

PROAKTIV

Ny hytte i naturskjønne omgivelser.

Moderne og lun hytte med fine
kvaliteter.

RINGSTADSÆTRA 36





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

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

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

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

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ringstadsætra 36, 6200 STRANDA

Gnr./Bnr.: Gnr. 52, bnr. 408, i Stranda kommune

Prisantydning: 6.000.000,-

Omkostninger: 165.350,-

Totalpris: 6.165.350,-

Kommunale avgifter: 21.319,-

Boligtype: Hytte

Eierform: Selveier

Byggeår: 2025

Soverom: 3

BRA: 92 m²

BRA-i: 87 m²

BRA-e: 5 m²

Garasje/Parkering: Parkering på biloppstillingsplass og innkjørsel. Det er montert elbillader.

Tomt: 1035 m²

Energimerke: Energiklasse: Rød B.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	38	40
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
44	106		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler / Partner:
Julianne Sørheim



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

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

EN NY HVERDAG

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

Velkommen til et godt samarbeid!

Velkommen til Ringstadsætra 36

Ny hytte fra 2025 med moderne løsninger og uttrykk. Praktisk planløsning og fine kvaliteter er gjennomgående. Romslig tomt på et godt mål, og god avstand til naboer gir en fin frihet. Det er kort veg til lagrennsløyper som slynger seg like nedenfor eiendommen. Det er også ski-in fra Roaldssida.

Hytta har en romslig stue- og kjøkkenløsning med god takhøyde og store vindusflater. Her er det god plass til både spisestue og sofagruppe. Kjøkkenet har en fin, sort innredning fra Epoq.

Det er tre romslige soverom. Hovedsoverommet har eget bad. Begge badene har fliser på gulv og på vegg bak dusj og toalett. Delikate og fine bad.

Eget vaskerom ved entréen. Her er innredning med skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Julianne Sørheim

Eiendomsmegler / Partner **Julianne Sørheim**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Ålesund

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

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

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

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

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

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



STRANDAFJELLET

Kommune: Stranda / **Område:** Strandafjellet

Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på.
Turområder, avstand til skitrekk eller fjelltopper.

Beliggenhet

Strandafjellet er en helårsdestinasjon i hjertet av Sunnmørsalpene med mektig natur og et rikt aktivitetstilbud hvor alle i familien kommer til å kose seg.

Strandafjellet skisenter har blitt omtalt av VG som Vestlandets beste skisenter og kanskje også Skandinavias beste frikjøringsområde. Her er det sju heiser fordelt på to fjelltopper, skiband, barnepark, terrengpark, skøytebane og hele 18 nedfarter. Hos Strandafjellet skisenter får alle skientusiaster i familien tilfredsstilt sine behov, om det så er nybegynnere, små barn, erfarne voksne eller ungdom. Her kan de som ikke er "født med ski på beina" lære seg å bli trygg før de setter utfor de større bakkene.

Deler av anlegget har flombelyste bakker og det er et toppmoderne snøanlegg som skal sikre en lang og god sesong.



OFFENTLIG TRANSPORT

✈	Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 59 min 🚗
🚋	Strandafjellet Linje 110, 250	21 min 🚶 2 km
🚋	Storgjerdet Linje 110, 250	3 min 🚗 3.3 km

DAGLIGVARE

Spar Svingen	5 min 🚗
Rema 1000 Stranda Post i butikk, PostNord	7 min 🚗 5.8 km

VARER/TJENESTER

🏪 Vitusapotek Stranda	7 min 🚗
❄ Stranda Vinmonopol	7 min 🚗

SPORT

⚽ Strandahallen Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min 🚗 4.2 km
⚽ Vestborg ballbane Ballspill, sandvolleyball	5 min 🚗 4.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kople Strandafjellet Skisenter	4 min 🚗
🚗 Kople Dreges Hotell	8 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



I barneparken er det koppetrekk som bare har en helling på 7 grader - perfekt for de som ønsker å lære seg å stå på ski, enten som voksen eller barn. Etter noen turer i bakken hvor selvilliten har økt er det vel fortjent å sette seg ned ved bålpanna å grille en pølse og nyte utsikten.

For de som er gladere i å gå på ski, enn å stå på ski, så er det totalt 23,5 km. med preparerte turløyper i et fantastisk

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

terreng. Disse løypene kan også gås om sommeren.

Det anbefales å få med seg det årlige skirennet "Alperittet" som går fra toppen av Roaldshorn og hele 6 km. ned til kaikanten i Stranda sentrum.

Det er også en god del aktiviteter som kan oppleves for de som ikke ønsker ski på beina. På vinterstid kan man ta trugene fatt, isklatre, spenne skøytene på beina for en runde på skøytebanen eller oppsøke samarbeidet som Uteguiden har med Stranda Skisenter for en flere spennende aktiviteter.

Det er to flotte restauranter på Strandafjellet; en i bunnen av bakken og en på toppen. Stova 1957 er en restaurant, bar og lounge som åpnet i november 2021. Denne ligger i bunnen av bakken og rett ved gondolen. Hos Stova 1957 er det fokus på lokal mat i form av en spennende meny, men du får også kjøpt kioskvarer. På toppen av Roalden (1.042 moh.) er restauranten Fjord Panorama. Her er kan et godt måltid nytes til den majestetiske utsikten over Storfjorden og fjordbygda Stranda. I Stranda sentrum har man Stranda hotell med Restaurant ANNA og Lobbybar 1917 med forkjærlighet for lokalt øl!

AVSTAND TIL BYER

Ålesund 1 t 49 min



Når sommeren kommer frem er det også rikelig med ture terreng og fritidsaktiviteter. Dersom du kjøper deg sesongkort for vinteren så gjelder dette også for sommeren. Så her tar gondolen deg til nye høyder også på sommerstid. Mulighetene er uendelige for fjellturer, sykkel turer og paragliding. En populær tur er opp til Lievarden 799 moh. med fantastisk utsikt over Unescos verdensarvområde, Storfjorden. Ellers er turen opp til Ljøbrekka som en kan nå fra Hellesylt, eller fra Herdalen i Strandadalen. Denne turen er fin og har nydelig utsikt innover Geirangerfjorden.

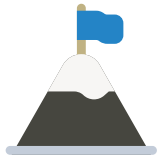
Langs elven i Hevsdalen er det mange flotte badeplasser. Enten det er på vei hjem fra en fjelltur eller en liten utfukt ned til elva for å fiske en sen sommerdag, finner dere nok roen til susende vann og fuglekvisper.

I Strandadalen ligger Stranda Golfklubb som ble grunnlagt i 1991 og har en idyllisk 9-hullsbane på Overvoll.

En snartur fra Strandafjellet til Valldalen finner vi en flott

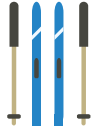
HØYDE OVER HAVET

457 m



VINTERSPORT

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 190 m
 - 23 km preparert løype innenfor 15 km



- Alpin
- Strandafjellet Skisenter
 - Kjøretid: 2 min
 - Skitrekking i anlegget: 7



AKTIVITETER

Stranda Golfklubb	14 min	
Velleseterhytta	18 min	
Ikorannes Friluftsbad	28 min	



klatrepark med over 1400 meter med løyper som er montert i trær og stolper. Disse klatreløypene er tilpasset ulike ferdigheter og aldrer, hvor alle i familien finner en løype som passer seg.

Kommer du opp på hytta en sen fredagskveld og har ikke tid til helgehandelen, så kan Spar Svingen levere handlevarene dine direkte opp til hytta for kun kr. 100,-.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Området består i hovedsak av hyttebebyggelse, skisenter, skiløyper og turområder.
Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

VELKOMMEN TIL RINGSTADSÆTRA 36

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er svært gode solforhold. Romslig terrasse på to sider av hytta gir god plass til utemøbler og bålpanne.

BYGGEMÅTE

Dette er en hytte over en etasje med hems fra 2025.

Hytten er bygget på ukjent byggegrunn med grunnmur i isolerte elementer. Fundamentet er ikke kjent. Det er ikke synlige tiltak som kan bekrefte drenering. Det er ikke kjent om det er forstøtningsmur, da disse evt. var dekket av snø. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Taket var snødekt, og det er stedvis synlig pappduk under snøen. Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse er fra byggeår. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ytterdør er fra byggeår og har malt trevirker. Det er en terrasse med utgang fra stue. Kun delen som ligger innerst mot veggen er synlig. Mesteparten er snødekt.

Takstmannen har befart eiendommen og vurdert de ulike bygningskomponentene til følgende tilstandsgrader: Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik: - Vaskerom, sluk/membran/tettesjikt: Våtsonen bak vask har panel. Det er ikke kjent om det er membran bak panelet. Bruk av panel i våtsone er ikke egnet, og festeordninger som spiker eller skruer kan punkterte evt. membran. - Bad (ved soverom), sluk/membran/tettesjikt: I dusjsonen er det fliser, men våtsonen som strekker seg lenger ut enn dusjsonen har panel. Det er ikke kjent om det er membran bak panelet. Bruk av panel i våtsone er ikke egnet, og festeordninger som spiker eller skruer kan punktere evt. membran. - Bad (hoved), sluk/membran/tettesjikt: I dusjsonen er det

fliser, men våtsonen som strekker seg lenger ut enn dusjsonen har panel. Det er ikke kjent om det er membran bak panelet. Bruk av panel i våtsone er ikke egnet, og festeordninger som spiker eller skruer kan punktere evt. membran.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking: Taket er snødekt, og kun alder er kjent. Pappduk er synlig under snøen. Se nærmere beskrivelse i brukstillatelsen. Det kan legges torv for at ferdigattest kan gis. Torvtak må legges i henhold til leggeanvisning og anbefalinger.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Veggkonstruksjon: Kledningen og utvendig omramming har dels ubehandlede overflater. Det er også påbegynt beising på deler av hytten.
- Dører: Døren inn til boden er ubehandlet.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendige trapper: Det mangler en håndløper på vegg i trappeløpet. Det er liten frihøyde i trappeløp. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Det gjøres oppmerksom på at det ikke stilles krav til trappen som fører opp til rom som ikke er måleverdige.
- Vaskerom, overflater vegger og himling: Det er benyttet panel i våtsonen, noe som ikke er egnet materiale for slike områder. Se også kommentar under "sluk, membran og tettesjikt".







- Vaskerom, overflater gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Fallet er registrert til ca. 15 mm.
- Vaskerom, ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Bad (ved soverom), overflater vegger og himling: I dusjsonen er det flis, men utenfor dusj, men innenfor våtsonen, er det panel. Panel i våtsonen er ikke et egnet materiale. Se også kommentar under "sluk, membran og tettesjikt".
- Bad (ved soverom), overflater gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er ett riss i flisfuge ut mot døren inn til badet.
- Bad (hoved), overflater vegger og himling: I dusjsonen er det flis, men utenfor dusj, men innenfor våtsonen, er det panel. Panel i våtsonen er ikke et egnet materiale. Se også kommentar under "sluk, membran og tettesjikt".
- Grunnmur og fundamenter: Mellom elementene mangler det fuge eller plastlist. Det er observert en skade i grunnmurselement.

Tilstandsgrad IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Fundament: Fundament er ikke kjent.
- Forstøtningsmurer: Forstøtningsmuren er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Øvrige bygningskomponenter har fått tilstandsgrad 0 eller 1.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 01.12.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i hytta og ta for oss alle rom.



Innhold

1. etasje: Gang, stue/kjøkken, tre soverom, to bad, vaskerom. I tillegg er det en utvendig bod.
Hems: Loftstue og soverom. (Etasjen er ikke godkjent for varig opphold, er omsøkt og godkjent som loft)

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 87 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm
- Totalt BRA: 92 kvm

Terrassen var snødekt og det var derfor ikke mulig å måle arealet.

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:

- Totalt BRA: 92 m²
- BRA-i: 87 m²
- BRA-e: 5 m²

Hemsen har ikke måleverdig areal, men et gulvareal på ca. 28 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Velkommen til Ringstadsætra 36 - en ny hytte på en fin tomt i naturskjønne omgivelser på Strandafjellet.

Eiendommen har en gjennomført og fin stil med god kvalitet på materialvalgene som er gjort. En kommer inn til eiendommen via gruset innkjørsel, her er god plass til parkering. Det er laget en fin terrasse ved inngangspartiet - her kan morgenkaffen nytes i solen. Det er bod med inngang utenfra - her har man god lagringsplass til både ski og annet utstyr.

