mur og støttemurer.

Terrassen fungerer delvis som overdekning for inngangspartiet til det åpne uterommet under altanen.

Under terrassebjelkene er det montert trapesformede ståltakplater for å samle opp og lede bort regnvann som trenger gjennom spaltene i terrassedekket.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

ETASJESKILLE MELLOM 1. OG 2. ETASJE

Etasjeskillet består av et 198 mm bjelkelag, som er understøttet av yttervegger og innvendige bærevegger i 1. etasje (underetasjen). Det er utført stikkprøvemålinger med laser i stue og kjøkken i 2. etasje, samt målt høydeforskjeller mellom kjøkken og stue, og totale høydeforskjeller mellom punkter ved yttervegger og omtrent midt i rommet.

PIPE/SKORSTEINER OG ILDSTEDER INNE I BOLIGEN

Boligen har en prefabrikkert skorstein av murelementer (type Icopal ifølge leveransebeskrivelse fra husleverandør), og til denne er det tilkoblet ett vedfyrt ildsted i stuen.

De synlige skorsteinssidene er dekket med keramiske fliser, og det er ikke observert sprekker.

ROM UNDER TERRENG (UNDERETASJE)

25 cm Leca-mur, 10 cm innvendig utlekting og isolasjon. Dekket av platekledning.

GULV UNDER TERRENG:

I rom som ligger under terreng, er det benyttet varierte gulvmaterialer, herunder klikkparkett, teppe, vinylbelegg, keramiske

Beskrivelse av eiendommen

fliser samt pusset betongoverflate i garasjen.

VEGGER UNDER TERRENG:

Grunnmuren er oppført i 25 cm Leca-blokker.

I boligrom langs nordvestfasaden, hvor ytterveggene i hovedsak er under terrengnivå, er det etablert et innvendig lektesjikt av tre med cirka 10 cm isolasjon. Veggene er kledd med plater, og det er ikke montert fuktsperre bak platekledningen.

OVERFLATER GULV

I rom hvor gulvet har parkett og tregulv, er det betydelige knirkelyder når man beveger seg over gulvflatene i 2. etasje og på loftet, spesielt i stue og loftstue.

INNVEDIGE TRAPPE

180-graders repostrapp i tre med lakkert overflate. Rekkverk på innervangen og rekkverkspiler som verner mot fall direkte til glassflater ved reposene.

ANDRE INNVEDIGE FORHOLD

Uinnredet bad på loftet brukes som bod, og blir i tilstandsrapporten behandlet som bod.

SKADEDYR OG FUKTKREVENDE INSEKTER

Ved befaringen ble det ikke observert skadedyr, fuktkrevende insekter eller spor etter slike.

Eier opplyser i sin egenerklæring at det ble observert maur i kjellerstuen i 2014.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje 2. etasje › Bad

BAD 2. TILGJENGELIGE KONSTRUKSJONER VÅTROM

Det er foretatt hulltaking i deleveggen mellom badet og soverom mot nordøst. Undersøkelsen avdekket ingen unormale forhold i konstruksjonen.

Fuktkinnholdet i treverket ble målt til under 8 vektprosent (ingen verdier i displayet) ved en temperatur på 20 °C.

Vurdering av fuktnivå:

- Treverk med fuktkinnhold under 11 vektprosent regnes som tørt.
- Treverk med fuktkinnhold mellom 12–15 vektprosent anses å ha et svakt forhøyet fuktnivå, men med lav risiko for mugg- og soppdannelse.

Målt verdi indikerer et tilnærmet tørt og normalt fuktnivå i konstruksjonen.

GENERELT VASKEROM I 2. ETASJE

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse. Keramiske fliser på støpt gulv, og våtromstape/belegg på vegger. Det må forventes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og udokumenterte kvaliteter av eventuelle membraner i våtsonen på rommet.

BAD 2. SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING

I rommet finnes følgende sanitærutstyr og innredning:

- Gulvmontert toalett
- Dusjkabinett med skyvedør
- Heldekkende servantplate med én servant
- Servantskap med skuffer
- Speilseksjon med lys
- Ett veggmontert skap på hver side av speilseksjonen
- Veggmonterte høyskap på hver side av servantplaten
- Gulvstående skuffekommode
- Termostatstyrte varmekabler

BAD 2. ETASJE TYPE VANNTETT SJIKT/MEMBRAN OG USIKKER FREMTIDIG FUNKSJON

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.

Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Eldre våtromsløsninger for gulv og vegg, for eksempel tjæreapp, betong, flis – og generelt alle produkter og løsninger før 2000, omfattes av denne vurderingen.

BAD 2. ETASJE, OVERFLATER, VEGGER OG HIMLING

Veggene er dekket med keramiske fliser, og taket har malte himlingsplater.

Keramiske fliser på støpt gulv, med innstøpte varmekabler.

DOKUMENTASJON FOR VÅTROM I 2. ETASJE

Det foreligger ingen dokumentasjon for prosjektering og utførelse av det vanntette sjiktet i våtsoner på gulv og i våte soner på veggflater.

BAD 2. ETASJE TYPE VANNTETT SJIKT/MEMBRAN OG USIKKER FREMTIDIG FUNKSJON

Vanntette sjikt i våtrommet er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.

Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Eldre våtromsløsninger for gulv og vegg, for eksempel tjæreapp, betong, flis – og generelt alle produkter og løsninger før 2000, omfattes av denne vurderingen.

BAD 2. VENTILASJON

Badet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem med tilluft gjennom spalte i dørterskelen til badet.

Våtrom › Etasje 2. etasje › Vaskerom

Aktuelle tilstøtende konstruksjoner er yttervegg og skillevegg mellom våtsoner i bad og vaskerom. Det er ikke utført hulltaking da veggene ikke er egnet for boring med 73 mm hullbor. Alternative fuktmålinger eller undersøkelser er ikke utført.

VASKEROM 2. ETASJE – SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING

Det er montert skyllekar med armatur og opplegg for vaskemaskin på veggen mot badet. Ventilasjonsaggregatet er plassert i rommet, med kondensavløp koblet til avløpet for vaskemaskinen.

Sikringsskapet er plassert på veggen mot gangen.

VASKEROM 2. ETASJE – SLUK, TILSLUTNING TIL SLUK OG ANDRE GJENNOMFØRINGER I GULV OG VEGGER

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har et sluk plassert under den vegghengte vaskekummen i stål. Det er ingen synlige tegn ved klemmrings i sluket på at det er kobling til noen membran under flisene. Rørgjennomføringer for varmt- og kaldtvannsledninger er skjult av dekkbeslag. Avløpsrør gjennom vegg under skyllekar mangler mansjett og fugging. VASKEROM I 2. ETASJE – OVERFLATER, VEGGER OG HIMLING Veggene har våtromstapet/belegg og er avsluttet ved sokkelflis med elastisk fugging. Himlingen består av malte plater.

VASKEROM I 2. ETASJE OVERFLATER GULV

Keramiske fliser på støpt gulv, med innstøpte varmekabler.

DOKUMENTASJON FOR VASKEROM I 2. ETASJE

Det foreligger ingen dokumentasjon for prosjektering og utførelse av det vanntette sjiktet i våtsoner på gulv og i våte soner på veggflater.

VASKEROM I 2. ETASJE – TYPE VANNTETT SJIKT/MEMBRAN OG USIKKER FREMTIDIG FUNKSJON

Vanntette sjikt på gulvet i vaskerommet er skjult bak gulvfliser og kan derfor ikke inspiseres visuelt.

Vanntett sjikt på veggene i vaskerommet er våtromsbelegg fra byggeåret.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.1.

Eldre våtromsløsninger for gulv og vegg, for eksempel tjæreapp, betong, flis – og generelt alle produkter og løsninger før 2000, omfattes av denne vurderingen.

VASKEROM 2. ETASJE VENTILASJON

Vaskerommet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem, med tilluft gjennom spalte i dørterskelen til rommet.

Våtrom › Kjeller › Bad

BAD I 1. ETASJE TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER VÅTROM

Inspeksjonsåpning for fuktkontroll er tatt i skilleveggen mellom gang og dusjnisen på badet. Undersøkelsen avdekket ingen unormale forhold i konstruksjonen.

Vurdering av fuktnivå:

- Treverk med fuktinnhold under 11 vektprosent regnes som tørt.

BAD I UNDERETASJEN (1. ETASJE)

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse. Keramiske fliser på støpt gulv, og på vegger i dusjnisen. På øvrige vegger er det våtromstapet, som er avsluttet med fuge inntil keramiske veggfliser i dusjnise, og mot gulvfliser eller i rommet. Det må forventes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og udokumenterte kvaliteter av eventuelle membraner i våtsonen.

BAD I 1. ETASJE – SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING

I rommet er det følgende sanitærutstyr og innredning:

- Gulvmontert WC
- Dusjvegger med skyvedør
- Heldekkende servantplate med én servant
- Servantskap med tre dører
- Speilseksjon med lys
- Ett veggmontert skap på venstre side av speilseksjonen

BAD I 1. ETASJE – SLUK, TILSLUTNING TIL SLUK OG ANDRE GJENNOMFØRINGER I GULV OG VEGGER

Rommet har et sluk plassert i dusjnisen. Det er ingen synlige tegn

ved klemmrings i sluket på at det er kobling til membran under flisene. Rørgjennomføringer for varmt- og kaldtvannsledninger er skjult av dekkbeslag. Avløpsrør gjennom vegg mangler mansjett og fugging.

OVERFLATER, VEGGER OG HIMLING BAD UNDERETASJEN (1. ETASJE) Veggene er dekket med keramiske fliser og våtromstapet, og taket har malte himlingsplater.

OVERFLATER GULV I BAD UNDERETASJEN (1. ETASJE)

Keramiske fliser på støpt gulv, med innstøpte varmekabler.

DOKUMENTASJON FOR BAD I UNDERETASJEN (1. ETASJE)

Det foreligger ikke dokumentasjon på prosjektering og utførelse av vanntett sjikt i våtsoner på gulv og vegger.

BAD1. ETASJE – TYPE VANNTETT SJIKT/MEMBRAN OG USIKKER FREMTIDIG FUNKSJON

Vanntette sjikt på gulvet i badet er skjult bak gulvfliser og kan derfor ikke inspiseres visuelt.

Vanntett sjikt på veggene i badet er våtromstapet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.1.

Eldre våtromsløsninger for gulv og vegg, for eksempel tjæreapp, betong, flis – og generelt alle produkter og løsninger før 2000, omfattes av denne vurderingen.

Badet i 1. etasje er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem, men mangler tilstrekkelig tilluft når døren er lukket.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

KJØKKEN I 2. ETASJE

Romslig kjøkken med L-formet kjøkkenløsning og god spiseplass ved vindu til ca. 4 personer. Kjøkkeninnredning i malt furu med profilerte dør- og skuffefronter. Overskapene er ført opp til tak og avsluttet med profillist. Det er montert lyslist i underkant av overskapene. Benkeplate med nedfelt benkebeslag i stål, med dobbel kum (skyllekum). Frittstående oppvaskmaskin er plassert i benkerekkene ved siden av kummene. Vegg mellom benk og overskap er kledd med keramiske fliser.

Keramisk koketopp er nedfelt i benkeplaten, og stekeovn er integrert i kjøkkeninnredningen. Kjøleskap er innebygget i høyskap.

Over koketoppen er det montert kjøkkenhette med ventilator, tilkoblet egen kanal for avtrekk til utvendig avkast i raftkasse.

KJØKKEN 2. ETASJE – AVTREKK OVER KOKETOPP

Over nedfelt koketopp er det montert ventilasjonshette med innebygget kjøkkenventilator, tilkoblet egen kanal for avtrekk til utvendig avkast i raftkasse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

INNVEDIG AVLØPSRØR

Deler av det innvendige avløpsanlegget er innbygd, og har av naturlige årsaker ikke blitt kontrollert.

Avløpsrørene er fra byggeåret og er av PVC (plast).

Avløpssystemet er luftet via eget rør som er koblet til utvendig takhatt.

Stakeluger finnes på avløpsrøret som er tilgjengelig bak luke i

Beskrivelse av eiendommen

delevegg mellom gang og bad i første etasje.

Den elektriske installasjonen er hovedsakelig montert skjult. Boligen får tilført elektrisk energi via jordkabel. Sikringsskapet er plassert i vaskerommet. Ifølge kursfortegnelsen har anlegget 17 kurser med automatsikringer. Det er et trefaset strøminntak som er sikret med 63 A sikringer.

Innvendige vannledninger

Samlestokken for rør-i-rør-installasjonen er festet til skillevegg mellom teknisk rom og garasje.

Anlegget har ikke fordelingsskap, så fordelingsstokken ligger åpen, og eventuelt lekkasjevann vil gå til gulvsluket i rommet.

Fra varmtvannsbereder er det kobberrørsinstallasjon frem til samlestokken.

VENTILASJON

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, og aggregatet er plassert i vaskerommet. Ventilasjonskanalene er lagt skjult og fordeler seg i uisolert kneloft samt i isolert bjelkelag og takkonstruksjoner på loftet.

Fra bad og vaskerom er det kun avtrekksventiler, og tilluft skjer gjennom spalter i dørkarmer.

I oppholdsrom er det både tillufts- og avtrekksventiler.

Kanalsystemet har ikke vært rengjort.

Eier har kjøpt nye filter til anlegget som ligger umontert.

VARMTVANNSSBEREDER/TANK

Varmtvannstanken på 198 liter er plassert i teknisk rom som er utstyrt med gulvsluk.

