

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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@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



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Ringstadsætra 36, 6200 STRANDA

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

Prisantydning: 5.990.000,-

Omkostninger: 186.640,-

Totalpris: 6.176.640,-

Kommunale avgifter: 21.319,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2025

Rom/soverom: 4/3

BRA: 92 m²

BRA-i: 87 m²

Etasje: 2

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

Tomt: 1035.8 m²

Energimerke: Energiklasse: Rød B.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

16 Boligen i bilder

38 Plantegninger

40 Kjerneinformasjon

45 Vedlegg

104 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 parters interesser.

Velkommen til et godt samarbeid!

Flott og moderne hytte med fine løsninger på fin tomt i naturskjønne omgivelser.

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. To delikate og fine bad som har fliser på gulv og på vegg bak dusj og toalett.

Eget vaskerom ved entréen. Hems med stue og et rom med to plassbygde senger (ikke målbart areal)

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 lykkes 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 gjennom førte 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 - Ringstadsætra*

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

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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 selvtilliten 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 tureterreng 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, sykkelturer 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 utflukt ned til elva for å fiske en sen sommerdag, finner dere nok roen til susende vann og fuglekvitter.

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
- Skitrekk i anlegget: 7



AKTIVITETER

Stranda Golfklubb	14 min
Velleseterhytta	18 min
Ikornnes 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 Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

VELKOMMEN TIL RINGSTADSÆTRA 36

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

Parkering
Parkering på biloppstillingsplass og innkjørsel. Det er montert elbillader.

Tomtestørrelse
1 035,80 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten ligger i en sørhelling.Det er bebygd med stor terrasse. Ellers er det god plass til parkering på tomten.

TAKST OG TILSTAND

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.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 3 stk. TG3, 14 stk. TG2 og 4 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
- Vaskerom, sluk/membran/tettesjikt: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Våtsonen bak vask har panel. Det er ikke kjent om det er membran bak panelet. Bruk av panel i våtsonen er ikke egnet, og festeanordninger som spiker eller skruer kan punktere evt. membran.
- Bad (ved soverom), sluk/membran/tettesjikt: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. 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 våtsonen er ikke egnet, og







festeanordninger som spiker eller skruer kan punktere evt. membranen.
- Bad (hoved), sluk/membran/tettesjikt: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. 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 våtsonen er ikke egnet, og festeanordninger som spiker eller skruer kan punktere evt. membranen.

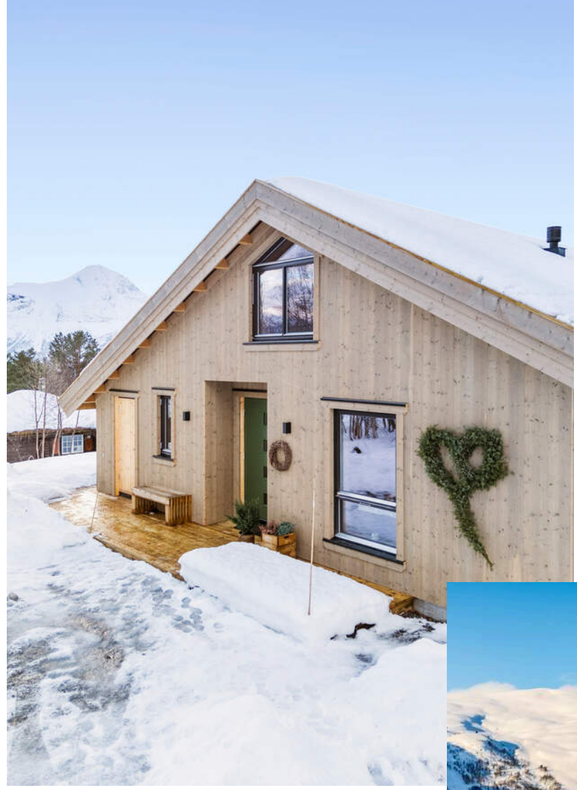
Boligen har fått følgende TG2:
- Taktekking: Taket er snødekt, og kun alder er kjent. Pappduk er synlig under snøen. Se nærmere beskrivelse i brukstillatelsen. Det skal legges torv for at ferdigattest kan gis. Torvtak må legges i henhold til leggeansvining og anbefalinger. (Dette er utført, og torvtak er lagt).
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Veggkonstruksjon: Kledningen og utvendig omramming har delvis ubehandlede overflater. Det er også påbegynt beising på deler av hytten. (Dette er nå utført og hele hytten er ferdig beiset).
- Dører: Døren inn til boden er ubehandlet.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30mm. gjennom hel brommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tisltandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendige trapper: Det mangler 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 uegnede materialer i våtsonen. Det er benyttet panel i våtsonen, noe som ikke er egnet materiale for slike området. Se også kommentar under "sluk, membran og tettesjikt".
- Vaskerom, overflater gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på på våtrommet. Fallet er registrert til ca. 15 mm.
- Vaskerom, ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Bad (ved soverom), overflater vegger og himling: Det er uegnede materialer i våtsonen. I dusjsonen er det flis, men utenfor dusj, men innenfor våtsonen, er det panel. Panel i våtsonen er ikke 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: Det er uegnede materialer i våtsoner. I dusjsonen er det flis, men utenfor dusj, men innenfor våtsonene, er det panel. Panelet i våtsonen er ikke ett 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.
- Terrengforhold: Eiendommen ligger i flomutsatt område. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Observasjonen om flomutsatt område er tatt ut i fra NVE sin karttjeneste og tilsendt analyse fra kommunen.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygge. 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: Forstøtningssmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Tekniske installasjoner:
- Rør i rør system
- Avløpsrør av plast
- Kun naturlig ventilasjon i boligen
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter
- Automatsikringer
- Elbillader