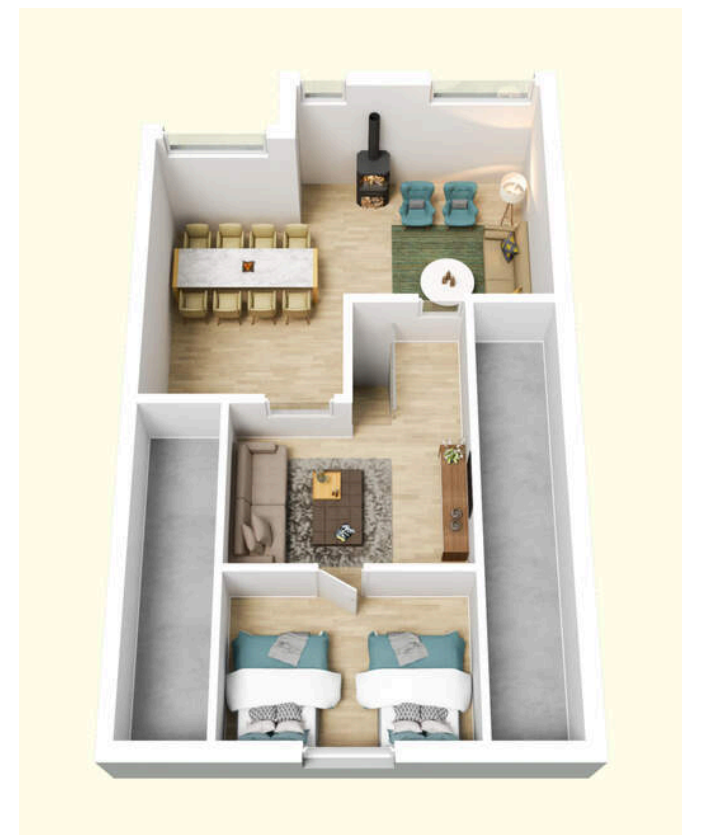
Entréen har fin størrelse med god plass til å henge fra seg yttertøyet. Vaskerommet ligger praktisk plassert med inngang fra entréen. Her er det en praktisk innredning med skyllekum. Her er opplegg for vaskemaskin. Det er fliser på gulv og panel på veggene. Et praktisk og godt rom.

I front av hytta ligger stue og kjøkken i åpen løsning. Her er det åpen himling som gir svært god takhøyde samt store vindusflater fra gulv til tak. Det er listefri overgang til tak - noe som gir et moderne og pent preg. Fra stuen har man nydelig utsikt mot nærområdet og mot skisenteret. Det er god plass til møblering med både sofagruppe og spisstue. Fin peisovn med glassdør som gir behagelig oppvarming. Pipen er betalt med Valdres skiferpanel fra Stoneart.

Kjøkkenet har en pen, sort innredning fra Epoq med integrerte hvitevarer. Her er en fin kjøkkenhalvøy mot stuen - noe som både er en sosial og fin løsning, men samtidig deler rommet naturlig inn i soner. Det er godt med både skap- og benkeplass på kjøkkenet. Vinduene fra både spisstue og kjøkken er vendt mot Strandadalen og gir nydelig og fri utsikt. Panelen som er brukt på vegger og tak er gjennomgående og i fargen diaved fra Bregerne Holm.



Praktisk planløsning.





Det er tre soverom i etasjen. Her er det god plass til dobbeltseng på alle soverommene. Hovedsoverommet har eget bad med inngang fra soverommet. Dette badet er delikat innredet i en stil som kler hytta godt. Det er fliser på gulvet, samt på vegg bak toalett og dusj. Det er brukt fine fliser fra Modena. Her er vegghengt toalett, dusjdører med sorte detaljer og innredning med overliggende servant. Servant og kran er i kobber fra Scandtap. Speil med belysning i LED. Det er varmekabler i gulv og downlights i himling.

Bad nummer to ligger med inngang fra gangen. Dette badet har flis på gulv og på vegg bak dusj og toalett. Her er en romslig innredning med skuffer og hyller. Overliggende servant i kobber med krane i samme utførelse. Her er dusj med dusjdører som kan slås inn - praktisk og fint. Det er varmekabler i gulv og downlights i himling.

Fra stuen er det trapp opp til loft. Her er det innredet to rom som benyttes som soverom. Loftet er ikke godkjent for varig opphold på grunn av takhøyde.

I front av hytta er det bygget en fin terrasse mot sørvest. Her får man en skjermet og fin uteplass med god plass til møblering.

Det er kort vei ned til langrennsløypene som gir mange flotte turmuligheter på Strandafjellet.

Oppvarming

Varmekabler i entré/gang, begge bad og vaskerom. Det er peisovn på stuen.

Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Energimerking

Energimerke B og oppvarmingskarakter RØD







GOD TAKHØYDE

Den gode takhøyden gir rommet en luftig og behagelig atmosfære. Samt at man tar inn utsikten på en helt unik måte.



STORE VINDUFLATER

Store vindusflater bidrar til godt med lys inn i hytta og gir fin utsikt fra sofakroken.





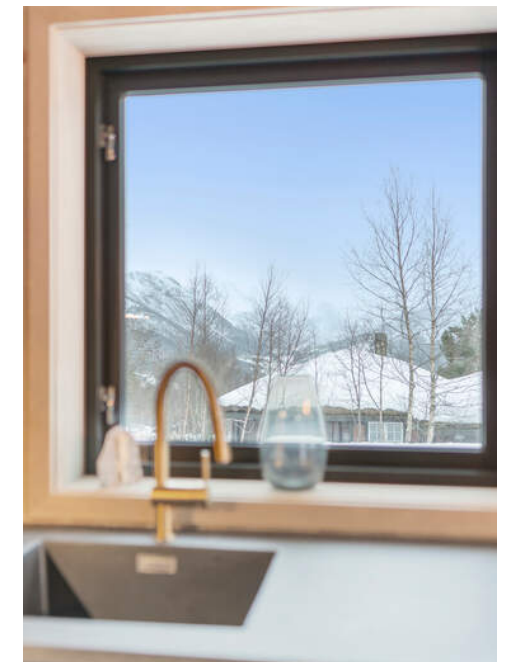
ÅPEN STUE- /KJØKKENLØSNING

Kjøkkenet er fra Epoq og har integrerte hvitevarer. Her er godt med både skap- og benkeplass. Fin kjøkkenalvøy mot spisestuen - en sosial og fin løsning.



INTEGRELTE HVITEVARER

Det er integrerte hvitevarer som kjøl-/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.



NYDELIG UTSIKT





HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet er romslig og har inngang til eget bad.



BAD TIL HOVEDSOVEROMMET

Dette badet har plassbygd baderomsinnredning, overliggende servant, innfellbare dusjdører og vegghengt toalett.





SOVEROM TO OG TRE

Begge disse rommene er i 1. etasje.

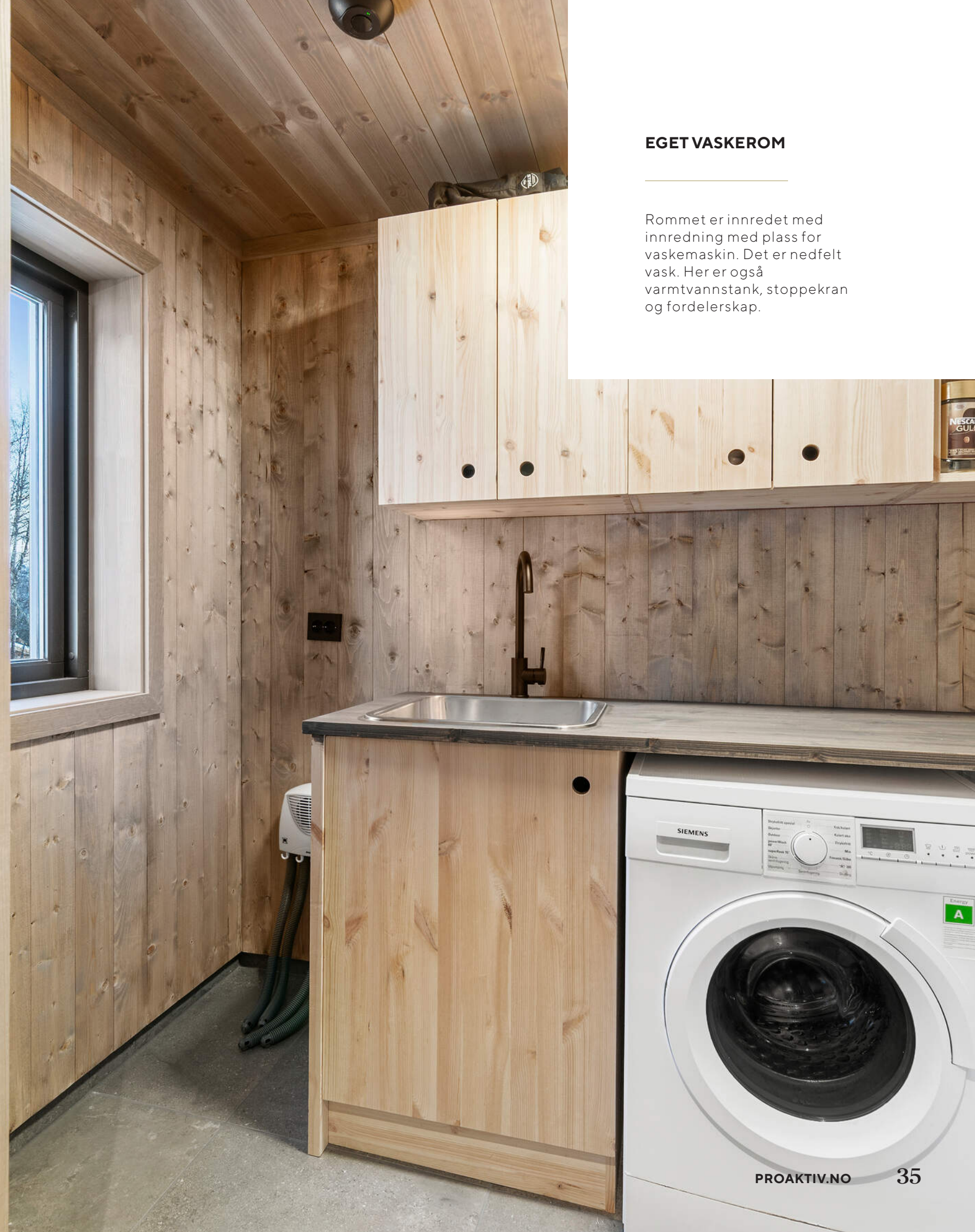






DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring



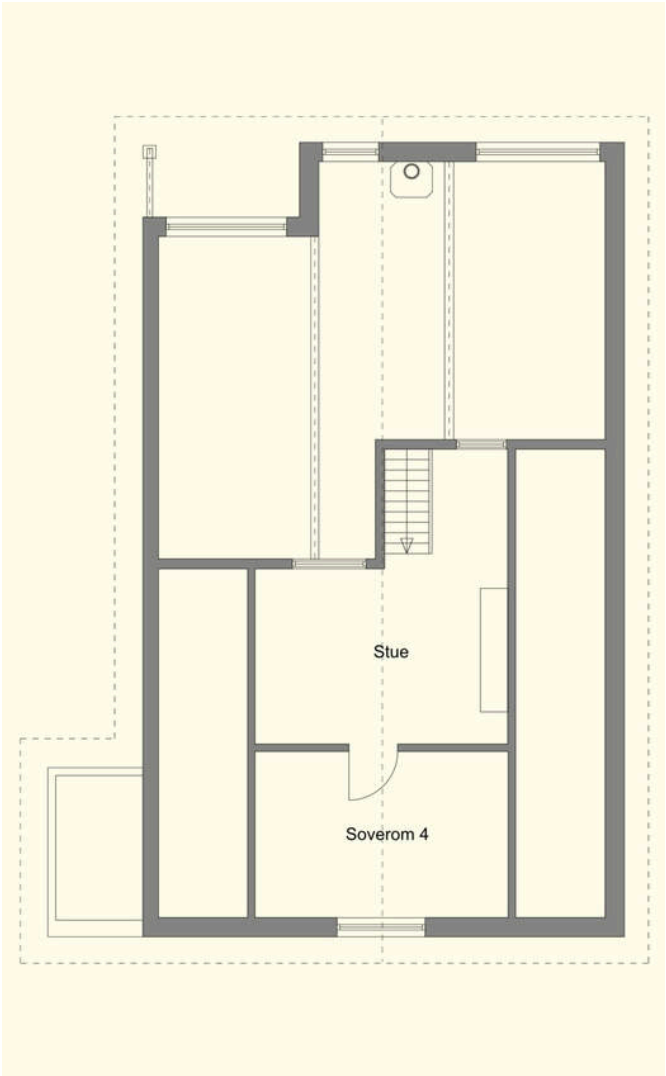
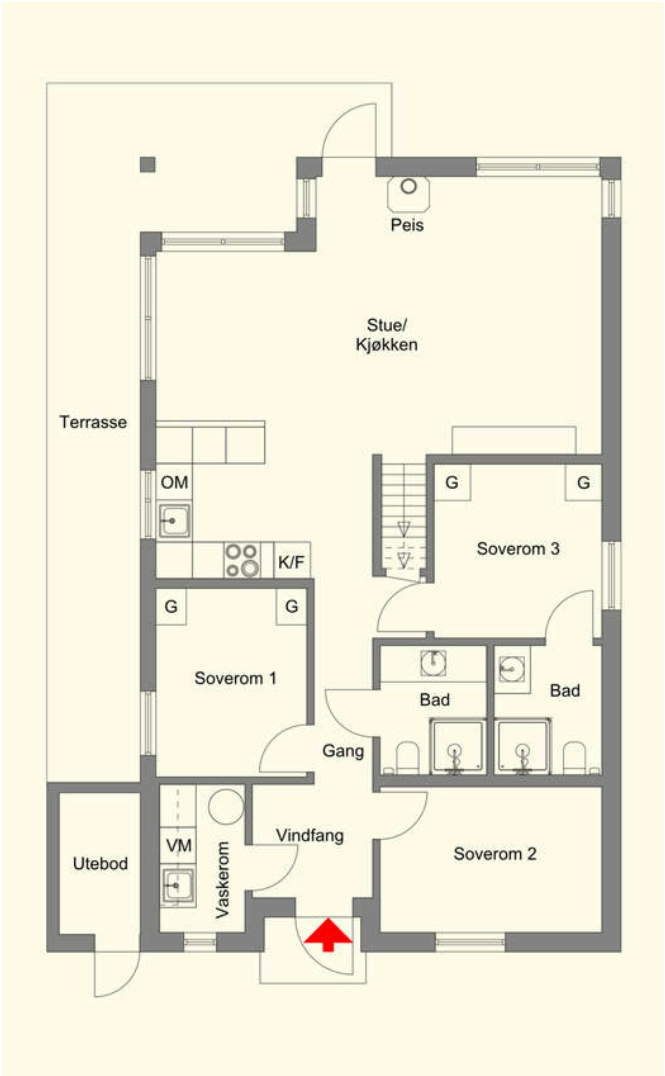
EGET VASKEROM

Rommet er innredet med innredning med plass for vaskemaskin. Det er nedfelt vask. Her er også varmtvannstank, stoppekran og fordelskap.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 1 035 kvm, Eierform: Eiet tomt
Tomten ligger i en sørhelling.