BRANNTÉKNISKE FORHOLD

Eneboligen er klassifisert i brannklasse 4, og den har rømningsveier direkte til sikkert sted fra både 1. og 2. etasje. Fra loftet er det rømningsvei via interntrepp, samt fra vinduer i oppholdsrom og via balkonger i loftetasjen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

BYGGEGRUNN

Bygget er trolig fundamentert på løsmasser og pukk.

Fundamentering og grunnforhold er ikke synlige for inspeksjon.

BESKRIVELSE FUKTSIKRING

På nordøstfasaden er det benyttet knotteplast mot grunnmuren, men grunnmursplasten mangler avslutning. Trolig er knotteplast også benyttet ellers som utvendig fuktsikring under terreng. Hvordan drenering og fuktsikring ellers er utført, er ikke synlig.

FORSTØTNINGSMURER

På sørvestsiden av det utvendige inngangspartiet er det oppført en terrengstøttemur i betong. Toppen av muren ligger i plan med tilstøtende terreng, og høydeforskjellen til underliggende terreng er over 50 cm, noe som da betinger rekkverk eller annet avvisningsarrangement på toppen av muren.

GRUNNMUR OG FUNDAMENTER

Grunnmuren er oppført av Leca lettklinkerblokker, som utvendig over terreng er pusset og malt. Innvendig er alle grunnmursflatene isolert og kledd, med unntak av garasjerommet.

Fundamentene er ikke synlige. Det mest vanlige på byggetidspunktet var å støpe fundamentene for yttervegger og innvendige bærevegger.

TERRENGFORHOLD

Terrenget ved nordøstfasaden heller langs grunnmuren og er forholdsvis flatt ut fra muren. Terrengarronderingen kan lett føre til overbelastning av overflatevann fra omkringliggende terreng. Underkant av vindu i grunnmursfasaden ligger nesten helt ned til terrengnivå.

Takrennenedløpene har ikke avløp til terreng, men ledes ned i den tilbakefylte dreneringsmassen langs grunnmuren.

Den nordøstlige delen av tomten, innkjøringen og boligen ligger innenfor aktsomhetssone for jord- og flomskred, se vedlagte kart.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	269 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	269 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

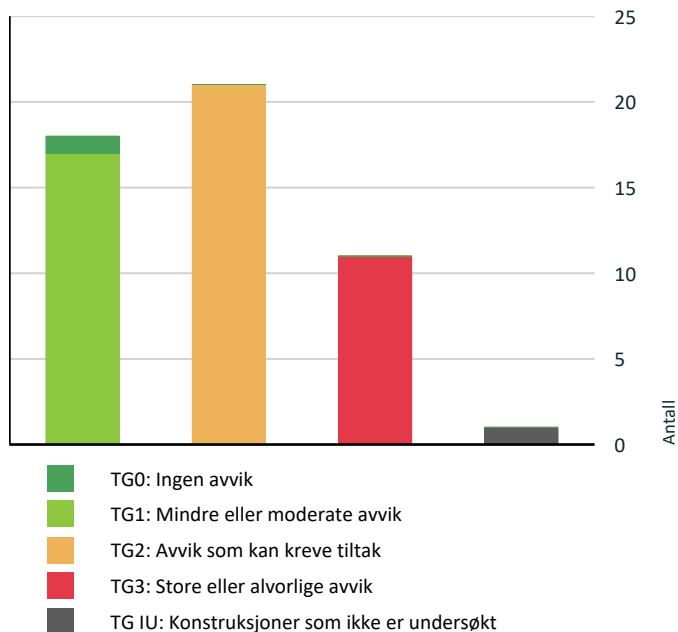
Enebolig

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

Rom i underetasjen som er merket disponibelt, er omgjort til soverom og bod.

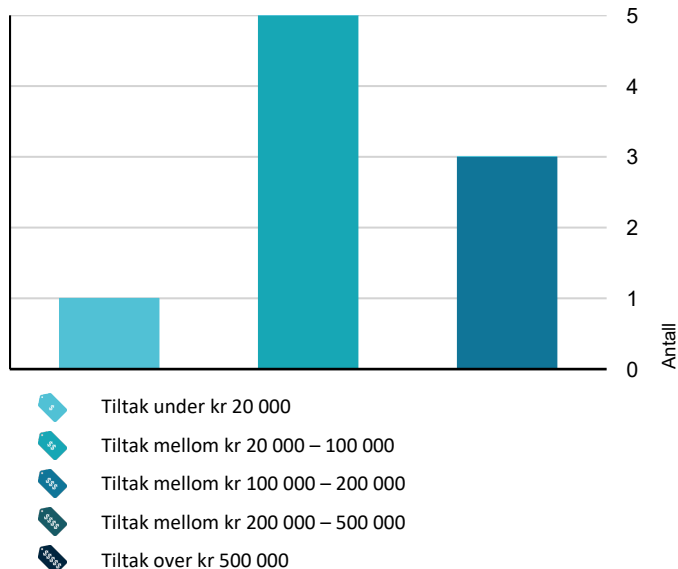
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag. Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå. Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2. etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2. etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2. etasje > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2. etasje > Vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje 2. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2. etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2. etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2. etasje > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Avvik: [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Avvik:
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Avvik:
- ! Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ! Avvik:
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1997

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

TAKTEKKING

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.
- Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
- Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.
- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taket bør vedlikeholdes eller utbedres der det er påvist tæring, skade eller deformasjon, for å redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Falming og slitasje i overflaten kan medføre redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov.

Tilstandsrapport



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

NEDLØP OG BESLAG.

Takrenner og nedløp er av svartlakkert aluminium (Grøvikrennen). Inntekkingsbeslag for Velux takvindu og ventilasjonsbeslag er produktoriginale. Ellers er det benyttet stedformet blymateriale i overganger i taktekke. Vinkelrenner er av lakkert platemateriale.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Det manglende snøfangere på hele eller deler av taket selv om dette var krav på byggesøknadstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktnntrenging og skader på konstruksjonen.

For å tilfredsstillende gjeldende sikkerhetskrav må snøfangere monteres på taket.

Det bør også etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å redusere risikoen for fuktbelastning og skader på bygningskonstruksjonen.

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket, noe som utgjør en fare for personer og eiendom. Uten tilfredsstillende bortledning av vann kan det oppstå økt fuktnntrengning og skade på grunnmur og drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Innkjøring til garsje



Lekkasje i taknedløpet

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

TAKKONSTRUKSJON/LOFT

Takkonstruksjonen består av fabrikkframstilte loft-takstoler av tre. Den isolerte og luftede delen av takkonstruksjonen er lukket. Innvendig er taket kledd med malt trepanel og bygningsplater.

Konstruksjonen er innsisert fra innvendig oppholdsrom og fra kalde og ventilerte raftekott på sydvestfasaden. Kneloftet på nordvestfasaden er ikke tilgjengelig.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

Mangelfull ventilasjon mellom isolasjonsjiktet i den skrå takflaten kan føre til kondens og fuktskader i tilstøtende bygningsdeler, samt snøsmelting på takoverflaten og isdannelse ved takfoten.

Det bør iverksettes tiltak for å forbedre ventileringen av takkonstruksjonen for å redusere risikoen for vann- og fuktskader, samt forringelse av konstruksjonen.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

YTTERVEGGER/VEGGKONSTRUKSJON

Veggen over grunnmuren er bygget av tre med 148 mm brede materialer, og utvendig er den kledd med liggende luftet kledning. På tilfeldige tilgjengelige steder er det observert lusing/musebånd for å forhindre mus i å komme inn. Det er imidlertid vindspærrekonstruksjonen og dens utførelse som er avgjørende for å hindre mus i å trenge inn, og denne ligger skjult.

Det er ikke observert spor etter mus innvendig.

Tilstandsrapport

Årstall: 1997

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

VINDUER OG TAKVINDUER

Karmer av tre med malt/lakket overflate. Horisontalt svingende åpningsvindu (H-vindu) med tolags glass, utstyrt med barnesikring. Baderomsvinduet i grunnmuren mot nordøst har for liten avstand til utvendig terreng, og mangler innsettsdetaljer som fuger, dekklister og sålebank-/undervannsbordbeslag.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

YTTERDØRER

Inngangsdører med isolerte dørblad, glassåpning med 3-lags isolerglass, og låsekasse med sylindrelås, kodelås og innvendig knapp. Terrassedør av tre med malt overflate, 2-lags isolerglass, trepunkts espagnolet-låsekasse og åpen parkeringsfunksjon.

Årstall: 1997

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

BALKONGER, VERANDAER, OG ALTANER

Boligen har i 2. etasje en balkong på sørøstfasaden med utgang fra hovedsoverommet. Fra stuen er det utgang mot sørvest til en altan med støpt dekke. Himlingen under altanen er dekket/kledd med trapesprofilerte ståltakplater med lakket overflate. Dette skjuler undersiden av betongplaten i altanen. Fra loftstuen er det utgang til altan på sørøstfasaden, og fra soverommet mot sørvest er det utgang til en overbygget altan på samme fasade

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Rekkverkene bør forhøyes til dagens forskriftskrav på minimum 1 meter for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Tilstandsrapport



90 høyde på eksisterende rekkverk



Terasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

TERRASSER OG PLATTINGER ER UNDERSTØTTET.

Mot sørvest er det etablert en terrassekonstruksjon i trykkipregnert tre, fundamentert på mur og støttemurer. Terrassen fungerer delvis som overdekning for inngangspartiet til det åpne uterommet under altanen.

Under terrassebjelkene er det montert trapesformede ståltakplater for å samle opp og lede bort regnvann som trenger gjennom spaltene i terrassedekket.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Terrassegulv som ligger høyere enn 50 cm over tilstøtende terreng skal sikres med rekkverk eller annen løsning som hindrer fallulykker. Det bør monteres rekkverk på balkong eller terrasse der det er høydeforskjell over 50 cm, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for personskaade.
- Manglende rekkverk medfører økt fare for fall og alvorlige skader.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

Utvendige trapper

Beskrivelse

UTVENDIGE TRAPPER

Utvendig trapp og platting foran ut-/inngang via vaskerommet er utført i trykkipregnerte materialer. Eier har nylig utbedret skadde bygningskomponenter i den opprinnelige trappekonstruksjonen, slik som rekkverk. Høyden på rekkverket er 90 cm over trappetrinnet.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Tilstandsrapport

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
 - Det må monteres rekkverk på utvendig trapp for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for fallskader.
- Lavere rekkverkshøyde enn dagens krav på 90 cm over trinnet øker risikoen for personskader.



Trappen er under rehabilitering

INNSENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

OVERFLATER GULV

I rom hvor gulvet har parkett og tregulv, er det betydelige knirkelyder når man beveger seg over gulvflatene i 2. etasje og på loftet, spesielt i stue og loftstue.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
- Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

ETASJESKILLE MELLOM 1. OG 2. ETASJE

Etasjeskillet består av et 198 mm bjelkelag, som er understøttet av yttervegger og innvendige bærevegger i 1. etasje (underetasjen).

Det er utført stikkprøvemålinger med laser i stue og kjøkken i 2. etasje, samt målt høydeforskjeller mellom kjøkken og stue, og totale høydeforskjeller mellom punkter ved yttervegger og omtrent midt i rommet.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

• MÅLERESULTAT

Målt lokale høydeforskjeller i stue: Største registrerte høydedifferanse er 5 mm.

Målt høydeforskjell mellom gulvoverflate i stue og kjøkken er 20 mm, noe som skyldes forskjellig tykkelse på gulvbelegget (parkett og vinyl).

Største høydeforskjell mellom punkter ved yttervegger i stue og sentrum er 5 mm.

Radon

Beskrivelse

RADON

Bygningen er ikke utført med radonsperrekonstruksjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

PIPE/SKORSTEINER OG ILDSTEDER INNE I BOLIGEN

Boligen har en prefabrikkert skorstein av murelementer (type Icopal ifølge leveransebeskrivelse fra husleverandør), og til denne er det tilkoblet ett vedfyrt ildsted i stuen.

De synlige skorsteinssidene er dekket med keramiske fliser, og det er ikke observert sprekker.



Synlige skorsteinssider og vedfyrt ildsted

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

ROM UNDER TERRENG

25 cm Leca-mur, 10 cm innvendig utlekting og isolasjon. Dekket av platekledning.

GULV UNDER TERRENG:

I rom som ligger under terreng, er det benyttet varierte gulvmaterialer, herunder klikkparkett, teppe, vinylbelegg, keramiske fliser samt pusset betongoverflate i garasjen.

VEGGER UNDER TERRENG:

Grunnmuren er oppført i 25 cm Leca-blokker.

I boligrom langs nordvestfasaden, hvor ytterveggene i hovedsak er under terrengnivå, er det etablert et innvendig lektesjikt av tre med cirka 10 cm isolasjon. Veggene er kledd med plater, og det er ikke montert fuktsperre bak platekledningen.

Årstall: 1997

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

INNVEDIGE TRAPPE

180-graders repostrapp i tre med lakkert overflate. Rekkverk på innervangen og rekkverkspiler som verner mot fall direkte til glassflater ved reposene.

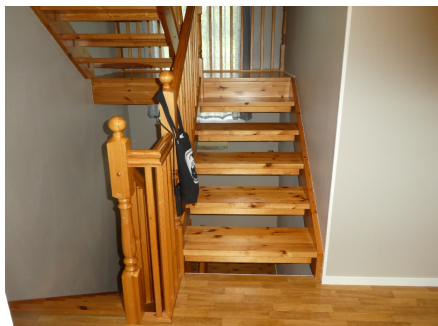
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport



Innvendig trapp

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

SKADEDYR OG FUKTKREVENDE INSEKTER

Ved befaringen ble det ikke observert skadedyr, fuktkrevende insekter eller spor etter slike.