SKI-IN FRA ROALDSSIDA





VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen 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
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 87 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 92 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer
Hemsen har ikke måleverdig areal, men et gulvareal på ca. 28 kvm. Hemsen benyttes som loftstue og soverom.

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 spisestue. Fin peisovn med glassdør som gir behagelig oppvarming. Pipen er betalgt 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 spisestue 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 divved fra Bregerne Holm.

Det er tre soverom i etasjen. Her er det god plass til dobbeltseng på alle soverommene. Hovedsoverommet har





Paktisk planløsning.

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.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

Energimerke
Rød B

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven



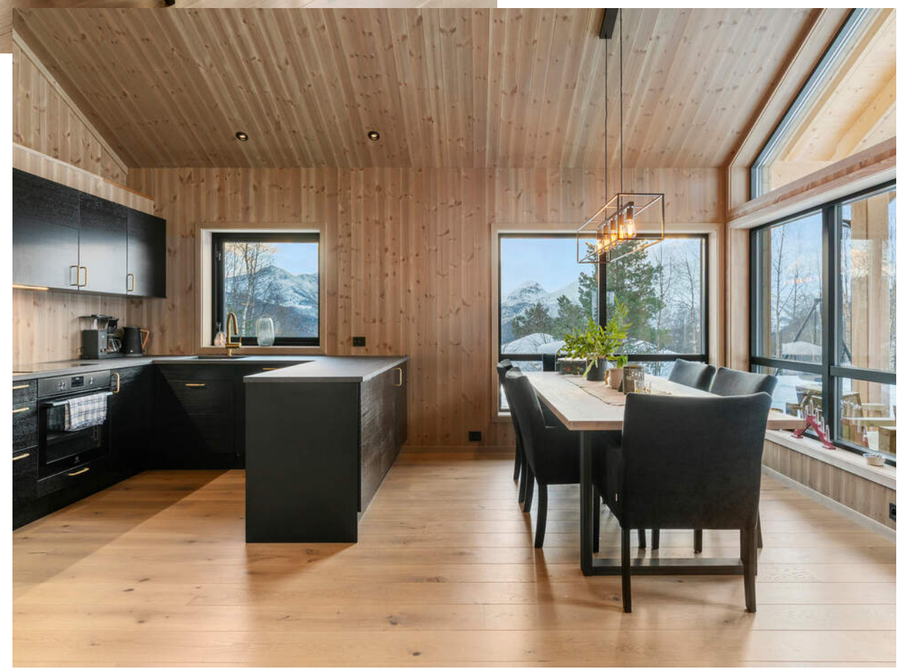






GOD TAKHØYDE

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





STORE VINDUSFLATER

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







ÅPEN STUE- /KJØKKENLØSNING

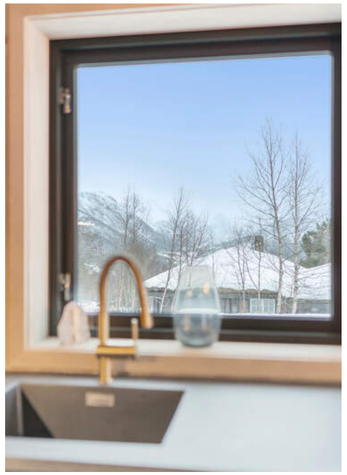
Kjøkkenet er fra Epoq og har integrerte hvitevarer. Her er godt med både skap- og benkeplass. Fin kjøkkenalvøy mot spisestuen - en sosial og fin løsning.