Utstyr

- Rør i rør system
- Avløpsrør av plast
- Kun naturlig ventilasjon i boligen
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter
- Automatsikringer
- Elbillader

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi kr 121 000 per 31.12.2023. Det antas at dette er tomteverdi. Skatteverdi med oppført hytte er ikke beregnet av Skatteetaten.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 21 319 pr. år
Vannavgift, avløpsgebyr og hytterenovasjon.

Faste løpende kostnader

I tillegg til offentlige avgifter vil fet påløpe kostnader knyttet til forsikringer, strøm, TV, internett og kontingent til Ringstadsætra Veilag.

Selgerne opplyser om at de har hatt et årlig strømforbruk på

ca. 7.500 kWh og en årlig kostnad for bygningsforsikring gjennom IF på kr. 6.000,-. Boligen er nå tilknyttet Telia for internett og de har betalt kr. 700,-/mnd.

Eiendommen er tilknyttet Ringstadsætra Veilag som sørger for brøyting og vedlikehold av hovedveiene på Ringstadsætra. Hytteeier velger selv om privat vei skal brøytes eller om de ordner dette selv. Brøyting belastes i så fall hytteeier for medgått tid. Det bestilles brøyting ved bruk av digitale løsning. I november har det blitt sendt ut a-konto for brøyting, og beløpet så langt har vært kr. 6.000,-. I tillegg faktureres det for faktiske kostnader for sommervedlikehold. For 2024 var dette beløpet kr. 1.000,-. Avregning utføres i juni/juli og evt. beløp som blir til gode blir ført som forskudd for neste sesong eller utbetales til hytteeier.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 19.05.2025. Der er anmerket at ferdigattest kan søkes om når følgende er utført: Torvtak, terrasse og innvendige arbeid. Selger opplyser at terrasse og innvendige arbeid er ferdigstilt. Legging av torvtak blir kjøpers ansvar. Frist for å utføre gjenstående arbeid er 31.12.2026.

De godkjente og byggemeldte tegningene datert 26.08.20.24 stemmer med dagens bruk.



Utleie

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

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

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: Nei.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:
- Bestemmelse om vann/kloakkledning tinglyst 10.01.2025 med dagboknummer 34754 som omhandler at denne eiendommen har rett til å knytte seg til vann, kloakk og avløp over gbnr. 52/477. Rør skal så langt det lar seg gjøre følge

Kjerneinformasjon

eiendomsgrensen til gbnr. 52/408. Se vedlagt servitutt bak i salgsoppgaven.
- Bestemmelse om veg tinglyst 19.11.2007 med dagboknummer 943363 som omhandler at denne parsellen får felles vegrett med de andre hytte parsellene under Nygård gbnr. 52/7 - fra setervegen på Ringstadsætra og til parsellen sin avkjørsel (ca. 60 meter). Se vedlagte servitutt bak i salgsoppgaven.
- Bestemmelse om veg tinglyst 10.01.2025 med dagboknummer 34720 som omhandler at denne eiendommen har rett til tilkomst på vei over gbnr. 52/477 (ubebygd eiendom øst for salgsobjektet). I tillegg har denne eiendommen rett til å legge kabel for strøm og evt. data over gbnr. 52/477 i vei/veiskulder. Se vedlagt servitutt bak i salgsoppgaven med kart.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 52 Bnr. 408 i Stranda kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
det er privat vei frem til boligen.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er ikke regulert. I kommuneplanens arealdel er den merket som nåværende fritidsbebyggelse. Deler av tomten har skravur som vider ras- og skredfare.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

6 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
150 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 000 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
14 000,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

165 350,- (Omkostninger totalt)

6 165 350,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på

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

Sikkerhetsstillelse

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

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

Kjøper er utenlandsk statsborger

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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

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

Nye arealbegreper

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

De nye arealbegrepene for bolig er:

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

Løsøre og tilbehør

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

Lov om hvitvasking

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

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

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

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

når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Kari Anette Austvik og Kåre André Bjørnes.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,86 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget, minimumsprovisjon er avtalt til kr. 49.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15.000,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger og overtagelse kr. 3.000,-, og markedsføringspakke kr. 14.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 4.167,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Det er gitt salgsgaranti på vederlag på dette oppdraget, bortsett fra avholdte visninger og markedsføring, samt dekning av utlegg.

Tinglysing av hjemmel

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

Salgsoppgave

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

Samarbeidspartnere

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

Informasjon om meglerforetaket

Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS

Org.nr. 826 455 292

Ansvarlig megler: Julianne Sørheim

Dato salgsoppgave
15.12.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Fritidsbolig
- Ringstadsætra 36, 6200 STRANDA
- STRANDA kommune
- gnr. 52, bnr. 408

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 01.12.2025 Rapportdato: 15.12.2025 Oppdragsnr.: 20923-1409 Referansenummer: GE1658
Autorisert foretak: Artikon AS Sertifisert Takstingeniør: Steffen Terkelsen



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Artikon

Artikon AS er en bedrift som ble etablert i 2009 som et enkeltmannsforetak og senere omgjort til AS. Vi er fremoverlent og jobber alltid med nye ideer og metoder for levering av bedre tjenester.

I dag er vi 7 ansatte og vi vokser under trygge rammer. Vi tilbyr arkitekt - takst - ingeniør- og konsulenttjenester til alle!

Sjekk ut www.artikon.no

Artikon har som oftest 3D-scannet boligen og målt arealene ut fra en digital punktsky. Ved hjelp av punktskyen har vi mulighet til å tegne opp boligen og kan tilby tjenester innenfor arkitektur. Ved opptegning av boligen og bruk av punktsky, fordrer dette at punktskyen har nok detaljer til formålet. Ta kontakt for mer informasjon og en hyggelig prat.



Rapportansvarlig

Steffen Terkelsen

Uavhengig Takstingeniør

steffen@artikon.no

400 55 908

Medansvarlig

Gaute Aabrekk

Uavhengig Takstingeniør

gaute@artikon.no

971 39 823



Ringstadsætra 36, 6200 STRANDA
Gnr 52 - Bnr 408
1525 STRANDA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20923-1409

Befaringsdato: 01.12.2025

Side: 3 av 22

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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



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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



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



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

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en fritidsbolig fra 2025, og det er registrert forhold som krever vedlikehold og utbedring. Det er ikke uvanlig at det oppdages avvik, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er blant annet observert noen avvik ute og inne. Våtrommene har panel i våtsoner som ikke imøtekommer kravene til våtrom. Boligen har i dag en midlertidig brukstillatelse og det er punkter som må ferdigstilles og deretter søkes om ferdigattest.

Boligen går over en etasje og har i tillegg hems som ikke er målbar.

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger: Det er mottatt tegninger fra kommunen. Tegningene er datert 26.08.2024. Tegningene stemmer med dagens bruk.

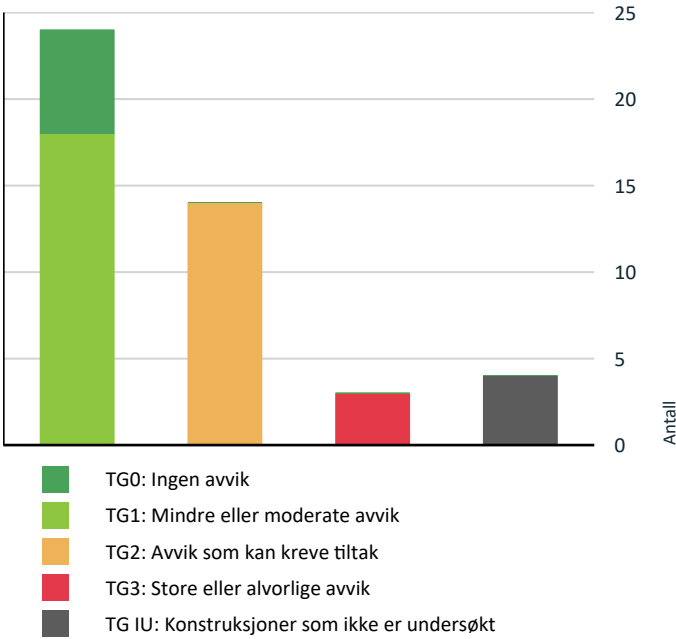
Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

- Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen, datert 23.05.2025, med frist for utbedring/ ferdigstilling innen 31.12.2026. Det er kjøper sitt ansvar at dette blir utført og det må søkes om ferdigattest. Følgende er nevnt står igjen: Torvtak, terrasse og innvendige arbeid.



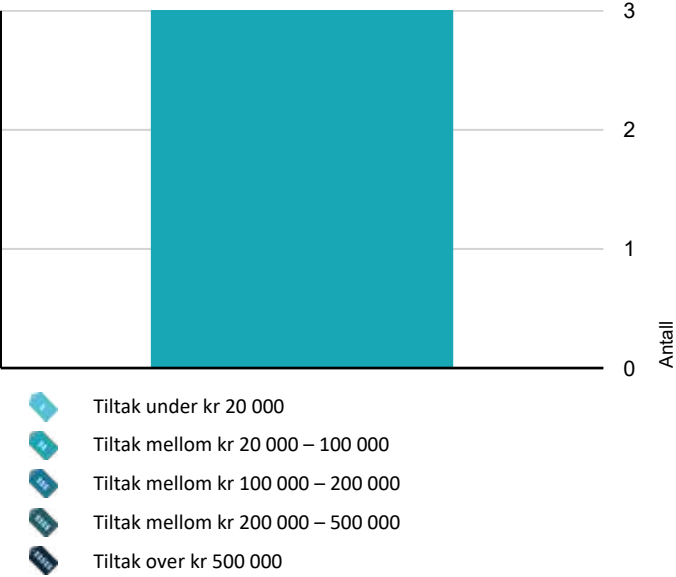
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Opplever potensielle kjøpere at punkt i rapporten er uklare, oppfordres disse til å ta kontakt med undertegnede for å avklare slike, før eventuelt kjøp. Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg" Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvirent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvirent. Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd. Bilder er eksempelbilder og betyr ikke nødvendigvis at et avvik kun gjelder en plass. Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er basert på opplysninger fra eier/ rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad (Ved soverom) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad (Hoved) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fundament [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad (Ved soverom) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad (Ved soverom) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad (Hoved) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2025

Anvendelse
Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er ny i 2025 og har enkelte punkter som ikke er ferdigstilt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:
- Taket er snødekt, og kun alder er kjent. Pappduk er synlig under snøen. Se nærmere beskrivelse i brukstillatelsen. Det skal legges torv for at ferdigattest kan gis.
- Torvtak må legges i henhold til leggeanvisning og anbefalinger.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
- Det må legges torv på taket i henhold til gjeldende leggeanvisning og anbefalinger for å oppfylle kravene til ferdigattest.



Taket var snødekt under befaringen.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse er fra byggeår. Beslag, renner, pipe som ligger på eller i høyde med taket er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Takte var også snødekt under befaringen og dette begrenser undersøkelsen. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
- Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktbelastning og potensiell skade på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Manglende tiltak kan føre til belastning og redusert levetid på bygningsdeler.



Nedløp renner ut ved yttervegg.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Kommentar til andre avvik:
- Kledningen og utvendig omramming har dels ubehandlede overflater. Det er også påbegynt beising på deler av hytten.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
- Ubehandlete overflater bør behandles for å beskytte treverket mot fukt.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller mangler.
- Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle skjulte feil eller mangler ikke kan avdekkes uten destruktive inngrep, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader på konstruksjonen.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

Ytterdør er fra byggeår og har malt trevirke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Utfyllende beskrivelse av avvik:
- Døren inn til boden er ubehandlet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
- Døren inn til boden bør overflatebehandles for å beskytte treverket mot fukt.
- Manglende behandling kan føre til redusert levetid og økt risiko for skader på døren.



Døren inn til utvendig bod.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en terrasse med utgang fra stue. Kun delen som ligger innerst mot veggen er synlig. Mesteparten er snødekt.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassen når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller avvik som ikke er synlige nå. Manglende vurdering kan medføre at skjulte feil eller skader ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert levetid på konstruksjonen.



Snødekt terrasse

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og ut mot ytterdøren er det fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Det er foretatt stikkkontroll av skjevhet i to rom i hver etasje i henhold til standardens krav. Det er målt skjevheter over 2 meter og gjennom hele rommet. Den aktuelle boligen var møblert ved befaring og det kan ikke utelukkes at andre avvik oppdages når boligen er uinnredet. Følgende er målt:

- På Stue/ kjøkken i hovedetasjen er det målt 15 mm over 2 meter og 22 mm gjennom hele rommet.
- På gangen i hovedetasjen er det målt 10 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 0 Radon

Eier har fremvist dokumentasjon på radonsperre og radonbrønn.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er pipe av stål som går rett ned på ildsted. Ildstedet er plassert i stuen.