Eier opplyser i sin egenerklæring at det ble observert maur i kjellerstuen i 2014.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak

- Opplysninger om fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.

Eiers observasjon av maur i kjellerstuen i 2014 indikerer at det tidvis kan være fukt og klimatiske forhold som gir gode vilkår for maur og andre fuktkrevende insekter. Det anbefales å følge med på eventuelle nye observasjoner, samt å sikre god ventilasjon og fuktkontroll i kjellerområdet for å redusere risikoen for fremtidige angrep. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for skade på bygningsdeler over tid.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

ANDRE INNVENDIGE FORHOLD

Uinnredet bad på loftet brukes som bod, og blir i tilstandsrapporten behandlet som bod.

VÅTROM

ETASJE 2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

GENERELT VASKEROM I 2. ETASJE

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse.

Keramiske fliser på støpt gulv, og våtromstape/beleggt på vegger.

Det må forventes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og udokumenterte kvaliteter av eventuelle membraner i våtsonen på rommet.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

ETASJE 2. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

DOKUMENTASJON FOR VÅTROM I 2. ETASJE

Det foreligger ingen dokumentasjon for prosjektering og utførelse av det vanntette sjiktet i våtsoner på gulv og i våte soner på veggflater.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

ETASJE 2. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

BAD 2. ETASJE, OVERFLATER, VEGGER OG HIMLING

Veggene er dekket med keramiske fliser, og taket har malte himlingsplater.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

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

ETASJE 2. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på støpt gulv, med innstøpte varmekabler.

Årstall: 1997

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 befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

ETASJE 2. ETASJE > BAD

Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

BAD 2. ETASJE TYPE VANNTETT SIKT/MEMBRAN OG USIKKER FREMTIDIG FUNKSJON

Vanntette sjikt i våtrommet er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Eldre våtromsløsninger for gulv og vegg, for eksempel tjæreapp, betong, flis – og generelt alle produkter og løsninger før 2000, omfattes av denne vurderingen.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har en eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtrommet mangler vanntett sjikt.
- Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
- Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE 2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

BAD 2. ETASJE TYPE VANNTETT SJIKT/MEMBRAN OG USIKKER FREMTIDIG FUNKSJON

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Eldre våtromsløsninger for gulv og vegg, for eksempel tjæreapp, betong, flis – og generelt alle produkter og løsninger før 2000, omfattes av denne vurderingen.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
- Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
- Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk foran dusjkabinettet



ETASJE 2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

BAD 2. SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING

I rommet finnes følgende sanitærutstyr og innredning:

- Gulvmontert toalett
- Dusjkabinett med skyvedør

Tilstandsrapport

- Heldekkende servantplate med én servant
- Servantskap med skuffer
- Speilseksjon med lys
- Ett veggmontert skap på hver side av speilseksjonen
- Veggmonterte høyskap på hver side av servantplaten
- Gulvstående skuffekommode
- Termostatstyrte varmekabler

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.



Dusjkabinett og toalett

ETASJE 2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

BAD 2. VENTILASJON

Badet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem med tilluft gjennom spalte i dørterskelen til badet.

Årstall: 1997

ETASJE 2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

BAD 2. TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER VÅTROM

Det er foretatt hulltaking i deleveggen mellom badet og soverom mot nordøst. Undersøkelsen avdekket ingen unormale forhold i konstruksjonen. Fuktkinnholdet i treverket ble målt til under 8 vektprosent (ingen verdier i displayet) ved en temperatur på 20 °C.

Vurdering av fuktnivå:

- Treverk med fuktkinnhold under 11 vektprosent regnes som tørt.
- Treverk med fuktkinnhold mellom 12–15 vektprosent anses å ha et svakt forhøyet fuktnivå, men med lav risiko for mugg- og soppdannelse.

Målt verdi indikerer et tilnærmet tørt og normalt fuktnivå i konstruksjonen.

ETASJE 2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Årstall: 1997

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE 2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

DOKUMENTASJON FOR VASKEROM I 2. ETASJE

Det foreligger ingen dokumentasjon for prosjektering og utførelse av det vanntette sjiktet i våtsoner på gulv og i våte soner på veggflater.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE 2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

VASKEROM I 2. ETASJE – OVERFLATER, VEGGER OG HIMLING

Veggene har våtromstapet/belegg og er avsluttet ved sokkelflis med elastisk fuging. Himlingen består av malte plater.

Årstall: 1997

ETASJE 2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

VASKEROM I 2. ETASJE OVERFLATER GULV

Keramiske fliser på støpt gulv, med innstøpte varmekabler.

Årstall: 1997

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 befaringsstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

ETASJE 2. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

VASKEROM I 2. ETASJE – TYPE VANNTETT SIKT/MEMBRAN OG USIKKER FREMTIDIG FUNKSJON

Vanntette sjikt på gulvet i vaskerommet er skjult bak gulvfliser og kan derfor ikke inspiseres visuelt.

Vanntett sjikt på veggene i vaskerommet er våtromsbelegg fra byggeåret.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.1.

Eldre våtromsløsninger for gulv og vegg, for eksempel tjæreapp, betong, flis – og generelt alle produkter og løsninger før 2000, omfattes av denne vurderingen.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
- Våtrommet mangler vanntett sjikt.
- Våtrommet har en eldre våtromsløsning for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.
- Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE 2. ETASJE > VASKEROM

Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

VASKEROM 2. ETASJE – SLUK, TILSLUTNING TIL SLUK OG ANDRE GJENNOMFØRINGER I GULV OG VEGGER

Rommet har et sluk plassert under den vegghengte vaskekummen i stål. Det er ingen synlige tegn ved klemmringen i sluket på at det er kobling til noen membran under flisene. Rørgjennomføringer for varmt- og kaldtvannsledninger er skjult av dekkbeslag. Avløpsrør gjennom vegg under skyllekar mangler mansjett og fuging.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.
- Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.
- Utettheter på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak.
- Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Manglende mensjett - avløpsrør for skyllekum

ETASJE 2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

VASKEROM 2. ETASJE – SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING

Det er montert skyllekar med armatur og opplegg for vaskemaskin på veggen mot badet. Ventilasjonsaggregatet er plassert i rommet, med kondensavløp koblet til avløpet for vaskemaskinen. Sikringsskapet er plassert på veggen mot gangen.

Årstall: 1997

ETASJE 2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

VASKEROM 2. ETASJE VENTILASJON

Vaskerommet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem, med tilluft gjennom spalte i dørterskelen til rommet.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.



Ventilen mangler regulering lokk

ETASJE 2. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Aktuelle tilstøtende konstruksjoner er yttervegg og skillevegg mellom våtsoner i bad og vaskerom. Det er ikke utført hulltaking da veggene ikke er egnet for boring med 73 mm hullbor. Alternative fuktmålinger eller undersøkelser er ikke utført.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tiliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Det er ikke utført hulltaking eller alternative fuktmålinger i tilstøtende konstruksjoner, noe som medfører usikkerhet om det foreligger skjulte fuktskader. Konsekvensen av manglende undersøkelser er at eventuelle fukt- eller råteskader kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til ytterligere skade på konstruksjonen over tid.

Det anbefales å vurdere alternative metoder for å undersøke fuktforholdene dersom det oppstår mistanke om skade.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

BAD I UNDERETASJEN (1. ETASJE)

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse.

Keramiske fliser på støpt gulv, og på vegger i dusjnisen. På øvrige vegger er det våtromstapet, som er avsluttet med fuge inntil keramiske veggfliser i dusjnise, og mot gulvfliser eller i rommet.

Det må forventes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og udokumenterte kvaliteter av eventuelle membraner i våtsonen.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

DOKUMENTASJON FOR BAD I UNDERETASJEN (1. ETASJE)

Det foreligger ikke dokumentasjon på prosjektering og utførelse av vanntett sjikt i våtsoner på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

OVERFLATER, VEGGER OG HIMLING BAD UNDERETASJEN (1. ETASJE)

Veggene er dekket med keramiske fliser og våtromstapet, og taket har malte himlingsplater.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

Ikke fuktbestandige materialer i våtsoner fører til nedbrytning ved fuktpåvirkning, og øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse. For å redusere risikoen bør dusjvegger fortsatt benyttes rundt dusjnisen inntil rommet blir fornyet.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

OVERFLATER GULV I BAD UNDERETASJEN (1. ETASJE)

Keramiske fliser på støpt gulv, med innstøpte varmekabler.

Årstall: 1997

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 befaringsstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Gulvramme hindrer avrenning til sluk

KJELLER > BAD

TG 3 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

BAD1. ETASJE – TYPE VANNTETT SJIKT/MEMBRAN OG USIKKER FREMTIDIG FUNKSJON

Vanntette sjikt på gulvet i badet er skjult bak gulvfliser og kan derfor ikke inspiseres visuelt.

Vanntett sjikt på veggene i badet er våtromstapet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.1.

Eldre våtromsløsninger for gulv og vegg, for eksempel tjæreapp, betong, flis – og generelt alle produkter og løsninger før 2000, omfattes av denne vurderingen.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har en eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

BAD I 1. ETASJE – SLUK, TILSLUTNING TIL SLUK OG ANDRE GJENNOMFØRINGER I GULV OG VEGGER

Rommet har et sluk plassert i dusjnisen. Det er ingen synlige tegn ved klemmringen i sluket på at det er kobling til membran under flisene.

Rørgjennomføringer for varmt- og kaldtvannsledninger er skjult av dekkbeslag. Avløpsrør gjennom vegg mangler mansjett og fugging.

Tilstandsrapport

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.
- Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.
- Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre utettheter rundt rørgjennomføringer og sikre korrekt tilkobling mellom tettesjikt og sluk, for å redusere risikoen for vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Manglende mansjett og fuging rundt avløpsrør gjennom vegg må utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende skader.

Konsekvensen av manglende eller usikker vanntetting er økt fare for fukt- og vannskader i tilstøtende bygningsdeler, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er ikke registrert mansjett, og tetting mot omkringliggende bygningsdeler vurderes som mangelfull.

KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

BAD I 1. ETASJE – SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING

I rommet er det følgende sanitærutstyr og innredning:

- Gulvmontert WC
- Dusjvegger med skyvedør
- Heldekkende servantplate med én servant
- Servantskap med tre dører
- Speilseksjon med lys
- Ett veggmontert skap på venstre side av speilseksjonen

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Tilstandsrapport



Skade på speil

KJELLER > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Badet i 1. etasje er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem, men mangler tilstrekkelig tilluft når døren er lukket.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

BAD I 1. ETASJE TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER VÅTROM

Inspeksjonsåpning for fuktkontroll er tatt i skilleveggen mellom gang og dusjnisjen på badet. Undersøkelsen avdekket ingen unormale forhold i konstruksjonen.

Vurdering av fuktnivå:

- Treverk med fukttinnhold under 11 vektprosent regnes som tørt.

KJØKKEN

ETASJE 2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

KJØKKEN I 2. ETASJE

Romslig kjøkken med L-formet kjøkkenløsning og god spiseplass ved vindu til ca. 4 personer. Kjøkkeninnredning i malt furu med profilerte dør- og skuffefronter. Overskapene er ført opp til tak og avsluttet med profilist. Det er montert lyslist i underkant av overskapene.

Benkeplate med nedfelt benkebeslag i stål, med dobbel kum (skyllekum). Frittstående oppvaskmaskin er plassert i benkereken ved siden av kummene. Vegg mellom benk og overskap er kledd med keramiske fliser.

Keramisk koketopp er nedfelt i benkeplaten, og stekeovn er integrert i kjøkkeninnredningen. Kjøleskap er innebygget i høyskap.

Over koketoppen er det montert kjøkkenhette med ventilator, tilkoblet egen kanal for avtrekk til utvendig avkast i raftkasse.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Knirk i større deler av gulvet kan indikere bevegelser eller svakheter i konstruksjonen. Dette kan føre til økt slitasje, redusert komfort og i noen tilfeller videre utvikling av skader.
- Det anbefales å undersøke årsaken til knirken, herunder kontroll av oppbygning og innfesting i gulvkonstruksjonen. Eventuelle svakheter bør utbedres for å sikre en stabil og varig løsning.

KNIRK I KJØKKENGULV

Det registreres kirkelyder i kjøkkengulvet, i noe mindre omfang enn i stuegulvet.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke årsaksforholdene, da knirk i gulv kan ha sammensatte årsaker. Forholdet vurderes i hovedsak å ha betydning for komfort, i form av lyd/irritasjon, og det er ikke indikasjoner på svikt i bærende konstruksjoner i etasjeskillet.

ETASJE 2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

KJØKKEN 2. ETASJE – AVTREKK OVER KOKETOPP

Over nedfelt koketopp er det montert ventilasjonshette med innebygget kjøkkenventilator, tilkoblet egen kanal for avtrekk til utvendig avkast i raftkasse.

Årstall: 1997

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger

Samlestokken for rør-i-rør-installasjonen er festet til skillevegg mellom teknisk rom og garasje.

Anlegget har ikke fordelingsskap, så fordelingsstokken ligger åpen, og eventuelt lekkasjevann vil gå til gulvsluket i rommet.

Fra varmtvannsbereider er det kobberrørsinstallasjon frem til samlestokken.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Ufagmessig utførelse kan føre til økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på installasjonen.
- Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre anlegget i henhold til gjeldende krav.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det anbefales at vanninstallasjonen vurderes og eventuelt utbedres av fagperson.

Ufagmessig utførelse medfører økt risiko for lekkasjer, vannskader og fremtidige feil, samt redusert levetid på anlegget.

! TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

INNVEDIG AVLØPSRØR

Deler av det innvendige avløpsanlegget er innbygd, og har av naturlige årsaker ikke blitt kontrollert.