TG 2 Innvendige trapper

Det er en tretrapp opp til loftet som ikke er målbart. Lovverket regulerer ikke trapper som går opp til rom som ikke er målbare, og det stilles derfor ikke krav til tilkomst til slike rom. Det er likevel valgt å tilstandsvurdere trappen for å gjøre kjøper oppmerksom på disse.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det gjøres oppmerksom på at det ikke stilles krav til trappen som fører opp til rom som ikke er måleverdige.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør vurderes å montere håndløper og eventuelt gjøre lokale tiltak for å bedre sikkerheten i trappeløpet, selv om det ikke stilles krav til trappen.
- Konsekvensen av manglende håndløper, lav frihøyde og bratt trapp er økt risiko for fall og personskade ved bruk.



Trappen opp til loft som ikke er målbart.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter etter 2017 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er benyttet panel i våtsonen, noe som ikke er egnet materiale for slike områder. Se også kommentar under "Sluk, membran og tettesjikt."

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Panel i våtsonen bør fjernes og erstattes med egnet, fuktbestandig materiale for å oppfylle krav til våtrom.
- Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

På gulv er det fliser og det er varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Fallet er registrert til ca. 15 mm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Våtsonen bak vask har panel. Det er ikke kjent om det er membran bak panelet. Bruk av panel i våtsoner er ikke egnet, og festeanordninger som spiker eller skruer kan punktere evt. membranen.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres tilfredsstillende membran eller tettesjikt i hele våtsonen, inkludert bak panel, for å sikre at konstruksjonen er beskyttet mot fuktskader.
- Manglende eller utilstrekkelig membran medfører økt risiko for vanninntrenging og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen, spesielt der det benyttes panel og hvor festeanordninger kan ha punktert eventuell membran.
- Kostnadsestimat gjelder utskiftning i våtsonen ved bruk av våtromsplater. Dette fordrer at man klarer å ivareta overgangen mellom membran og våtromsplate, og at denne er tett.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, innredning med vask, varmtvannstank, stoppekran, vannfordelerskap.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
- Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er at innklimaet kan bli dårlig.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Det er åpent inn i vegg bak varmtvannsbereder og det er her det er foretatt fuktmåling. Det ble målt 7 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%



Fuktmåling er foretatt bak varmtvannsbereder.

ETASJE > BAD (VED SOVEROM)

Generell

Badet ved soverom er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter etter 2017 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

ETASJE > BAD (VED SOVEROM)

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- I dusjsonen er det flis, men utenfor dusj, men innenfor våtsonen, er det panel. Panel i våtsonen er ikke ett egnet materiale. Se også kommentar under "Sluk, membran og tettesjikt."

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Panel i våtsonen bør fjernes og erstattes med egnet, fuktbestandig materiale for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.
- Manglende tiltak kan føre til at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som kan gi følgeskader over tid.

Tilstandsrapport



Det er en kombinasjon av fliser og panel i våtsonen.

ETASJE > BAD (VED SOVEROM)

TG 2 Overflater Gulv

På gulv er det fliser. Det er målt fall fra dør til topp slukrist. Fallet ble målt til ca. 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er ett riss i flisfuge ut mot døren inn til badet.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Fugen bør utbedres, og området bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell videre utvikling av skader. Riss i flisfuger kan føre til fuktinntrengning og påfølgende skade på underliggende konstruksjoner.



Ut mot døren inn til badet er det registrert riss i flisfuge.

ETASJE > BAD (VED SOVEROM)

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- I dusjsonen er det fliser, men våtsonen som strekker seg lenger ut enn dusjsonen har panel. Det er ikke kjent om det er membran bak panelet. Bruk av panel i våtsone er ikke egnet, og festeanordninger som spiker eller skruer kan punktere evt. membranen.

Konsekvens/tiltak

RINGSTADSÆTRA 36

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD (HOVED)

Generell

Hovedbadet er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter etter 2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

ETASJE > BAD (HOVED)

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- I dusjsonen er det flis, men utenfor dusj, men innenfor våtsonen, er det panel. Panel i våtsonen er ikke ett egnet materiale. Se også kommentar under "Sluk, membran og tettesjikt."

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Panel i våtsonen bør fjernes og erstattes med egnet, fuktbestandig materiale for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.
- Manglende utbedring kan føre til at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som kan gi følgeskader over tid.



Det er en kombinasjon av fliser og panel i våtsonen.

ETASJE > BAD (HOVED)

TG 1 Overflater Gulv

På gulv er det fliser og det er varmekabler i gulvet. Det er målt fall fra dør til topp slukrist. Fallet ble målt til ca. 23 mm.

ETASJE > BAD (HOVED)

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- I dusjsonen er det fliser, men våtsonen som strekker seg lenger ut enn dusjsonen har panel. Det er ikke kjent om det er membran bak panelet. Bruk av panel i våtsone er ikke egnet, og festeanordninger som spiker eller skruer kan punktere evt. membranen.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres tilfredsstillende membran eller tettesjikt i hele våtsonen, inkludert bak panel, for å sikre at konstruksjonen er beskyttet mot fuktskader.
- Manglende eller utilstrekkelig membran medfører økt risiko for vanninntrengning og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen, spesielt der det benyttes panel og hvor festeanordninger kan ha punktert eventuell membran.
- Kostnadsestimat gjelder utskiftning i våtsonen ved bruk av våtromsplater. Dette fordrer at man klarer å ivareta overgangen mellom membran og våtromsplate, og at denne er tett.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utett våtsone.



Utett bak vask.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD (HOVED)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er plassbygd baderomsinnredning, vask, dusjvegger og vegghengt toalett.

ETASJE > BAD (HOVED)

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD (HOVED)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra soverom. Dette er ikke best egnet plassering, men den nærmeste tilgjengelige. Det ble målt 7 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av merket Epoq og har overskap, underskap og høyskap med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er installert vask, kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er rørteknisk opplegg av «rør i rør»-system. Vannfordelerskap er besiktet og er plassert på vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilasjon i boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra byggeår og er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert på vaskerom.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert i gangen. Det er montert elbillader.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Rekvirent opplyser om at det er grunnforhold av fjell og steinmasser.

TG 1 Fuksikring og drenering

Det er ikke synlige tiltak som kan bekrefte drenering. Det betyr likevel ikke nødvendigvis at det ikke er etablert. Det er kun alder som er lagt til grunn for vurdering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Fundament er vurdert under eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Mellom elementene mangler det fuge eller plastlist.
- Det er observert en skade i grunnmurselement.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
- Det bør etableres fuge eller plastlist mellom elementene for å hindre inntrenging av fukt.
- Skaden i grunnmurselementene bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse av konstruksjonen.
- Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen.



Ikke tett mellom elementene og det er en skade.

Fundament

Fundament er ikke kjent.

Forstøtningsmurer

Det er ikke kjent om det er forstøtningsmur. Disse er eventuelt dekket av snø.

- Vurdering av avvik:**
- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av området når snøen er borte for å avklare om det finnes forstøtningsmurer, og vurdere deres tilstand.
Konsekvensen av manglende avklaring er at eventuelle skader eller behov for sikring ikke blir oppdaget, noe som kan medføre økt risiko for setningsskader eller fallulykker.

Terrengforhold

Tomten ligger i en sørhelling.

- Vurdering av avvik:**
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
 - Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
 - Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Utfyllende beskrivelse av avvik:
- Observasjonen om flomutsatt område er tatt ut i fra NVE sin karttjeneste.
- Observasjonen om flomutsatt område er tatt ut i fra tilsendt analyse fra kommunen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
- Ved eventuell utvikling av eiendom kan det medføre at det må gjøres ytterligere undersøkelser av ekspert før søknad opp mot kommunen

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er kommunalt vannforsyning og avløp, via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

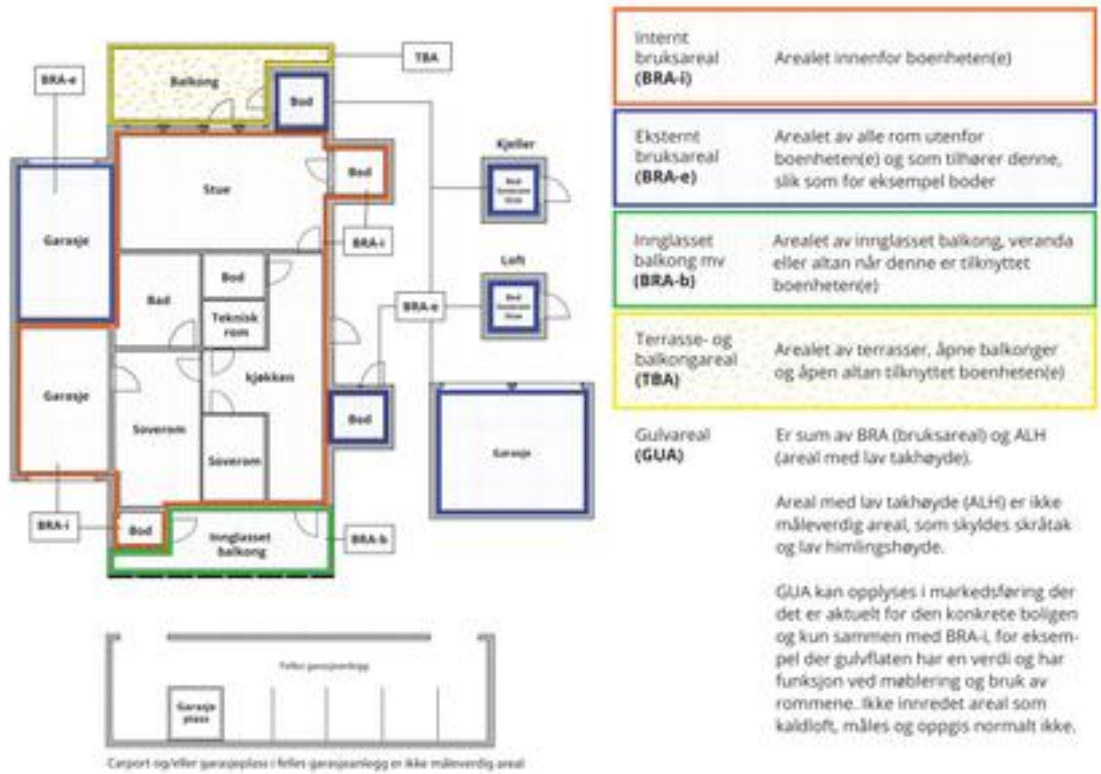
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	87	5		92			92
Loft						28	28
SUM	87	5				28	120
SUM BRA	92						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, vaskerom, bad (ved soverom), bad (hoved), soverom 3	Bod	
Loft	Loftstue, soverom		

Kommentar

- Terrasse er snødekt og det er ikke mulig å måle arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
Det er mottatt tegninger fra kommunen. Tegningene er datert 26.08.2024. Tegningene stemmer med dagens bruk.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen, datert 23.05.2025, med frist for utbedring/ ferdigstilling innen 31.12.2026. Det er kjøper sitt ansvar at dette blir utført og det må søkes om ferdigattest. Følgende er nevnt står igjen: Torvtak, terrasse og innvendige arbeid.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygget er oppført i 2025.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	87	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.12.2025	Steffen Terkelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1525 STRANDA	52	408		0	1035.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ringstadsætra 36

Hjemmelshaver
Austvik Kari Anette, Bjørnes Kåre André

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i hyttefeltet på Ringstadsætra i Stranda kommune. Området består av hyttebebyggelse, skitrekk, skiløyper og turområder.

Adkomstvei

Det er privat vei frem til boligen.

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering

Område er avsatt til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger i en sørhelling.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert rettigheter/ heftelser/ servitutter på eiendommen. Disse er ikke detaljert gjennomgått av takstmann. Kontakt megler for ytterligere gjennomgang av disse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Boligpass			Fremvist		Nei
Egenerklæring	26.11.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Meglerpakke (kommunale dokument)	03.12.2025	Inneholder dokumentene som er oppramset under m.m.	Ingen		Nei
Midlertidig brukstillatelse	23.05.2025		Innhentet		Nei
Kommuneplankart	26.11.2025		Innhentet		Nei
Tegninger	26.08.2024	Det er mottatt tegningssett med lik dato, men siste revisjonsdato er 23.10.2024.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TGO og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
 - Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
 - Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.
- PERSONVERN
- iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)
- DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
- Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>
- Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GE1658>
- KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
- Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Ringstadsætra 36, 6200 STRANDA

26 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ringstadsætra 36	Ringstadsætra 36	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

september 2024

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.

5 mnd

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Austvik, Kari Anette

Selger

Bjørnes, Kåre André

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, 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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Forsikringsnummer 95641178



Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

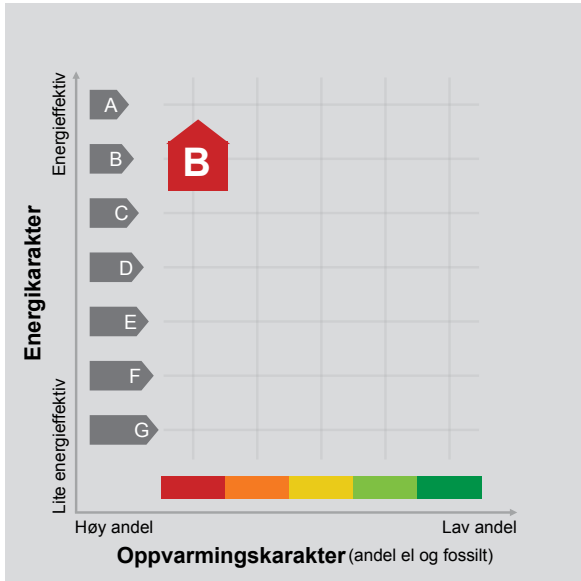
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Tuevegen 59B
Postnummer	6010
Sted	ALESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	240
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	301049987
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-215077
Dato	12.12.2025



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

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

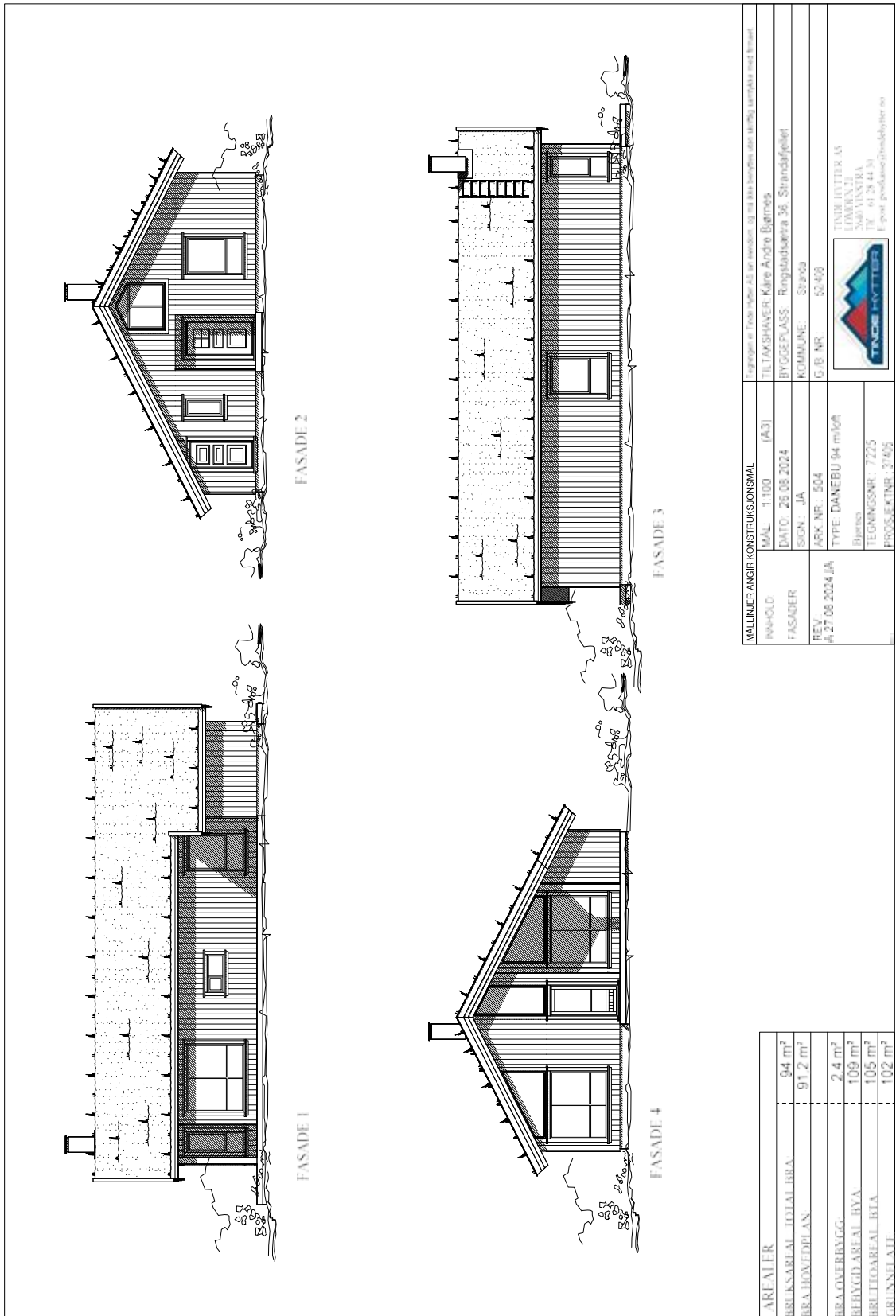
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

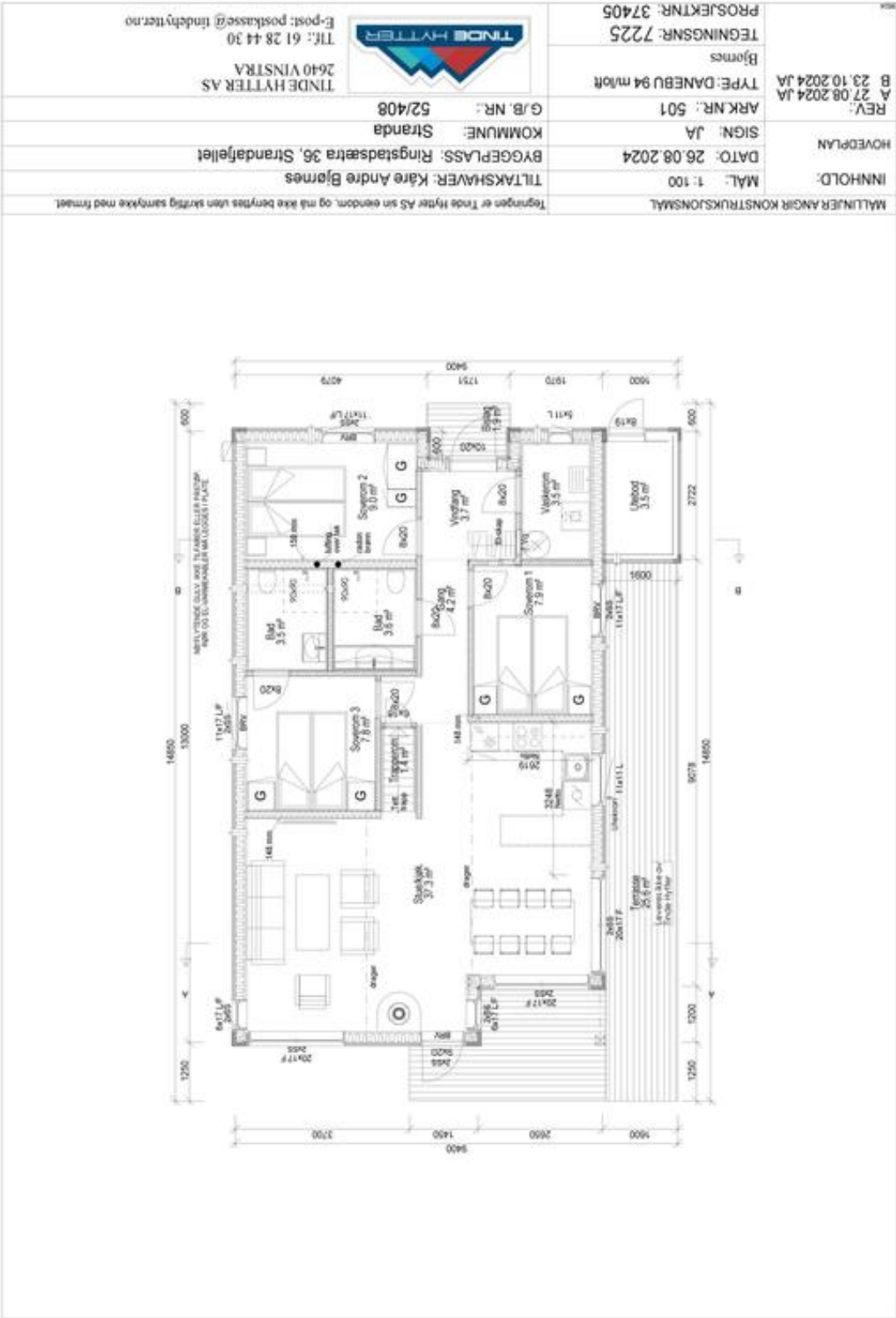
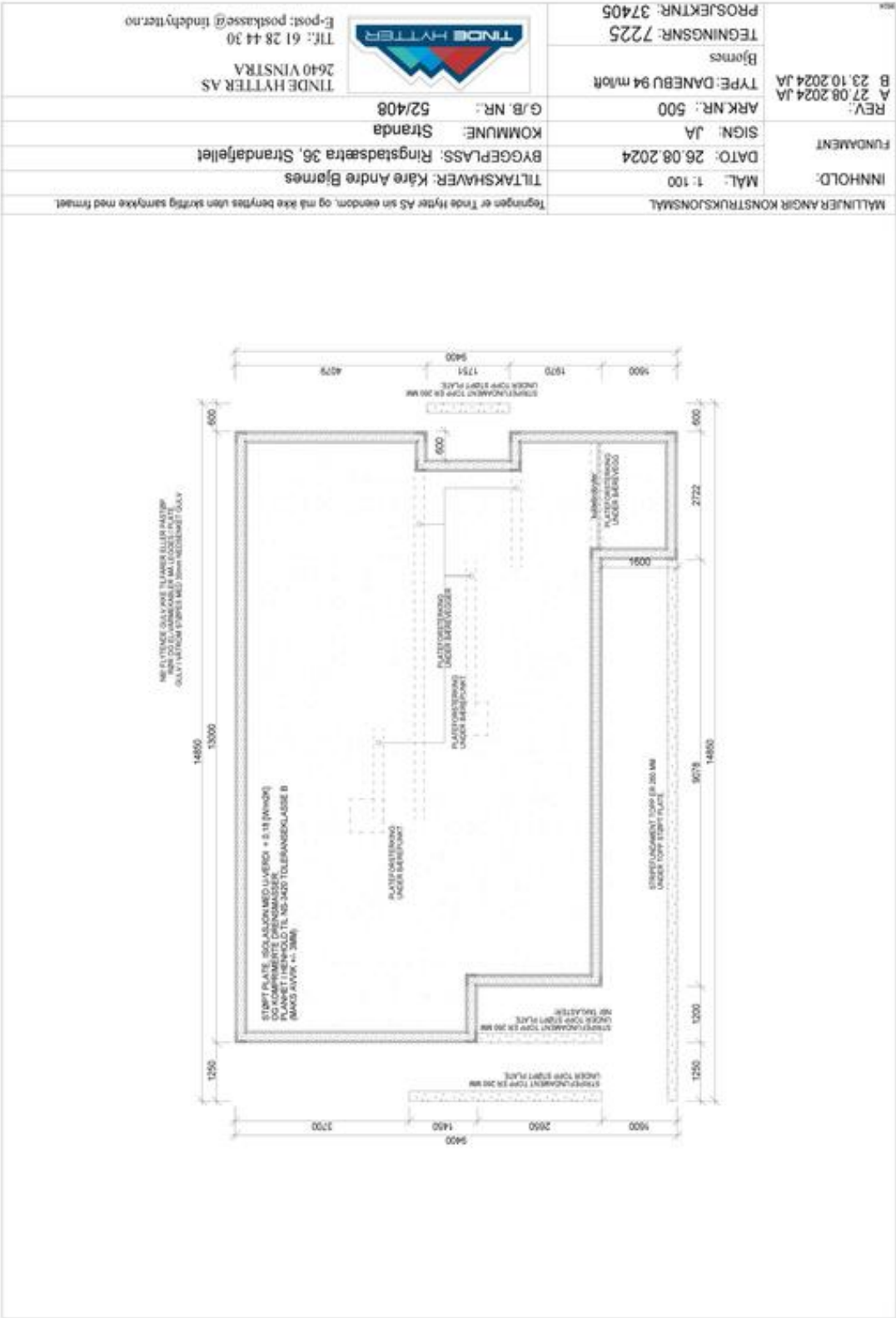
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





[illegible][illegible]