Avløpsrørene er fra byggeåret og er av PVC (plast).

Avløpssystemet er luftet via eget rør som er koblet til utvendig takhatt.

Stakeluger finnes på avløpsrøret som er tilgjengelig bak luke i delevegg mellom gang og bad i første etasje.

Årstall: 1997

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

VENTILASJON

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, og aggregatet er plassert i vaskerommet. Ventilasjonskanalene er lagt skjult og fordeler seg i isolert kneloft samt i isolert bjelkelag og takkonstruksjoner på loftet.

Tilstandsrapport

Fra bad og vaskerom er det kun avtrekksventiler, og tilluft skjer gjennom spalter i dørkarmen.
I oppholdsrom er det både tillufts- og avtrekksventiler.
Kanalsystemet har ikke vært rengjort.
Eier har kjøpt nye filter til anlegget som ligger umontert.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.
- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VARMTVANNBEREDER/TANK

Varmtvannstanken på 198 liter er plassert i teknisk rom som er utstyrt med gulvsluk.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannstank



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Den elektriske installasjonen er hovedsakelig montert skjult. Boligen får tilført elektrisk energi via jordkabel. Sikringsskapet er plassert i vaskerommet. Ifølge kursfortegnelsen har anlegget 17 kurser med automatsikringer. Det er et trefaset strøminntak som er sikret med 63 A sikringer.

Tilstandsrapport



Fordelingsskap



Branntekniske forhold

Beskrivelse

BRANNTÉKNISKE FORHOLD

Eneboligen er klassifisert i brannklasse 4, og den har rømningsveier direkte til sikkert sted fra både 1. og 2. etasje. Fra loftet er det rømningsvei via intertrapp, samt fra vinduer i oppholdsrom og via balkonger i loftetasjen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

BYGGEGRUNN

Bygget er fundamentert dels på fjell og løs masser. Fundamentering og grunnforhold er ikke synlige for inspeksjon.



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

BESKRIVELSE FUKTSIKRING

På nordøstfasaden er det benyttet knotteplast mot grunnmuren, men grunnmursplasten mangler avslutning. Trolig er knotteplast også benyttet ellers som utvendig fuktsikring under terreng. Hvordan drenering og fuktsikring ellers er utført, er ikke synlig.

Årstall: 1997



Synlig knotteplast i nordøstfasaden



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

GRUNNMUR OG FUNDAMENTER

Tilstandsrapport

Grunnmuren er oppført av Leca lettklinkerblokker, som utvendig over terreng er pusset og malt. Innvendig er alle grunnmursflatene isolert og kledd, med unntak av garasjerommet.

Fundamentene er ikke synlige. Det mest vanlige på byggetidspunktet var å støpe fundamentene for yttervegger og innvendige bærevegger.

Årstall: 1997

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

FORSTØTNINGSMURER

På sørvestsiden av det utvendige inngangspartiet er det oppført en terrengstøttemur i betong. Toppen av muren ligger i plan med tilstøtende terreng, og høydeforskjellen til underliggende terreng er over 50 cm, noe som da betinger rekkverk eller annet avvisningsarrangement på toppen av muren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det bør monteres rekkverk eller annet avvisningsarrangement på toppen av muren for å ivareta sikkerheten og forhindre fallulykker, da høydeforskjellen til underliggende terreng overstiger 50 cm. Manglende sikring medfører økt risiko for personskader.



Rekkverk på søttemur

Terrengforhold

Beskrivelse

TERRENGFORHOLD

Terrenget ved nordøstfasaden heller langs grunnmuren og er forholdsvis flatt ut fra muren. Terrengarronderingen kan lett føre til overbelastning av overflatevann fra omkringliggende terreng. Underkant av vindu i grunnmursfasaden ligger nesten helt ned til terrengnivå.

Takrennenedløpene har ikke avløp til terreng, men ledes ned i den tilbakefylte dreneringsmassen langs grunnmuren.

Den nordøstlige delen av tomten, innkjøringen og boligen ligger innenfor aktsomhetssone for jord- og flomskred, se vedlagte kart.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Anbefalte fallforhold på terreng rundt grunnmur er 1:50 i en avstand på tre meter fra grunnmuren.

Det bør utføres terrengjusteringer for å etablere tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og fuktskader på grunnmur og underliggende konstruksjoner.

Takvann fra nedløpsrør må ledes til åpent terreng, og ikke ned langs grunnmuren.

Fuktsikringen er nå omkring 30 år, og etter aldersvurderingskriteriene i NS 3600-2026 defineres dette som anlegg med usikker fremtidig funksjon. Dette innebærer økt risiko for svikt, og det anbefales at eier begynner å planlegge nødvendige tiltak.

Manglende tiltak kan føre til fukt- og vannskader, samt økt risiko for skred- og flomhendelser, da eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone for jord- og flomskred.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Avvik:
 - Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Avvik:
 - Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
 - Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Avvik:
 - Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
 - Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Avvik:
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
 - Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
 - Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
 - Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Rekkverkene bør forhøyes til dagens forskriftskrav på minimum 1 meter for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det må monteres rekkverk på utvendig trapp for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for fallskader.
- Lavere rekkverkshøyde enn dagens krav på 90 cm over trinnet øker risikoen for personskader.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

269 m²/269 m²

Enebolig: Stue m/trapp, 6 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, Kjøkken, Gang, Stue, 3 Bod, Entré, Hall m/trapp, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ekrebakken 7 ,6200 STRANDA 175 m ² 1976 3 sov	28-10-2025	3 150 000	3 410 000		3 410 000	19 486
2 Reitevegen 5 ,6200 STRANDA 236 m ² 2001 4 sov	09-09-2025	4 700 000	4 525 000		4 525 000	19 174
3 Ospesletta 18 ,6200 STRANDA 199 m ² 1980 4 sov	30-01-2025	3 250 000	3 250 000		3 250 000	16 332
4 Pettervegen 6 ,6200 STRANDA 154 m ² 1986 3 sov	11-11-2024	2 990 000	2 900 000		2 900 000	15 591

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	6 258
Forsikring	Kr.	11 000
Kommunale avgifter: vann; kloakk; feiing	Kr.	9 385
Renovasjon	Kr.	5 901
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	32 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 210 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 250 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 400 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 400 000
----------------------------	------------	------------------

Kommentar

Kr 340 00,- råtomteverdi

kr 106000,- opparbeidingsverdi

Den tekniske verdien av tomten, er en verdisetting av dagens grunnkjøpsverdi, og kostanden med opparbeidelse av tomt, nødvendige tilkomstveier og byggetekniske anlegg.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 650 000
--	------------	------------------

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

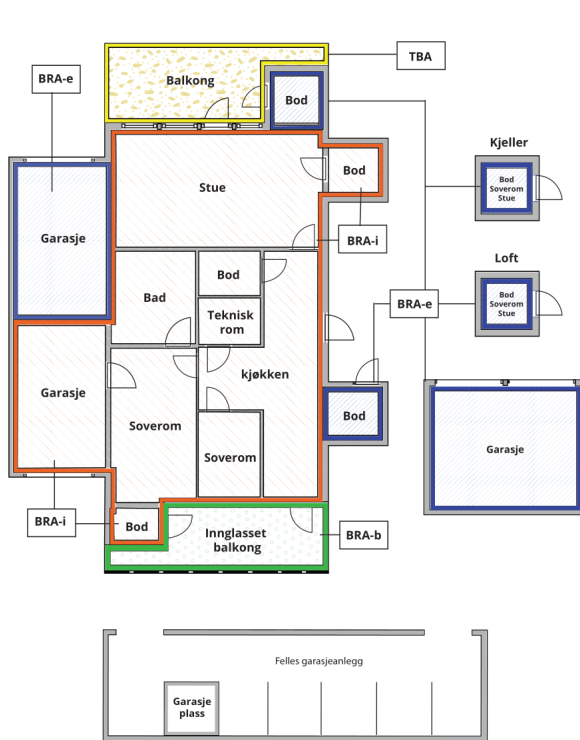
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 2. etasje	107			107	
Etasje Loft	66			66	
Kjeller	96			96	
SUM	269				
SUM BRA	269				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2. etasje	Stue m/trapp, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, kjøkken		
Etasje Loft	Gang /trapp, stue, bod - til rettelagt for bad, soverom, soverom 2		
Kjeller	Entré, hall m/trapp, bad, soverom, soverom 2, bod, bod 2, garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Rom i underetasjen som er merket disponibelt, er omgjort til soverom og bod.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Per Arne Helsem	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1525 STRANDA	52	351		0	1144.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Storgjerdevegen 14

Hjemmelshaver

Sandø Susann Olin, Sandø Tommy Torgersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger attraktivt til i et veletablert boligområde, med gode solforhold store deler av dagen og en nydelig utsikt mot Storfjorden samt de imponerende fjell- og naturområdene i området.

Boligen har en sørøstvendt orientering, noe som gir rikelig med naturlig lys og en behagelig, lun atmosfære.

Området byr på svært gode hverdagsfasiliteter med kort avstand til det meste: ungdomsskole, videregående skole og idrettshall ligger kun ca. 600 meter unna. To barnehager finnes innenfor en radius på rundt 400 meter, og nærmeste busstopp ligger også omtrent 400 meter fra eiendommen. Dagligvarehandel er tilgjengelig ca. 950 meter unna.

For deg som trives med en aktiv livsstil, er det verdt å merke seg at det populære skisenteret på Strandafjellet ligger kun fem minutters kjøretur fra boligen.

Stranda sentrum ligger cirka 2,5 km unna og tilbyr et godt utvalg av servicetilbud, inkludert butikker, dagligvareforretninger, kaféer, bakeri, frisører og vinmonopol.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via en sidegren av Storgjerdevegen, og videre inn på privat adkomstvei som ligger på egen tomt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er beliggende i et område regulert til boligbebyggelse.

Reguleringsplan for Storgjerde m.v. nordvest for Hefsdalsvegen, Stranda kommune.

Om tomten

Tomten har en naturlig helning mot sørøst, noe som gir gode solforhold og en luftig plassering.

Eiendommen er pent og gjennomtenkt opparbeidet med plenområder rundt boligen, avgrenset mot vei og øvrige arealer med støttemurer.

Innkjørsel og parkeringsarealer er asfaltert, mens området foran inngangspartiet er tiltalende opparbeidet med farget belegningsstein.

Servitutter

Det er ikke innhentet noen informasjon fra tinglysningen. Ifølge rekvisitent er det ikke tinglyst noen servitutter, som anses å ha betydning for verdifastsettelsen, og taksten er avgitt under disse forutsetningene.

Heftelser

Det er ikke innhentet noen informasjon fra tinglysningen. Ifølge rekvisitent er det ikke tinglyst noen heftelser, som anses å ha betydning for verdifastsettelsen, og taksten er gitt under disse forutsetningene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
52	351				
Adresse	STORGJERDEVEGEN 14		Byggeår	1997	
	STRANDA		Når kjøpte du boligen		1997
Postnr.	6200		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☒ Ja ☐ Nei	

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

IF

Type villa/husforsikring ☐ Standard ☒ Utvidet Polise-/avtale 5921555Er det dødsbo? ☐ Ja ☐ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Sandø	Fornavn	Tommy Torgersen
Ny adresse		E-post	tommysando2015@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.		Mobil	40066299
	Sted		

SELGER 2

Etternavn	Sandø	Fornavn	Susann Olin
Ny adresse		E-post	susannolin@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.		Mobil	91829275
	Sted		

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Stranda Rørservice ved bygging i 1997

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: tette avløp som ga en liten lekkasje i rør over garasje 2018

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Bygde tilbygget til altanen selv

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

alt ligger i bolgmappen.no

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, når?