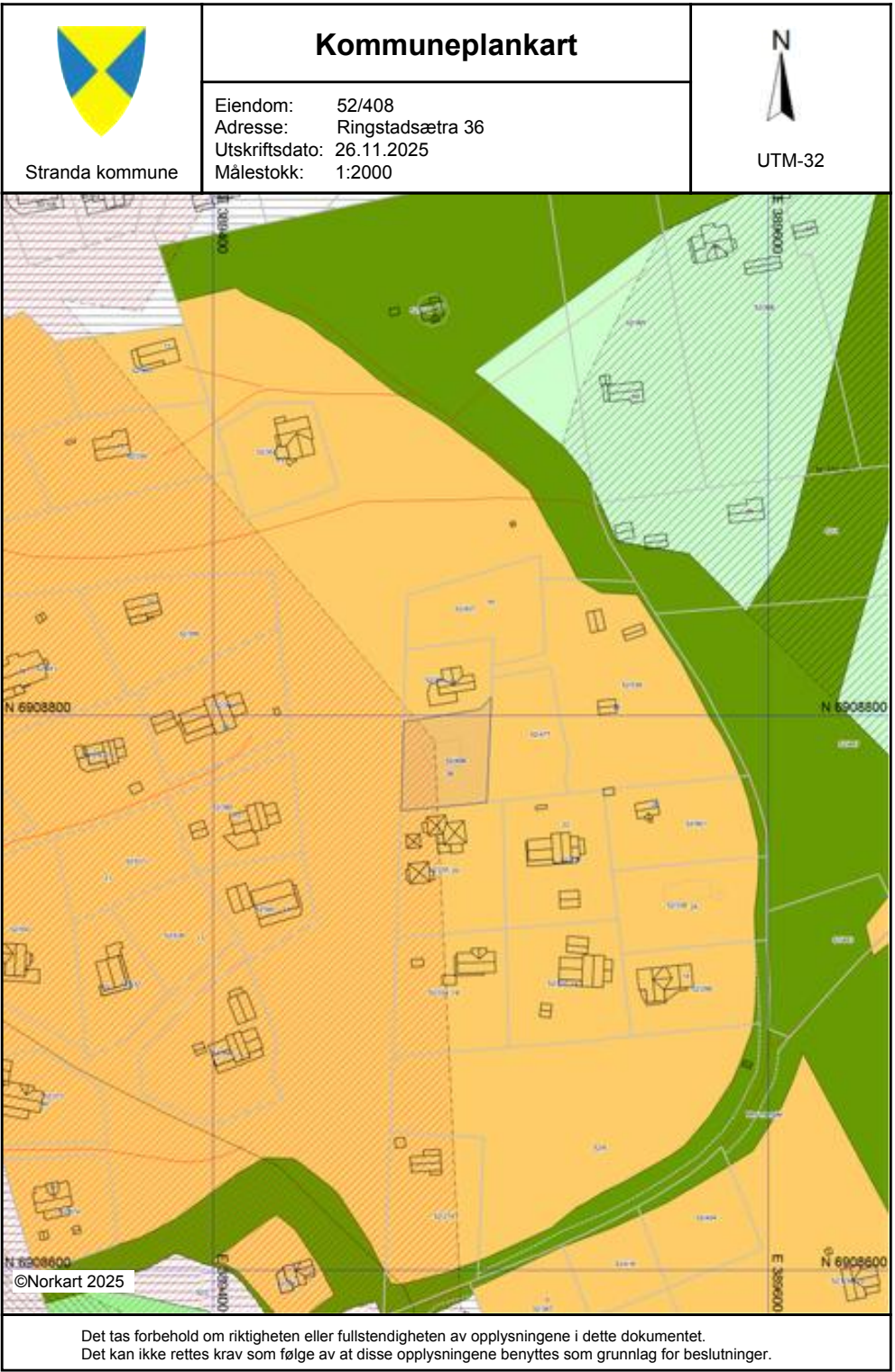
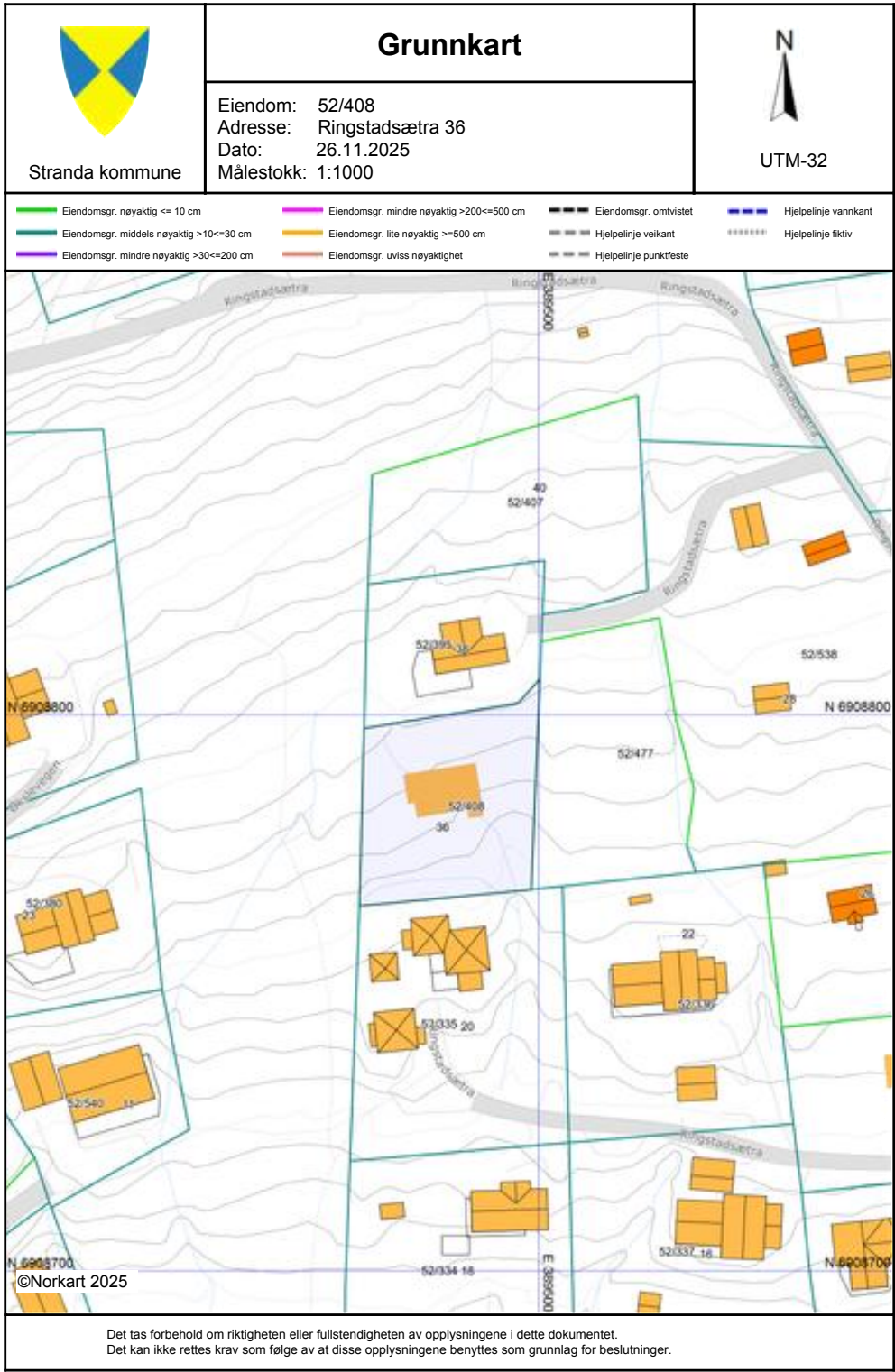
SNITT A-A

SNITT B-B

INNENLIGGE HØYDER ER MÅLSATT FRÅ FÆRDIG GULV TIL OVERLIGGENDE KONSTRUKSJON.
 FOR BEREGNING AV NETTØY.
 NETTØY ER OPPGITT MÅL. NETTØY ER OPPGITT MÅL. NETTØY ER OPPGITT MÅL.
 DØRE ER OPPGITT MÅL. DØRE ER OPPGITT MÅL. DØRE ER OPPGITT MÅL.
 NÅR DET ER I HENHOLD TIL VÅR STANDARD LEVERANSE

 Stranda kommune Næring og teknisk		Midlertidig bruksløyve Etter plan og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringar seinast ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		JplID: 25/4583		
Ansvarleg søker: Tinde Hytter As Lomovegen 21 2640 VINSTRA		Tiltakshavar: Kåre André Bjørnes Storgata 25 6200 Stranda		
Midlertidig bruksløyve er gjeve for tiltak etter §20-2				
Adresse: Ringstadsætra 36		Gårdsnr. 52	Bruksnr. 408	Festenr. 0
Seksjonsnr.				
Type tiltak/bygning: Fritidsbustad				
Vedtaksdato 23.05.2025		Saksnr 137/25		
Dato for søknad om midlertidig bruksløyve: 19.05.2025				
Kommunen finn at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller manglar av mindre vesentleg tyding i forhold til løyvet. Difor blir det gjeve det, i samsvar med pbl §21-10, midlertidig bruksløyve for:				
☒ Heile tiltaket		☐ Følgjande del av tiltaket:		
Søknad om ferdigattest må sendast inn når følgjande arbeid er utført.			Må utførast innan:	
Torvtak, terrasse og innvendige arbeid			31.12.2026	
Det blir stilt sikkerheit for at manglane blir retta		JA	NEI	X
Merknader:				
Stad Stranda	Dato 23.05.2025	Stempel/underskrift Roald Rekdal <i>Dokumentet er elektronisk godkjent utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.</i>		

Gebyr: I samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

Faresone grense

Faresone - Ras- og skredfare

Støysonegrense

Støysone - Gul zone iht. T-1442

Angitthensyngrense

Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø

Detaljeringsgrense

Detaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt

Fritidsbebyggelse - nåværende

Fritidsbebyggelse - fremtidig

Idrettsanlegg - fremtidig

Naturområde - nåværende

LNFR-areal, Spredt fritidsbebyggelse - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Samleveg - fremtidig

Adkomstveg - nåværende

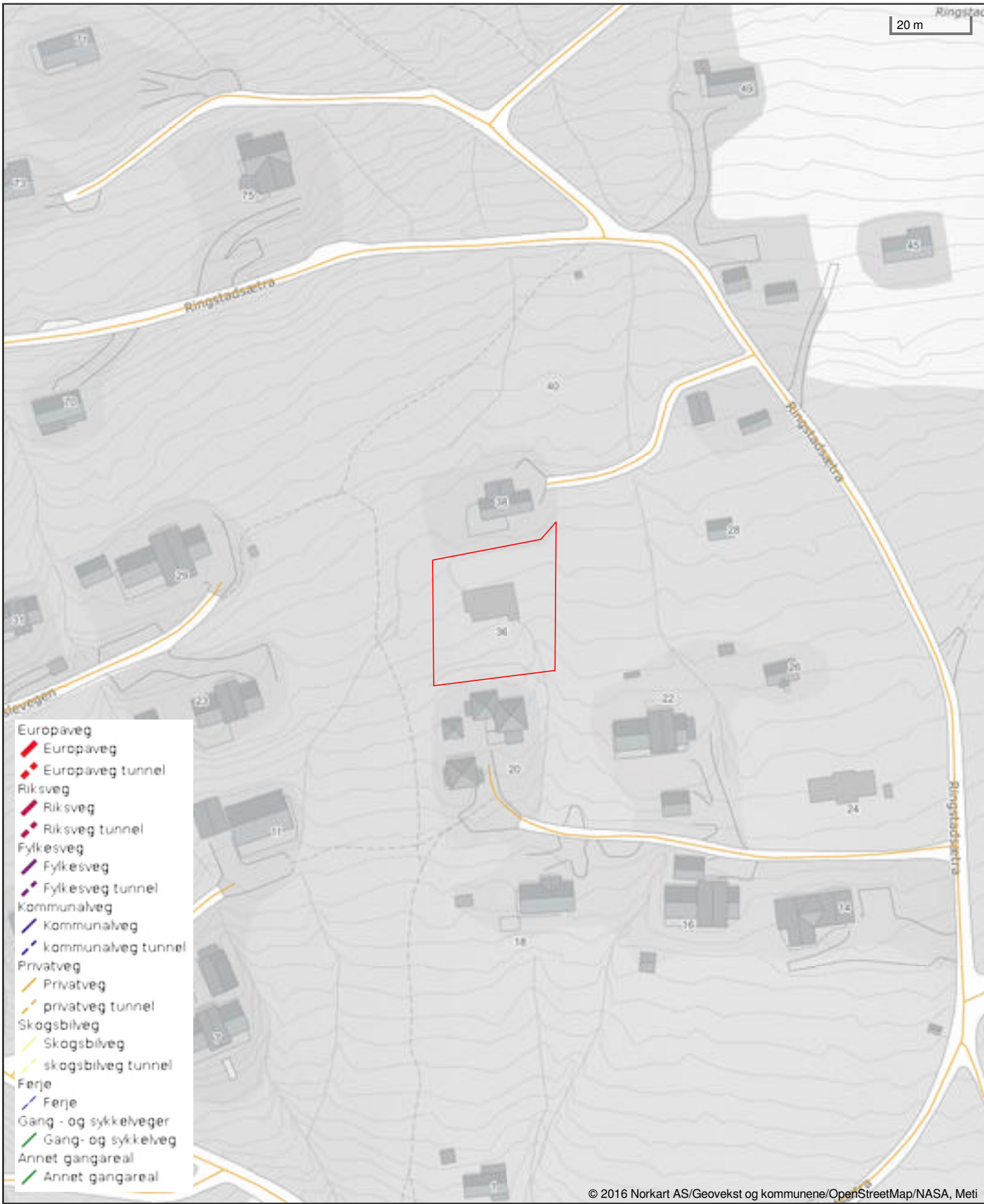
Abc

Påskrift områdenavn





Vegstatuskart for eiendom 1525 - 52/408//



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.

VEDTEKTER

For

Ringstadsætra VEILAG

Etablert 30.12. 2012

§ 1 Formål

Veilagets formål er å fremme medlemmenes interesser i et veifellesskap.

Veilaget skal:

- Sørge for at veien er i forsvarlig og brukelig stand
- Sørge for vedlikehold, brøyting og nødvendig utbedring av veien
- Gjennomføre tiltak for trafikkregulering
- Kreve inn kontigent og eventuelle avgifter
 - til dekke av veilagets utgifter

§ 2 Medlemskap

Medlemmer av veilaget er eiendommer langs veien. (Med veien menes Ringstadsætra, Meraftahornveien, Skarhaugvegen og Øggardslia). Medlemskapet følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medlemskap er ikke basert på frivillighet, men på faktisk bruksrett som et ledd i en privatrettslig veirett. Alle husstandsmedlemmer i en eiendom er også medlemmer i laget, men hvert bruksnr/seksjon representerer kun en stemme.