2018, delt Boligmappa mi

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

E1-24

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
- ☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
- ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Kun ved byggingen i 1997

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Loft: pusset opp soverommene og loftstue i 2012

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

tilløp av maur i kjellerstue i 2014

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

usikker har kun det fra 1997

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
- ☒ Ja, både av faglært og egeninnsats
- ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Byttet peis - Oddbjørn Berge utfører og godkjent av feier

Kun tappensering og mailing av diverse rom

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
- ☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
- ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☒ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

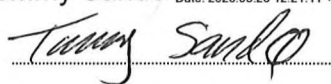
Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sign. selger 1
Tommy Sando
Digitally signed by Tommy Sando
Date: 2026.05.26 12:21:11 +02'00'



Sign. selger 2



Kommune		Ferdigattest etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1	
Stranda			
Ansvarleg søker (namn, adresse)		Tiltakshavar (namn, adresse)	
Ous & Emdal Bygg as 6200 Stranda		Tommy Torgersen og Susann Sandø 6200 Stranda	
Ferdigattest er gitt for			
Eigedom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr
Storegjærdevegen 14	52	351	
Spesifikasjon			
Kva slag bygg/tiltak			
Bustadhus			
Vedtak gjort av		Vedtak dato	Saksnr
Hovudutval for plan og tekniske saker		25.06.96	FS 30/96
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg		
10.07.97	Ivar Fivelstad		
Merknader	Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.		
	Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf. pbl § 93).		
Underskrift			
Stad	Dato	Stempel/underskrift	
Stranda	24.07.97	Stein Belsøy	
Kopi sendt til			
Funksjon	Namn	Adresse	
Ansvarshavande	Ous & Emdal BYGG	6200 Stranda	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	

NELFO Samsvarserklæring



Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske anleggsanlegg

OPPDRAGSGIVER/KUNDE

Firma/Navn	Tommy Sande
Kontaktperson	
Adresse	Storegjerdevegen 14
Postboks	
Postnr/Sted	6200, Stranda
Telefon	
Epost	tommysande2015@gmail.com
Kundefnr	323735

ANLEGGSadRESSE

Firma/Navn	Tommy Sande
Adresse	Storegjerdevegen 14
Postnr/Sted	6200, Stranda
Husnr/Bokstav	
Boligmappa-id	\$(Boligmappa_ID)

ORDREOPPLYSNINGER

Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato/ Planlagt ferdig
84085	03.06.2024	03.06.2024

UTARBEIDET AV

Firma	EL 24 ENKHO AS
Kontaktperson	
Adresse	Bankgata 14, 6200, STRANDA
Postnr/Sted	6200, STRANDA
Telefon	+1242424
Epost	post@el-24.no
Organisasjonsnummer	N0914986303MVA

EL 24 ENKHO AS

Bankgata 14
6200 STRANDA

Side 2/2

Org. nr 914986303

-en del av KONSTEL

Tlf: 42242424

post@el-24.no
www.el-24.no

ANLEGGSBESKRIVELSE

☐ Nyanlegg ☐ Utvidelse ☐ Endring ☒ Vedlikehold / Reparasjon

Måler nr:

Ingen

Utført i henhold til:

☒ NEK 400 (Angi utgave):

Utgave (NEK 400)

2022

☐ Annet:

Norm (serie),

Ingen

☐ Prosjektering

☒ Utførelse

Type installasjon

Bolighus

BESKRIVELSE/KOMMENTAR

Utskifte av lysrørarmatur til led armatur på kjøkken

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske anleggsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eller av anlegget.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdpapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

FAGLIG ANSVARLIG / BEMYNDIGET PERSON

Dato

03.06.2024

Luke Kjellstadli

LOKE K

EL 24 ENKHO AS

Bankgata 14
6200 STRANDA

Side 2/2

Org. nr 914986303

-en del av KONSTEL

Tlf: 42242424

post@el-24.no
www.el-24.no

Laster side 1

Laster side 2

	Elias Røyr	42/4/4/4	post@ru-24.no
--	------------	----------	---------------

Beskrivelse

Skiftet 3 spottar på stuen ved vinduet mot parkeringen, trekte tp50 kabel imellom spottane og fra spott til bryter, kobla om sine bryteren i bryterpanelet. Fydda, sluttikontroll og dokumentasjon.

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Etter av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske leveringsanlegg. Vkomplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert etter av anlegget vis:

☒ Boligmappa.no ☐ E-post ☐ Per post

Nummeret:

Ingen

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Dato:
11-06-2025

Elias Røyr



-en del av **KONSTEL**

Side: 2/2

LOSTER SIDE 1

Egenerklæring

Storgjerdevegen 14, 6200 STRANDA

19 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Storgjerdevegen 14

Postadresse

Storgjerdevegen 14

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

bodd der siden oppføring av huset

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Sandø, Tommy Torgersen

Selger

Sandø, Susann Olin

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Tette rør på bad 2 etg, som førte til en liten vannlekkasje ned til garasjen. Recover var og skrev en rapport og Stranda rørservice utbedret feilen. Tror det var i 2017/2018

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

bytte toalett

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Stranda rørservice

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2013

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Fjernet badekar og satt inn dusj kabinett

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget



Kun der som er beskrevet i taksrapporten. men vi har ikke merket noe kryp rommene har vært til lagring av ting i papp esker og de viser ikke tegn til fukt produkter

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

installasjon av el bil lader i garasjen, varmepumpe i hoved etasjen, oppgradering av sikringssskap

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

EL24

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**
Spekker i murpussen rundt huset. Ned mot terreng mangler det litt murpuss, synlig knotteplast
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen eller endringen**
vi har byttet peis i hoved etg.

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?



maur i kjellerstue i 2014. Ikke sett noe etter dette

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Årstall

2008

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Kledd, lagt gulv, lister og tapetsert 2 soverom og loftstue

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

24.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.2.2 Årstall

2015

24.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

innredet kjellerstue og delt av seksjon for bod

24.2.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2015

Har bare et godkjent merke.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Asfalt på innkjørsel og felles vei lagt i 2017

Lyktestolpe satt opp på min eiendom i 2018, for bedre lys forhold

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 12881315

Egenerklæringsskjema

Name

Susann Olin Sandø

Date

2026-06-19

Name

Tommy Torgersen Sandø

Date

2026-06-19

Identification



Susann Olin Sandø

Identification



Tommy Torgersen Sandø



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse

Storgjerdevegen 14, 6200 STRANDA

Dato for energimerking

10.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-328904

Bygningstype

Småhus

Bygningstype

17134663

Gårdsnummer

52

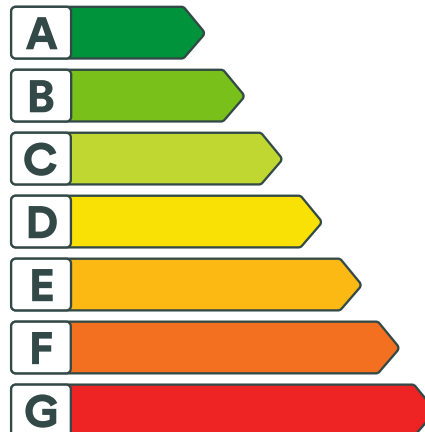
Bruksnummer

351

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1997

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

269,0 m²

Oppvarmet bruksareal

240,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

164,60 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

163,65 kWh/m²

Totalt levert pr. år

39 277 kWh



Storgjerdevegen 14, 6200 STRANDA



Detaljering

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



Storgjerdevegen 14, 6200 STRANDA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Eiendomskart for eiendom 1525 - 52/351//



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

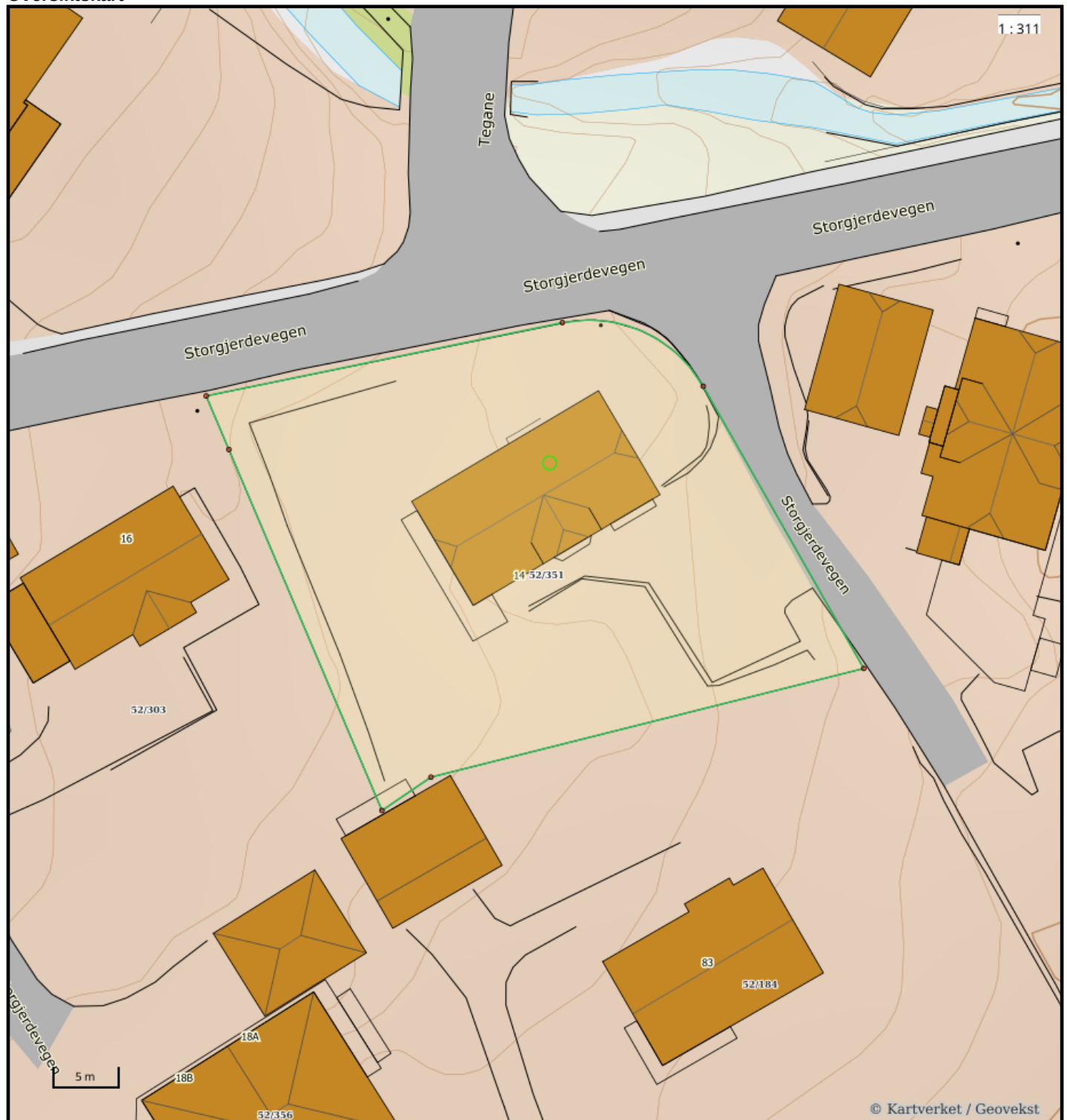
Areal og koordinater for eiendommen

Areal			1 144,10 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6910044,42	Øst	391571,24
Grensepunkter									Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype				Lengde	Radius
1	6910051,76	391547,62	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)				29,82	
2	6910055,65	391545,53	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)				4,42	
3	6910063,72	391571,99	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)				27,66	
4	6910059,89	391583,1	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)				12,56	9,94
5	6910039,66	391597,25	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)				24,69	
6	6910028,38	391565,24	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)				33,94	
7	6910025,51	391561,77	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)				4,50	

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Stranda KNR 1525 - GNR 52 / BNR 351 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

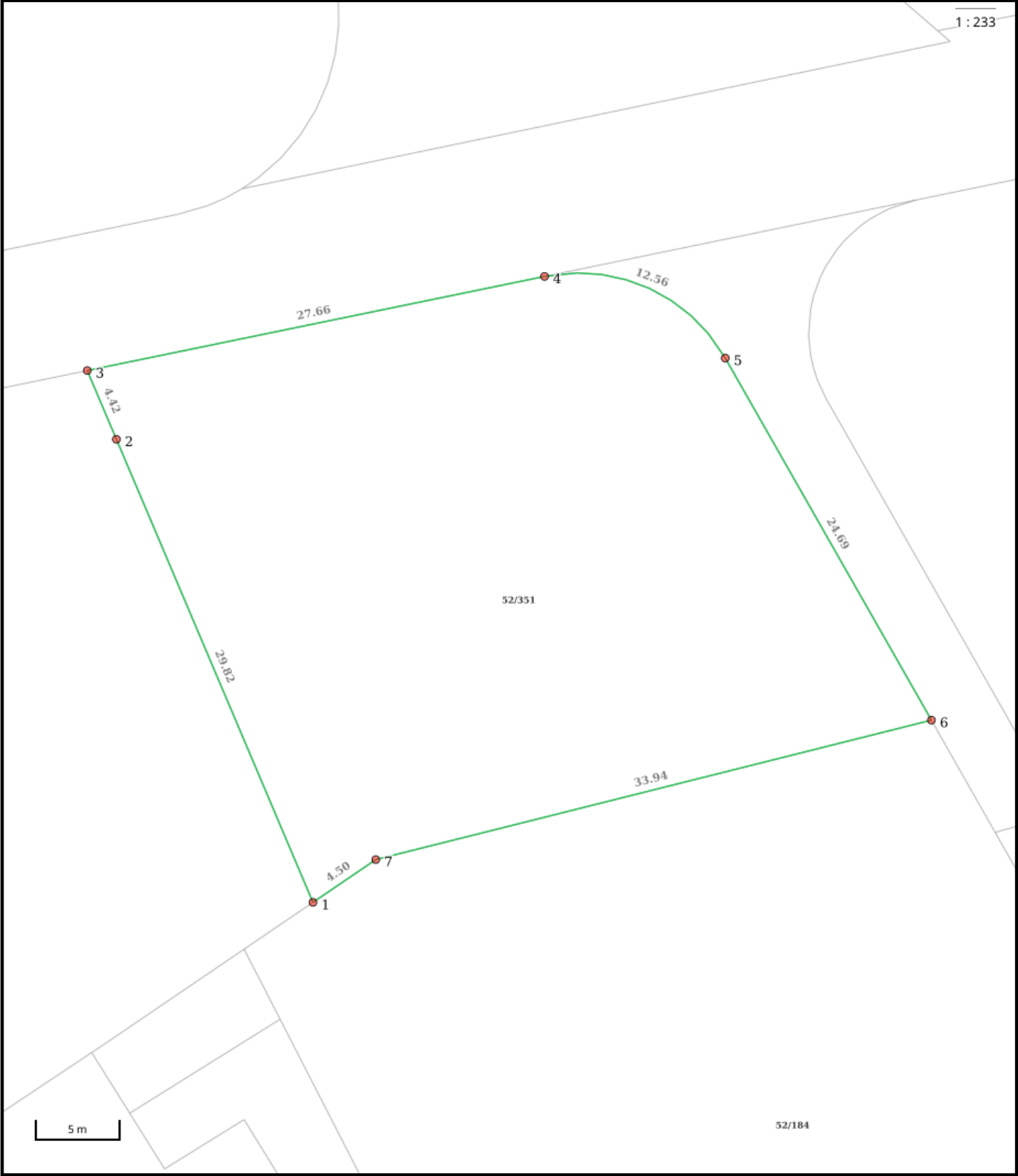
- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|----------------------|
| ● Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 144,10m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 910 025,51	391 561,77	29,82m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 910 051,76	391 547,62	4,42m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 910 055,65	391 545,53	27,66m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 910 063,72	391 571,99	12,56m	Terrengmålt: Totalstasjon	14	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 910 059,89	391 583,10	24,69m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 910 039,66	391 597,25	33,94m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 910 028,38	391 565,24	4,50m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

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		Beregnet areal	1144.1
Etablert dato	21.05.1996	Historisk oppgitt areal	1144,6
Oppdatert dato	17.09.2025	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 oppmålingsforr. 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	21.05.1996			52/198 (-1144,6), 52/351 (1144,6)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6910044.42	391571.24	0	Ja	1144.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SANDØ TOMMY TORGERSEN F121169*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Storgjerdevegen 14 6200 STRANDA	Bosatt (B)
SANDØ SUSANN OLIN F231274*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	STORGJERDEVEGEN 14 6200 STRANDA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Storgjerdevegen 14

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6200 STRANDA	Kirkesogn	08041105 STRANDA SOKN
Grunnkrets	104 Storgjerde	Tettsted	6111 Stranda
Valgkrets	2 Ringstad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	17134663		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	20.06.1997

1: Bygning 17134663: Enebolig (111), Tatt i bruk 20.06.1997

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	272
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	272
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	19.06.1996	20.06.1996	
Igangsettingstillatelse	19.06.1996	20.06.1996	
Tatt i bruk	20.06.1997	27.08.1997	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storgjerdevegen 14	H0101	52/351	272	8	3	3	Kjøkken

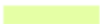
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	67	0	67	0	0	0
H01	1	105	0	105	0	0	0
U01	0	100	0	100	0	0	0



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL

	Område for boliger med tilhørende areal
	Landbruksområder
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Friområder
	Anlegg for lek
	Privat veg
	Felles lekeareal for barn
	Annet kombinert formål
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og bebyggelsesplan

	Regulerings- og bebyggelsesplanens grense
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - p

VEG

	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Gang/Sykkelveg
	Vegdekkekart
	Autovern
	Vegskulderkant
	Veg

Gjeldende Føresegner!

REGULERINGSFØRESEGNER

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

§ 1.

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2.

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

§ 3.

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

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

§ 4.

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

Arker eller nedskjering i takflata vert ikkje tillete.

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

§ 5.

Husa skal utførast slik at dei etter bygningsrådet sitt skjønn harmonerer med terrenget..

Materialvalg og farger skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

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

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

Ved innkøyring parallellt med gate skal garasje plaserast minst 2,0 meter frå gate, regulert i full bredde (fortau medrekna).

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

§ 9.

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

§ 10.

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

§ 11.

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

Eksisterande verdifulle tre skal så langt råd er vernast.

§ 12.

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

§ 13.

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

§ 14.

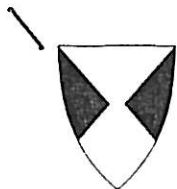
Bygningsrådet kan bestemme at bustadtomt som høver for det kan nyttast til forretning eller serviceformål.

§ 15.

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

§ 16.

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



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

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

Hovedtakforma skal vere saltak med møneretning vist på planen.

§ 5

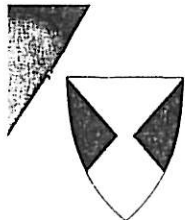
Husa skal harmonere med omgjevnaden og materialval og fargar skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 6

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

§ 7

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



§ 8

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

§ 9

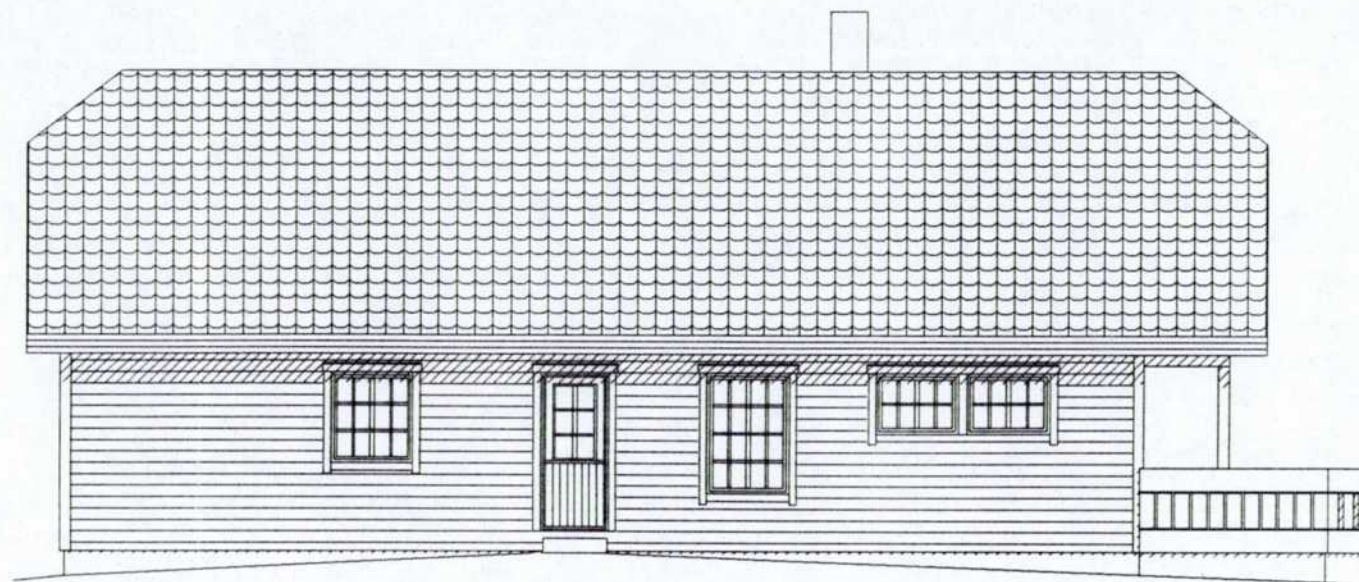
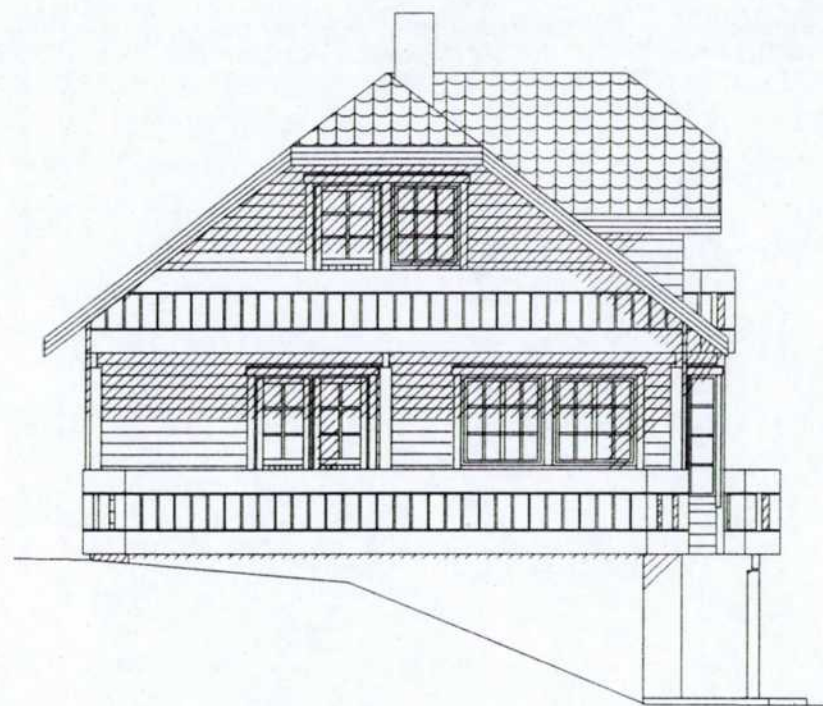
Tre og vekstar skal anordnast slik at dei ikkje er til ulempe for naboar eller for ferdsla. Verdifulle tre og vekstar må så langt råd vernast.

§ 10

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

§ 11

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



Byggmann' Hus

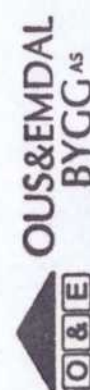
KUNDEOPPLYSNINGER:

OUS & EMDAL BYGG AS

v/Susann Sande/Tommy Torgersen

6200 STRANDA

ALLE FASADER



Ødegårdsvn. 125 - 6200 STRANDA

PROSJEKT : 64551

ARK :

501

HUS 96

IKKE BEREGNET SOM
ARBEIDSTEGNING

MALESTOKK :

1:100

TEGNET AV :

AH

TEGNET DATO :

24.05.96

D A T O : 29.05.96

REV1

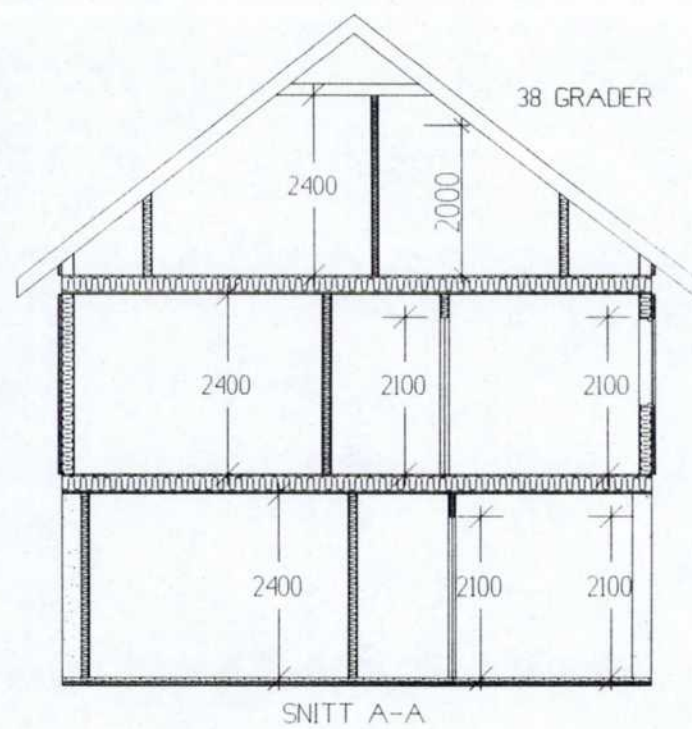
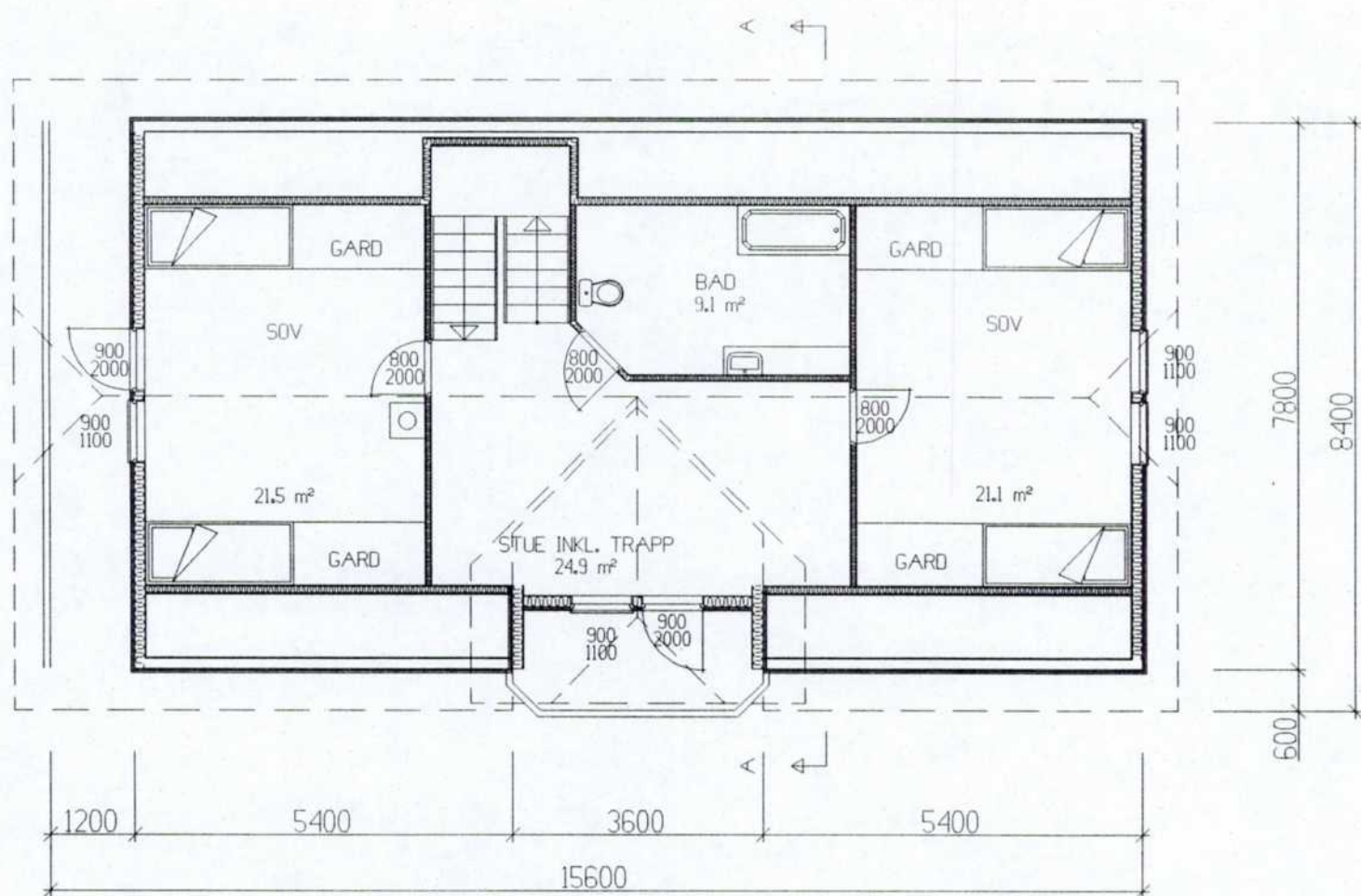
D A T O :

REV2

D A T O :

REV3

TEGNINGEN ER LEVERANDØRENS EIENDOM, OG MA IKKE BENYTTES UTEN LEVERANDØRENS TILLATELSE.