Etter søknad kan også andre opptas som medlemmer. Søknaden skal sendes til veilagets styre som legger frem sin innstilling for vedtak i årsmøtet.

§ 3 Regnskaps og arbeidsår

Regnskaps og arbeidsåret i veilaget følger kalenderåret.

§ 4 Årsmøtet

Årsmøtet er veilagets øverste myndighet. Årsmøtet er beslutningsdyktig når det er lovlig innkalt. Bare medlemmer har stemmerett på årsmøtet. Husstandsmedlemmer i eiendommene har møte og uttalerett men ikke stemmerett. Andre har ikke møterett. Medlemmer kan være representert med skriftlig fullmakt. Ordinært årsmøte skal holdes innen utgangen av april hvert år. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret anser det for nødvendig, eller når minst 1/3 av lagets medlemmer skriftlig forlanger det.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må foreligge styret senest 2 uker på forhånd.

Årsmøtet skal behandle følgende saker:

- Valg av møteleder, referent og 2 personer til å skrive under protokollen
- Godkjenne innkalling, fullmakter og saksliste
- Behandle styrets årsmelding
- Behandle revidert årsregnskap
- Behandle innkomne saker
- Behandle arbeidsplan
- Fastsette kontingentens størrelse samt eventuelle avgifter
- Behandle budsjettforslag
- Velge leder
 - Velge styremedlemmer og varamedlem som står på valg
- Velge revisor med vararepresentant
- Velge valgkomite og event. andre komiteer

Valg og vedtak avgjøres ved alminnelig flertall.

§ 5 Styret

Veilagets ledes av det valgte styret. Det skal bestå av 3 medlemmer og et varamedlem. Med unntak av valgt leder, konstituerer styret seg selv med sekretær og kasserer. Styreleder velges hvert år. De øvrige styremedlemmene velges for 2 år av gangen. Etter første året er havparten av styremedlemmene samt varamedlemmet, på valg. Hvem som må stille på valg kan avgjøres ved loddtrekking.

§ 6 Styrets oppgaver

Styret skal:

- Forberede, innkalle og arrangere årsmøtet
- Sørge for ordnet regnskap og revisjon
- Utarbeide forslag til arbeidsplan
- Utarbeide forslag til budsjett
- Lede driften av veien, herunder sette bort arbeid, føre tilsyn med arbeid osv., i henhold til vedtak på årsmøtet med hensyn til arbeidsplan og budsjett
- Gjøre mindre innkjøp av utstyr eller verktøy som er nødvendig for styrets arbeid
- Avgjøre spørsmål om bruk av veien
- Kreve innbetaling av kontingent og eventuelle avgifter
- Gjennomføre andre oppgaver som årsmøtet pålegger styret

Det skal føres protokoll fra styremøtene. Informasjon fra styremøtene skal gjøres tilgjengelig for alle medlemmer i veilaget. Styret skal til enhver tid utarbeide en oversikt over veilagets medlemmer.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 styremedlemer er tilstede.

§ 7 Kontigenter, avgift og andre forhold ved veien

Alle brukere av veien, som også er medlemmer av veilaget, er forpliktet til å betale kontingent (vedlikehold og brøyting). Kontigentens størrelsen på disse fastsettes av årsmøtet.

Dersom andre brukere får tillatelse til å benytte veien, skal styret fastsette størrelsen på den avgiften disse skal betale.

Hvis veien påføres skader som skyldes usedvanlige transporter, usedvanlige kjøretøyer, omfattende kjøring under teleløsning og lignende, er vedkommende ansvarlig for kostnadene med å utbedre skadene.

Hvert medlem har rett til å kreve sin kontingentforpliktelse fastsatt ved skjønn etter veilovens

§ 54, jfr. § 60. Avgjørelse i en klagesak over kontingentfastsettelse skal meddeles medlemmet sammen med en frist på tre måneder til å begjære skjønn. Hvis det ikke er begjært skjønn innen fristens utløp, er forpliktelsen endelig fastsatt.

§ 8 Utmelding

Det er ikke adgang til å melde seg ut av veilaget. Unntak er medlemmer som er tatt opp som medlem etter søknad i henhold til §2.

§ 9 Vedtektsendringer

Vedtektsendringer vedtas av årsmøtet. Det kreves 2/3 flertall blant de fremmøtte. Forslag til vedtektsendringer skal foreligge sammen med innkallelsen.

Årsmelding Ringstadsætra 2024 Veilag

Årsmøte avholdes 16 april 2025

Styret har i året 2024 bestått av:

Frode Orheim
Svein Lars Ringstad (kasserer)
Birger Bjørdal
Ann Karin Olsen
Per-Olav Slagnes (formann)

Det ble i driftsåret 2024 avholdt 4 styremøter, i tillegg til endel korrespondanse på epost. I tillegg har deler av styret inspisert veinett for å vurdere behov for sommervedlikehold. I alt 87 hytter og hytter under bygging er nå tilsluttet veilaget.

Langlo Maskin hadde kantslått, forlenga og mura rundt stikkrenner.
Per Magne Vågseter hadde grøfting/grusing av vegene.
SGT grus/transport/kalsium på vegane.
Felles vedlikehald med Roaldsida veglag frå FV 60 til kryss Økslevegen/Ringstadsætra.
Langlo Maskin har hatt brøyting for sesongen 2024-2025.

Styret minner medlemmene om at de som eventuelt har fått skade på hytte/privat veg som et resultat av brøytingen, må henvende seg til brøyteleverandøren som er ansvarlig for å rette opp etter eventuelle skader. Skaden meldes til brøyteleverandør, samtidig som styret blir informert.

Ålesund, 16 april 2025

Per-Olav Slagnes
Formann

Referat årsmøte Ringstadsætra Veilag

Driftsåret 2024

Protokoll fra årsmøtet i Ringstadsætra Veilag den 16. april 2025.
Møtested: Stranda Videregående skole, aulaen
Møtetid: Kl. 17.00

29 medlemmer møtte
4 fullmakter

Styret i Ringstadsætra Veilag 2024:

Per-Olav Slagnes Formann
Svein Lars Ringstad Kasserer
Frode Orheim Styremedlem
Birger Bjørdal Styremedlem
Ann Karin Olsen Styremedlem

Sak 1 Valg av ordstyrer, referent og 2 medlemmer til å skrive under protokollen.

Per-Olav Slagnes ble valgt til ordstyrer

Per-Olav Slagnes ble valgt til å skrive protokollen

Roar Wille og Christian Lundvang

ble valgt til å skrive under protokollen.

Sak 2 Godkjenning av innkalling og dagsorden.

Samstemmig godkjent

Sak 3 Årsmelding for 2024.

Per-Olav Slagnes leste opp årsmeldinga fra 2024.

Lagt til at Langlo Maskin har hatt brøyting. Årsmeldinga ble samstemmig godkjent.

Sak 4 Årsregnskap for 2024.

Svein Lars Ringstad la frem revisjonsmeldinga gitt av Helge Opsvik.

Svein Lars Ringstad gikk gjennom regnskapet for 2024.

Regnskapet for 2024 ble samstemmig godkjent.

Sak 5 Innkomne saker.

1. Vi har fått henvendelse fra Roaldsida veglag hvor de ønsker at vi tar opp på årsmøte for å stemme om vi vil være med på asfaltering fra hovedveien opp til krysset Økslevegen – Ringstadsætra vegen for å gjøre vegen bedre og redusere vedlikehold. Dette vil medføre en kostnad på ca 2.350,- pr boenhet.

Resultat av avstemming: FOR 24 MOT 7

Årsmøtet har da besluttet å gå FOR å samarbeide om asfaltering.

2. Det er kommet inn forslag fra Roar Wille om sak til årsmøtet som gjelder å holde oppe veiene hele ukene, og ikke bare i helgene. Dette vil da medføre at alle felles veier blir brøytet og strødd ved behov, og hvor alle kostnader vil bli fordelt på alle hytteeiere i Ringstadsætra veilag.

Resultat av avstemming: FOR 12 MOT 19

Årsmøtet har da besluttet at det IKKE blir brøyting hele ukene.

3. Det viser seg at ingen ønsker å stille som ny styreleder for Veilaget, og styret har da kommet frem til at vi kanskje må se på muligheten for å leie/kjøre en ekstern styreleder. Vi antar at kostnaden totalt vil beløpe seg til ca 50.000,- + eventuell arbeidsgiveravgift osv.

Resultat av avstemming: FOR _____ MOT _____

Årsmøtet har da besluttet at en går betaling av styreleder.

Forslaget er trukket tilbake.

Sak 6 Behandle arbeidsplan.

Forespørsel til brøyter om eventuelle kostnader til beredskap og grusing i ukene.

Sak 7 Fastsette kontingentens størrelse og eventuelle utgifter.

Anbefaler akonto til kroner 6.000,-

Sak 8 Behandle budsjettforslag.

Det var enighet om denne fordelingen.

Sommer: 100.000 Vinter: 500.000

Sak 9 Valgnemnda har arbeidet frem følgende styre for Ringstadsætra Veilag:

Helge Opsvik	Formann	1 år
Svein Lars Ringstad	Kasserer	2 år
Stig Brautaset	Styremedlem	2 år
Per-Olav Slagnes	tar over for Birger Bjørdal for hjelp til formann	
Ann Karin Olsen	ikke på valg	

Birger Bjørdal ønsker å tre ut av styret siden han skal legge ut hytta for salg.

Styret ble samstemmig valgt.

Sak 10 Valg av revisor med vara representant

Revisor	Asbjørn Hjelle
Vararepresentant	ikke nødvendig

Ble samstemmig valgt.

Sak 11 Velge valgkomite og evt. andre komiteer.

Valgkomiteen ble:

Tormund Habostad
Morten Engjom

Ble samstemmig valgt.





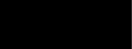
Attestert kopi av dok.nr. 2025/34720/200
Attestingstidspunkt 2025-11-26 09:55

Side 1 av 3

Erklæring om rett i fast eiendom ¹

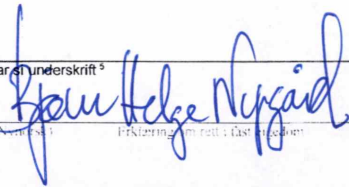
DOKNR. 2321009
NEKTET TINGLYST 17/122024

Innsendar sitt namn (rekvirent): Advokat Mette Ekroll Nyland	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: Grimmergata 1	
Postnummer: 6002 Poststad: Ålesund	Doknr: 34720 Tinglyst: 10.01.2025 STATENS KARTVERK
Fødselsnr./Org.nr.: 986183779 Ref.nr.	

1. Heimelshavar (til eiigedom som retten skal hefte på)	
Namn Bjørn Helge Nygård	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 030756 

2. Elgedom (der retten skal hefte) ²					
Kommunenr. 1525	Kommunenamn Stranda	Gnr. 52	Bnr. 477	Fnr.	Snr.

3. Rettshavar – fyll ut anten alternativ A eller B					
A	Rett for fast eiigedom (reell servitut) ⁴				
	Kommunenr. 1525	Kommunenamn Stranda	Gnr. 52	Bnr. 408	Fnr. Snr.
B	Rett for person (personleg servitut/pengehefte)				
	Namn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 11-2024 Heimelshavarunderskrift ⁵ 

Statens Kartverk – register og skemaarkiv Erklæring om rett i fast eiendom Side 1 av 1



Attestert kopi av dok.nr. 2025/34720/200
Attestingstidspunkt 2025-11-26 09:55

Side 2 av 3

4. Skildring av kva retten går ut på⁶

Rett til tilkomst på veg over gbnr. 52/477 slik det går fram av kartskisse. Vegen kan vere inntil 4 meter brei inkludert vegskulder.

Rett til å legge kabel for tilknytting av straum og eventuell data over gbnr. 52/477i veg eller vegskulder.

Vedlegg: Kart/skisse som viser tenande eigedom og retten teikna inn

☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikkje skal tinglysast)⁷

Tiltakshavar må vere særleg varsam i høve bekk som går i byte mellom gnr. 52 bn.r 408 og gnr. 52 og bnr. 477. Det er ønskeleg at mur i naturstein bli tatt vare på så langt det let seg gjere, og sikre at bekken deretter går inn i godt dimensjonerte rør under vegen.

6. Underskrifter

Stad og dato

Heimelshavars underskrift⁸

Stranda den 11.10.2024. Espen Helge Nygaard

Notar:

- 1) Dette skjemaet kan brukast for tinglysing av rettar i fast eigedom, som til dømes vegrett, jaktrett, burett, forkjøpsrett og liknande. Kva rettar som kan tinglysast vert regulert av tinglysingslova § 12. Skjemaet må fyllast ut i to eksemplar og sendast til følgjande adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det eine eksemplaret vert arkivert hjå Kartverket, medan det andre eksemplaret vert returnert til innsendar (rekvirent) påført tinglysingsattest.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilbake, og faktura for tinglysingsgebyret.
- 3) Eigedomen der retten ligg.
- 4) Retten vil følgje eigedomen uavhengig av kven som er eller vert eigar av denne, jf. avhendingslova § 3-4 andre ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskrifta er å sikre at heimelshavaren har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Retten må skildrast nøyaktig i teikstleg form, jf. tinglysingslova § 8, jf. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom retten er knytt til ein fysisk del av ein fast eigedom, kan han teiknast inn på kart eller skisse over eigedomen.
- 7) Det er ikkje nødvendig å fylla ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnboksheimel til eigedomen der retten ligg. Dersom det er fleire som har heimel til eigedomen, må alle skriva under, eller det må leggjast ved fullmakt frå den eller dei som ikkje underskriv.