STRANDA KOMMUNE
BYGNINGSJEFEN
25.06.96

Byggmann' Hus

KUNDEOPPLYSNINGER:
OUS & EMDAL BYGG AS
v/Susann Sande/Tommy Torgersen
6200 STRANDA

PLAN LOFT/TAKPLAN

SNITT



**OUS&EMDAL
BYGG AS**

Ødegårdsvn. 125 - 6200 STRANDA

PROSJEKT :

64551

ARK :

503

MALESTOKK :

1:100

REV1

D A T O :
29.05.96

AH

HUS 96

TEGNET AV :
AH

REV2

D A T O :

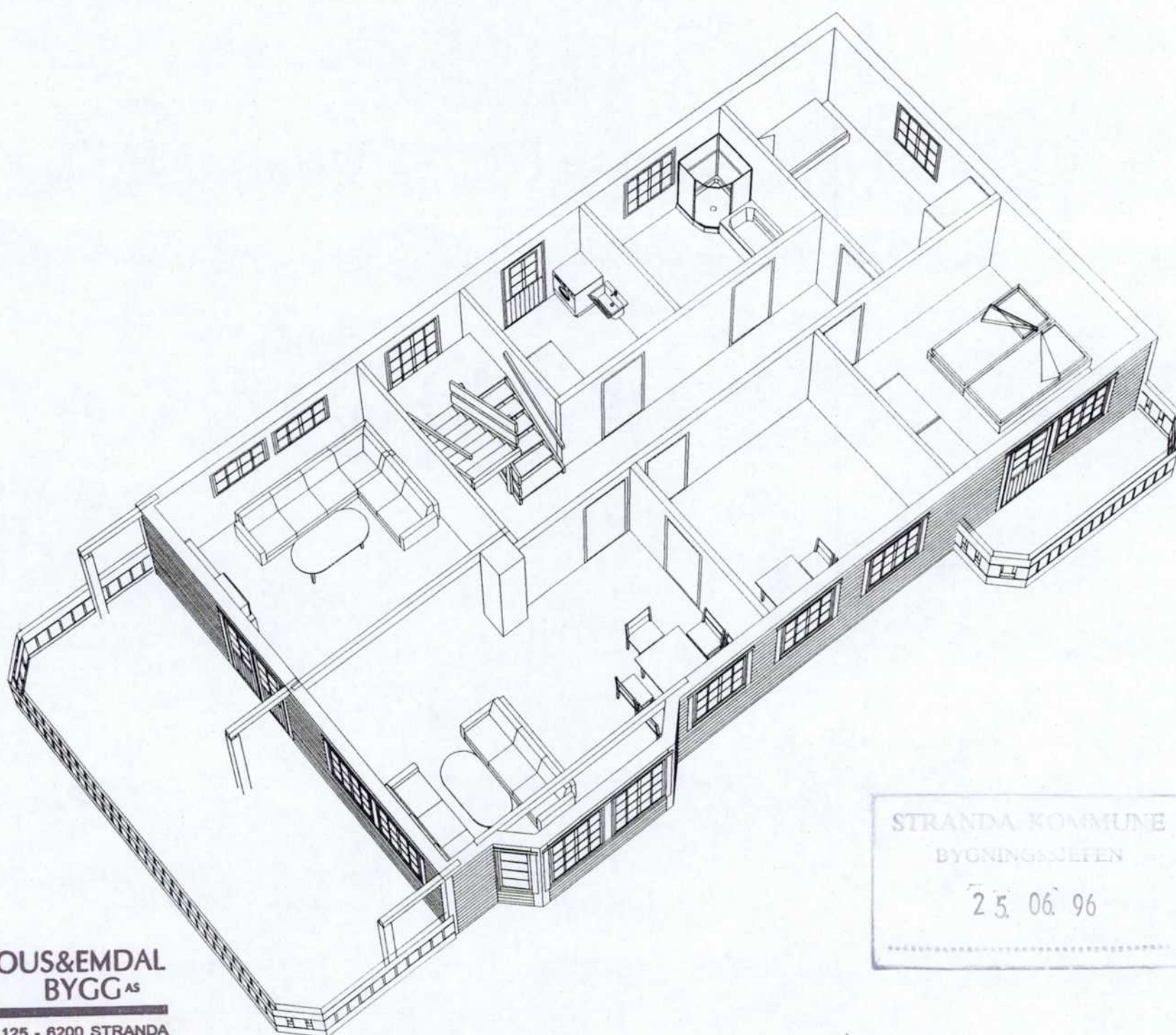
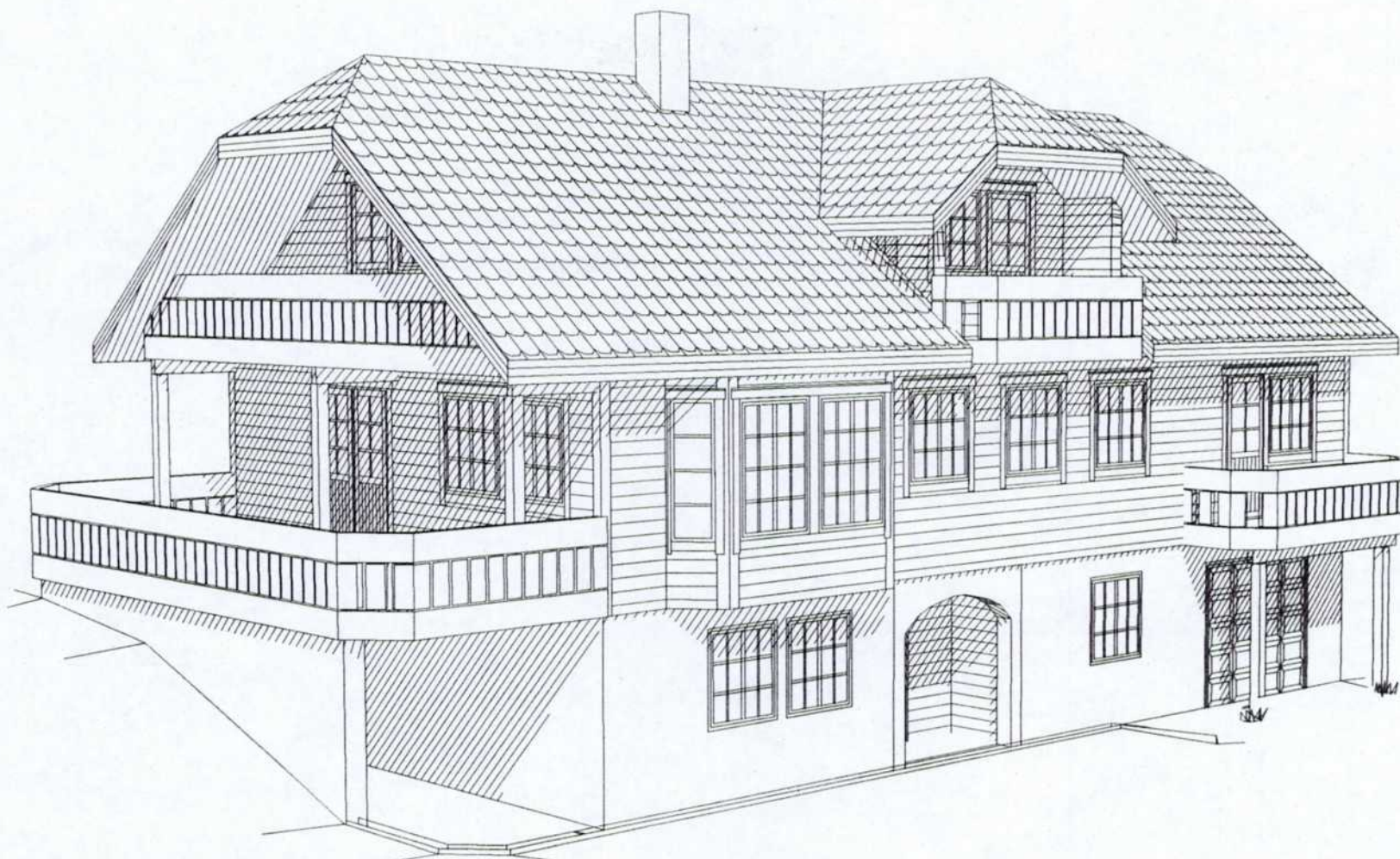
IKKE BEREGNET SOM
ARBEIDSTEGNING

TEGNET DATO :
24.05.96

REV3

D A T O :

TEGNINGEN ER LEVERANDØRENS EIENDOM, OG MA IKKE BENYTTES UTEN LEVERANDØRENS TILLATELSE.



STRANDA KOMMUNE
BYGNINGSJEFEN

25. 06. 96



**OUS & EMDAL
BYGG AS**

Ødegårdsvn. 125 - 6200 STRANDA

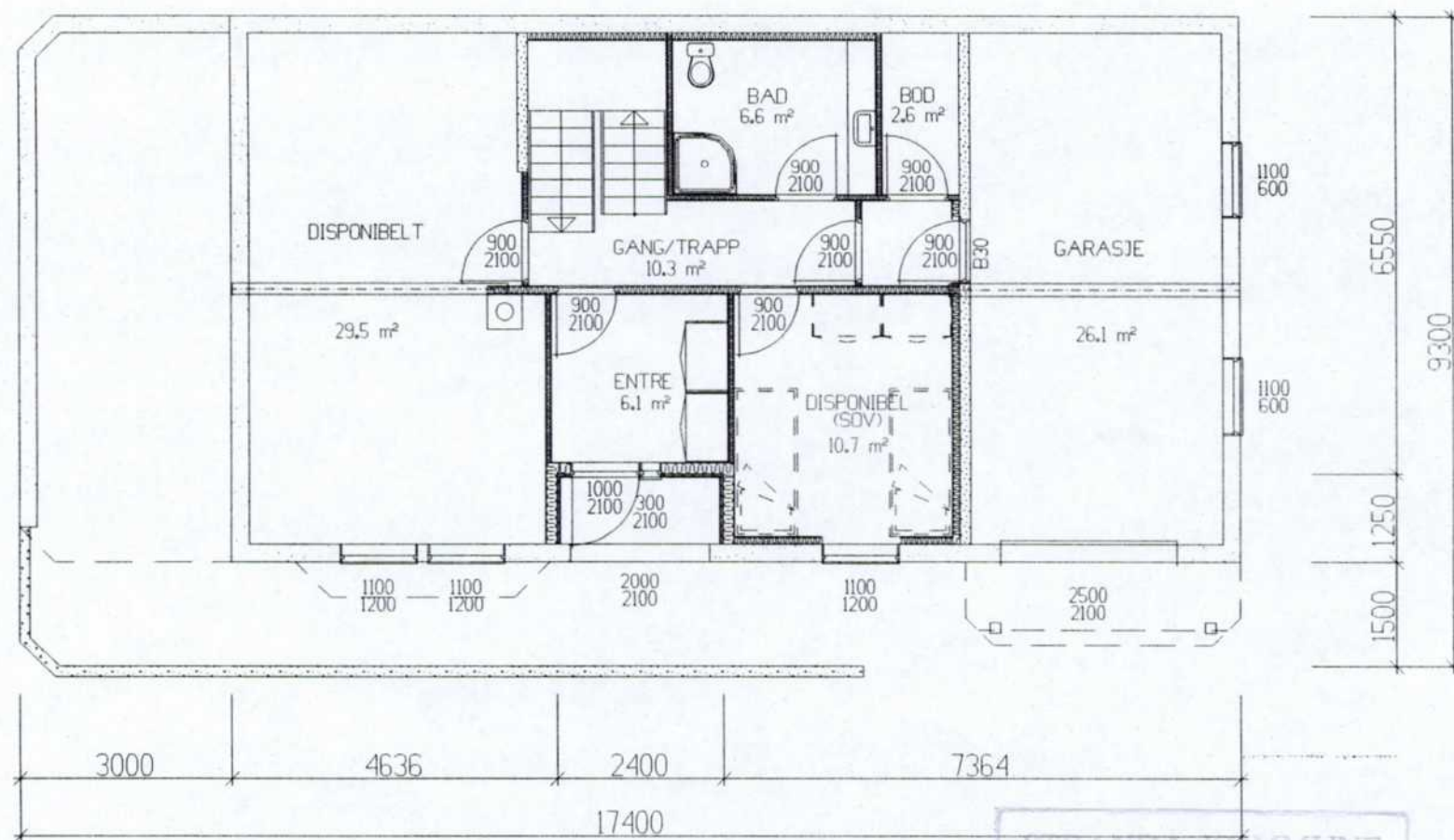
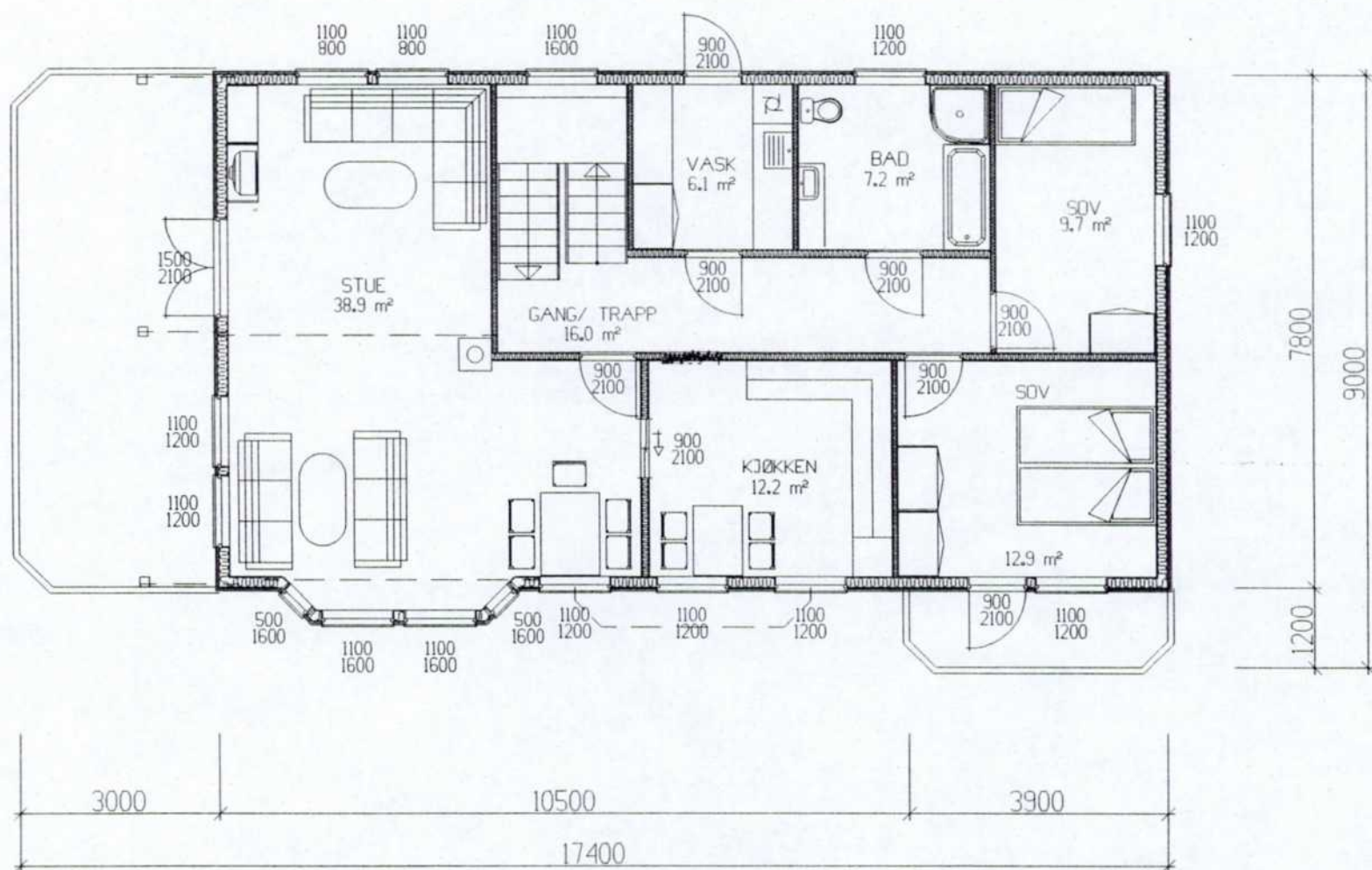
KUNDEOPPLYSNINGER:
OUS & EMDAL BYGG AS
v/Susann Sande/Tommy Torgersen
6200 STRANDA