Stranda kartverk - rett til under skjema (Norsk) | Rettingstidspunkt: 2025-11-26 09:55 | Side 2 av 3

Vedlegg

Attestert kopi av dok.nr. 2025/34720/200
Attestingstidspunkt 2025-11-26 09:55

Side 3 av 3

gnr. 52 bnr. 477 med fleire Stranda kommune

Dato: 31.10.2024 Målestokk: 1:250 Koordinatsystem: UTM 32N

STRANDA KOMMUNE
1525

52/408

52/477

VEG - ca angitt

© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Signatur: Espen Helge Nygaard

96

RINGSTADSÆTRA 36

PROAKTIV.NO

97



Attestert kopi av dok.nr. 2025/34754/200
Attestingstidspunkt 2025-11-26 09:55

Side 1 av 2

Erklæring om rett i fast eiendom ¹

DOKNR. 2321019
NEKTET TINGLYST 17/12/2024

Innsendar sitt namn (rekvirent): Advokat Mette Ekdoll Nyland		Plass for tinglysingsstempel	
Adresse: Grimmergata 1		 Doknr: 34754 Tinglyst: 10.01.2025 STATENS KARTVERK	
Postnummer: 6002	Poststad: Ålesund		
Fødselsnr./Org.nr. 986183779	Ref.nr.		

1. Heimelshavar (til eiendomen som retten skal hefte på)	
Namn Geir Åge Nygård	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 070768

2. Eiendom (der retten skal hefte) ³					
Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1525	Stranda	52	408		

3. Rettshavar – fyll ut einun alternativ A eller B					
A	Rett for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	1525	Stranda	52	407	
			477		
B	Rett for person (personleg servitutt/pengehefte)				
	Namn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato	Heimelshavar si underskrift ⁵
31/10-24	Geir Åge Nygård



Attestert kopi av dok.nr. 2025/34754/200
Attestingstidspunkt 2025-11-26 09:55

Side 2 av 2

4. Skildring av kva retten går ut på ⁶
Gnr. 52 bnr. 477 har rett til å knytte seg til vatn, kloakk og avløp over bnr. 408. Rør skal så langt som mogleg fylgje eigedomsgransene til gnr. 52 bnr 408 slik at dei i minst mogleg grad påverker utnyttinga av denne eiendommen.

Vedlegg: Kart/skisse som viser tenande eiendom og retten teikna inn	☐ Ja	☒ Nei
---	-----------------------------	---

5. Andre avtalar (som ikkje skal tinglysast) ⁷

6. Underskrifter	
Stad og dato	Heimelshavar si underskrift ⁸
	Hamnresanden 31/10-24 Geir Åge Nygård

Notar:

- 1) Dette skjemaet kan brukast for tinglysing av rettar i fast eiendom, som til dømes vegrett, jaktrett, burett, forkjøpsrett og liknande. Kva rettar som kan tinglysast vert regulert av tinglysingslova § 12. Skjemaet må fyllast ut i to eksemplar og sendast til følgjande adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det eine eksemplaret vert arkivert hjå Kartverket, medan det andre eksemplaret vert returnert til innsendar (rekvirent) påført tinglysingsattest.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilbake, og faktura for tinglysingsgebyret.
- 3) Eiendomen der retten ligg.
- 4) Retten vil følgje eiendomen uavhengig av kven som er eller vert eigar av denne, jf. avhendingslova § 3-4 andre ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskrifta er å sikre at heimelshavaren har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Retten må skildrast nøyktig i teiknelag form, jf. tinglysingslova § 8, jf. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom retten er knytt til ein fysisk del av ein fast eiendom, kan han teiknast inn på kart eller skisse over eiendomen.
- 7) Det er ikkje nødvendig å fylla ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnboksheimel til eiendomen der retten ligg. Dersom det er fleire som har heimel til eiendomen, må alle skriva under, eller det må leggjast ved fullmakt frå den eller dei som ikkje underskriv



Attestert kopi av dok.nr. 2007/943363/200
Attestingstidspunkt 2025-11-26 13:14

Side 1 av 3

Namn på rekvi rent

Jørgen Nygård

Adresse

Hevsdalsvegen 60

Postnr.

Poststad

6200 Stranda

Postnr.

6200 Stranda

(U..Jer.)organisasjonsnr./fødselsnr.

Ref.nr.

160932

Skøyte¹⁾

Plass for tinglysningsstempel

Doknr: 943363 Tinglyst: 19.11.2007
STATENS KARTVERK

Opplysningane i felta 1–6 vert registrerte i grunnboka.

1. Eige dom en(ane)²⁾

Kommunenr. | Kommunenamn

Gnr.

Bnr.

Festenr.

Seksjonsnr.

Ideell part

1525

Stranda

52

408

Overdraginga gjeld bygg på festa grunn

☒ Nei ☐ Ja

Overdraginga omfattar transport av festeretten

☒ Nei ☐ Ja

Godkjenning frå bortfestaren er ikkje kauspsynt i medtald av tomtefestelova kapittel 4 eller avtale

☐ Nei ☐ Ja

Bortfestaren har godkjent overdraginga og skrive under i felt for underskrifter og stadfestingar

Omfattar overdraginga ideell part, herunder eigarseksjon, skal storleiken på parten gjes opp

Storleik

Eigedomen ligg til ein annan eigedom som tilheyr etter avhendingslova § 3-4 andre leddet bokstav d

☐ Nei ☐ Ja

Slag

☐ Med 1. bygningar ☒ 2. bygningar

Bruk av grunn

☐ B eigedom ☒ F Fritids-eigedom ☐ V Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. veg ☐ A Anna

Type bustad

☐ Frittliggj. ☐ Tomanns- ☐ Rekkehus/ ☐ Blokk- ☐ AN Anna

FB einebustad ☐ TB bustad ☐ RK kjede ☐ BL leilighet ☐

2. Kjøpesum

Kr

Lyst ut til sal på den frie marknaden

☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype

☐ 1 Fritt sal ☒ 2 Gåve (heilt eller delvis) ☐ 3 Ekspro- ☐ 4 Tvangs- ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte- ☐ 8 Anna

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

Kr 100 000,- forskot på arv

4. Blir overdregen/overdregne frå

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)⁴⁾

Namn

Ideell part

16 09 32

Jørgen Nygård

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)⁴⁾

Namn

Fast busett i Noreg

Ideell part

07 07 68

Geir Åge Nygård

☒ Ja ☐ Nei

☐ Ja ☐ Nei

☐ Ja ☐ Nei

☐ Ja ☐ Nei

6. Særskilde avtalar

OBS! Her fører ein berre opp opplysningar som skal og kan tinglysast

Dennåparsell får felles vegrett med dei andre hytte-
parsellar under Nygård gnr. 52, bnr. 7 i Stranda, frå
setervegen på Ringstadsetra og til parsellen si avkøyrsl e,
ei lengde på om lag 60 meter. Veggen skal opparbeidast
og haldast vedlike av dei aktuelle brukarar i felleskap.
Vegbreidde 3,5 meter inkl. vegskulder. Utgifter til opp-
framhald ./.

Nr. 700048-N På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 8-2005

Vedlegg

Attestert kopi av dok.nr. 2007/943363/200
Attestingstidspunkt 2025-11-26 13:14

Side 2 av 3

Andre avtalar (som trakk skal tinglysast)

framhald pkt. 6
arbeiding og seinare vedlikehald vert utlikna på den
enkelte parselleigar av eigaren av gnr. 52 bnr. 7.
Denne parsellen har vidare vegrett over gnr. 52 bnr. 7.

7. Kjøparen/ tileignaren si fråsegn ved overføring av bustadseksjon⁵⁾

Eg/vi sannar at mi/vår tileigning av seksjonen ikkje er i strid med føresegna i eigarseksjonslova § 22, 3. leddet.

Stad, dato

Kjøparen/ tileignaren si underskrift

Her med maskin eller blokkbokstavar

8. Fråsegn om sivilstand mm.⁶⁾

1. Er utferdaren(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?

☐ Ja ☒ Nei Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål 2.

2. Er utferdarane gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og baa skriv under som utferdar?

☐ Ja ☐ Nei Dersom nei, må ein òg svara på spørsmål 3.

3. Gjeld overdraginga bustad som utferdaren(ane) og ektemaken(ane) eller den(dei) reg. partnaren(ane) til vedkomande bruker som felles bustad?

☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, må ektemaken(ane)/den(dei) registrert(e) partnaren(ane) samtykkje i overdraginga.

9. Underskrifter og stadfestingar

Stad, dato

Stranda 7/11-07

Utferdaren si underskrift⁷⁾

Her med maskin eller blokkbokstavar

Jørgen Nygård

Jørgen Nygård

Som ektemake/registrert partnar samtykkjer eg i overføringa

Dato

Ektemaken/registrert partnar si underskrift

Her med maskin eller blokkbokstavar

8) Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokument i mitt/ vårt nærvære. Eg/vi er myndige og busette i Noreg.

1. vitneunderskrift

Her med maskin eller blokkbokstavar

Svein Lars Ringstad

SVEIN LARS RINGSTAD

Adresse

Hevsdalsvegen 65, 6200 Stranda

2. vitneunderskrift

Her med maskin eller blokkbokstavar

Liv-Kari Ringstad

LIV-KARI RINGSTAD

Adresse

Hevsdalsvegen 65, 6200 Stranda

Bortfestaren si underskrift

Her med maskin eller blokkbokstavar



Attestert kopi av dok.nr. 2007/943363/200
Attestingstidspunkt 2025-11-26 13:14

Side 3 av 3

10. Fråsegn om sivilstand mm. for heimelshavar ⁷⁾	
1. Er heimelshavar(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?	
☐ Ja	☐ Nei Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål 2.
2. Er heimelshavarane gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og bae skriv under som utferdar?	
☐ Ja	☐ Nei Dersom nei, må ein òg svara på spørsmål 3.
3. Gjeld overdraginga bustad som heimelshavar(ane) og ektemaken(ane) eller den(del) reg. partnaren(ane) til vedkomande bruker som felles bustad?	
☐ Ja	☐ Nei Dersom ja, må ektemaken(ane)/den(del) registrert(e) partnaren(ane) samtykkje i overdraginga.

11. Underskrifter og stadfestingar	
Som eigar/festar (heimelshavar) samtykkjer eg i overføringa	
Stad, dato	
Heimelshavaren si underskrift	Her med maskin eller blokkbokstavar
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som heimelshavaren sin ektemake/registrert partnar samtykkjer eg i overføringa	
Dato	Ektemaken/registrert partnar si underskrift Her med maskin eller blokkbokstavar
8) Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokument i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndige og busette i Noreg.	
1. vitneunderskrift	Her med maskin eller blokkbokstavar
Adresse	
2. vitneunderskrift	Her med maskin eller blokkbokstavar
Adresse	

Notar:
1) Med dokumentet til tinglysing skal det følgje ein gjenpart skriven på tinglygingspapir. Tinglygingsgebyr og dokumentavgift må vere betalt før dokumentet kan tinglysast ved tingretten. For tinglysing ved Statens kartverk, betalas gebyra etter at tingysinga er foretatt.
2) Dersom eigedomen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttast.
3) Dokumentavgifta er knytt til salsverdien på eigedomen. Dersom kjøpesummen tilsvarar salsverdien, er det nok å fylle ut dette beløpsfeltet. Feltet salsverdi/avgiftsgrunnlag skal fyllast ut dersom kjøpesummen er lågare enn salsverdien. Dersom ein fyller ut bae felta, skal salsverdi/avgiftsgrunnlag alltid vera hogast, unnateke tilfelle etter § 1, 2. leddet og § 3 i dokumentavgiftvedtaket.
4) Det er Enhetsregisteret sitt organisasjonsnummer som skal nyttast.
5) Feltet kan sløyfas om dokumentet ikkje gjeld overdraging av bustadseksjon.
6) Separerte vert rekna som gifte/registrerte partnarar, og bustaden må vanlegvis framleis reknast som felles. Sambuarar vert rekna som ugifte/uregistrerte, og samtykkjekjøpeåteikning er vanlegvis berre naudsynt dersom begge er heimelshavare.
7) Dersom utferdaren ikkje er heimelshavar, må heimelshavaren godkjenne overdraginga ved særskild påteikning med vitnestadfesting, og om naudsynt med tilsvarande fråsegn om sivilstand eller med samtykkje frå ektemake.
8) Dersom utferdaren ikkje er ein offentlig person, må utferdaren si underskrift stadfestast. Dette kan m.a. gjerast av to vitne som er myndige og bur i Noreg, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eigedomsmeklar. Utferdaren, tileignaren sin ektemake/registrerte partnar, foreldra, barn eller sysken kan ikkje stadfeste utferdaren si underskrift.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Ringstadsætra 36, 6200 STRANDA. Gnr. 52, bnr. 408, i Stranda kommune, oppdragsnr.: 83250178
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98 87 06 91, e-post: julianne@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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



proaktiv.no



Julianne Sørheim

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

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

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