UTVENDIG PERSPEKTIV
INNVEDIG PERSPEKTIV

Byggmann' Hus

PROSJEKT :	ARK :	MALESTOKK :	REV1	D A T O :	AH
64551	504			29.05.96	
HUS 96		TEGNET AV :	REV2	D A T O :	
		AH			
IKKE BEREGNET SOM	TEGNET DATO :	REV3	D A T O :		
ARBEIDSTEGNING	24.05.96				

TEGNINGEN ER LEVERANDØRENS EIENDOM, OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN LEVERANDØRENS TILLATELSE.



O&E OUS&EMDAL
BYGG AS
Ødegårdsvn. 125 - 6200 STRANDA

STRANDA KOMMUNE
BYGNINGSJEFEN
25. 06. 96

KUNDEOPPLYSNINGER:
OUS & EMDAL BYGG AS
v/Susann Sande/Tommy Torgersen
6200 STRANDA

PLAN 1 ETASJE
PLAN KJELLER/GRUNN
Byggmann' Hus

PROSJEKT : 64551	ARK : 502	MALESTOKK : 1:100	REV1	D A T O : 29.05.96	AH
HUS 96		TEGNET AV : AH	REV2	D A T O :	
IKKE BEREGNET SOM ARBEIDSTEGNING		TEGNET DATO : 24.05.96	REV3	D A T O :	

TEGNINGEN ER LEVERANDØRENS EIENDOM, OG MA IKKE BENYTTES UTEN LEVERANDØRENS TILLATELSE.

Kommune		Ferdigattest etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1		
Stranda				
Ansvarleg søker (namn, adresse)		Tiltakshavar (namn, adresse)		
Ous & Emdal Bygg as 6200 Stranda		Tommy Torgersen og Susann Sandø 6200 Stranda		
Ferdigattest er gitt for				
Eigedom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Storegjærdevegen 14	52	351		
Spesifikasjon				
Kva slag bygg/tiltak				
Bustadhus				
Vedtak gjort av			Vedtak dato	Saksnr
Hovvudutval for plan og tekniske sakert			25.06.96	FS 30/96
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg			
10.07.97	Ivar Fivelstad			
Merknader	Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.			
	Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf. pbl § 93).			
STRANDA KOMMUNE TEKN. SEK.				
Underskrift				
Stad	Dato	Stempel/underskrift		
Stranda	24.07.97	Stein Belsky		
Kopi sendt til				
Funksjon	Namn	Adresse		
Ansvarshavande	Ous & Emdal BYGG	6200 Stranda		
Funksjon	Namn	Adresse		
Funksjon	Namn	Adresse		
Funksjon	Namn	Adresse		
Funksjon	Namn	Adresse		
Funksjon	Namn	Adresse		
Funksjon	Namn	Adresse		

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00282751	17.06.2026	21260092

Ident

1996/7443/58

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Kommune
STRANDA

MÅLEBREV	utan grensejustering med grensejustering
J. nr.	111/96
Målebrev nr.	24083
Evt. mlb. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eigedom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	52	351	
Bruksnavn / adresse			
24083			
Areal	1144.59		M²

Dagbokstempel
REGISTRERT
SUNNMØRE
SORENSKRIVEREMØETE
6 JUN 1996
DAGBOKNR. <u>7443</u>

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgende forretning

Dato for forretninga	21.05.96
Rekvirent	Synnøve, Ove B og Karstein Ringstad.
Styrar	Ivar Frøysadal
Forretning	Kart- og delingsforretning over ein bustadtomt frå gnr 52 bnr 198.

Underskrift

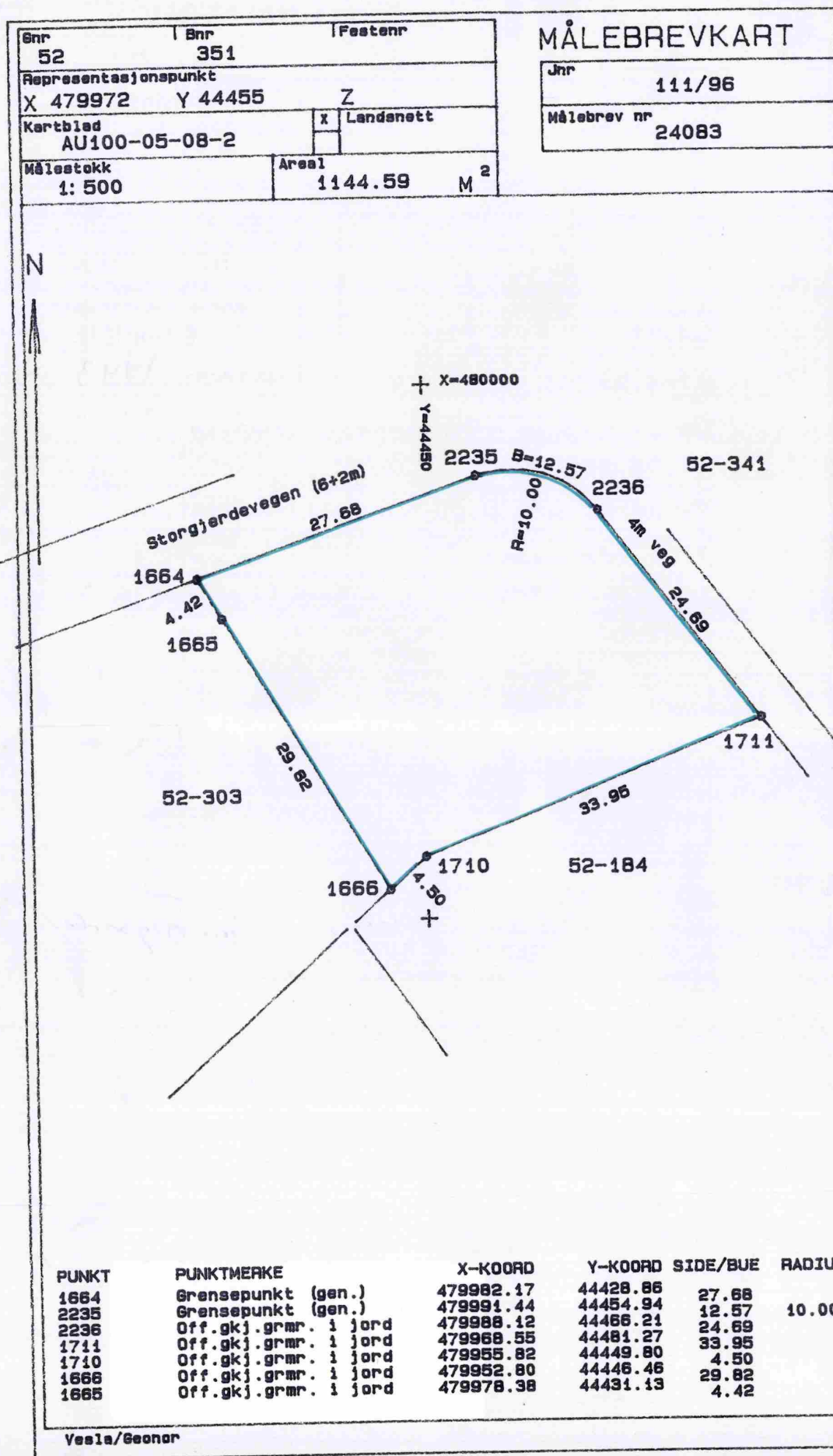
Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Stranda	21.05.96	<i>Steinar Belsby</i> Steinar Belsby	<i>Ivar Frøysadal</i> Ivar Frøysadal

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglygingsstempel

Påteikningar (rettingar o.l.)

 Doknr: 7443 Tinglyst: 06.06.1996 Emb. 058 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Storgjerdevegen 14

Nabolaget Langlo/Storgjerde - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Bakarkrysset Linje 271	2 min 0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 1 min

Skoler

Ringstad skule (1-7 kl.) 233 elever, 14 klasser	19 min 1.8 km
Stranda ungdomsskule (8-10 kl.) 115 elever, 9 klasser	6 min 0.5 km
Stranda vidaregåande skule 230 elever	7 min 0.6 km
Vestborg vidaregåande skule 120 elever, 4 klasser	9 min 0.8 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

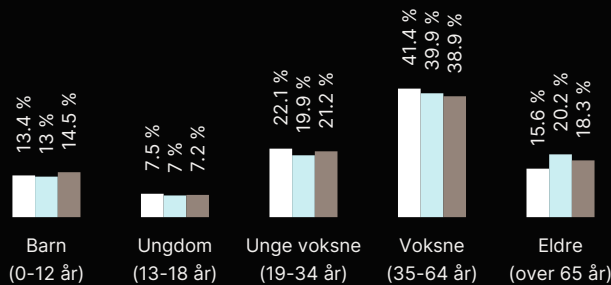


Kvalitet på skolene
Bra 75/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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 (1-5 år) 48 barn	5 min 0.3 km
Ringstad barnehage (1-5 år) 37 barn	8 min 0.6 km
Trollhaugen barnehage Stranda (1-5 ... 9 barn	3 min 2 km

Dagligvare

Spar Svingen	9 min
Rema 1000 Stranda Post i butikk, PostNord	4 min 2.2 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 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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.



Gjensidige 

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

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

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID for Boligkjøperforsikring og andre relevante produkter:
www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige.

I forbindelse med tegning av Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket utgjør kr 2 500,-. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av forsikringen.

Klagemuligheter

Twisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med en avgjørelse fra Boligkjøperforsikringen levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick, har du to klagemuligheter.

Klagen bes rettet til Sedgwick, til klage.boligkjoper@sedgwick.com. Dersom du ikke er enig i avgjørelsen, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemda. Her kan du kontakte Finansklagenemda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Twister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning. Pris for forsikringen gjelder i 5 år.

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:

Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoperpakken@gjensidige.no

Gjensidige



Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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