INTEGRERTE HVITEVARER

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



NYDELIG UTSIKT





HOVEDSOVEROM

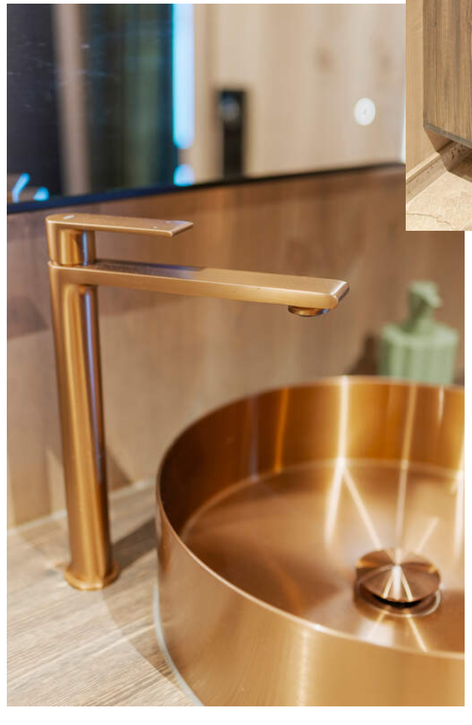
Hovedsoverommet er romslig og har inngang til eget bad.

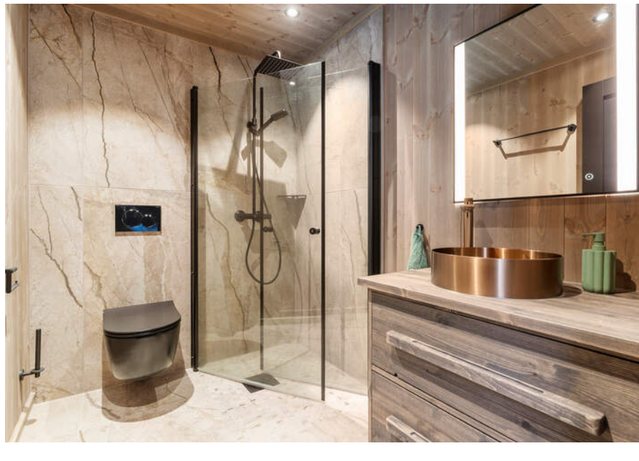


BAD TIL HOVEDSOVEROMMET

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 FØRSTEINNTRYKKET

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 fordelerskap.



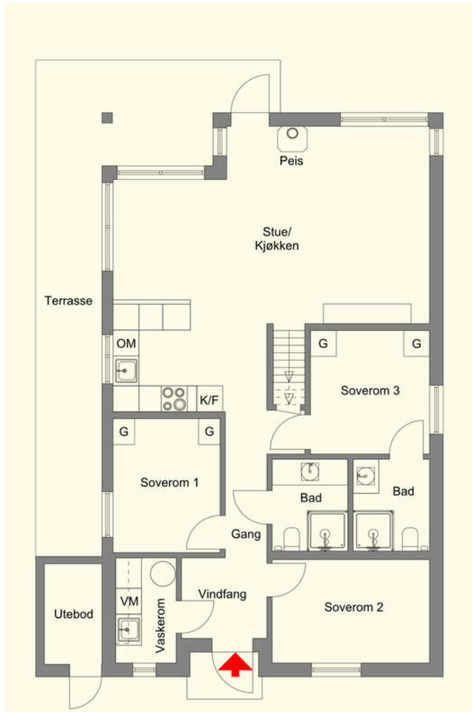


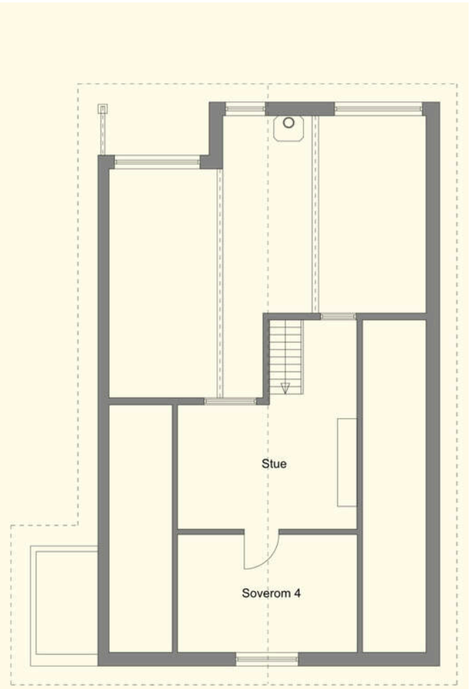






PLANTEGNINGER





KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 035,80 m²

ØKONOMI

Formuesverdi sekundær
121.000,- for 2023

Info kommunale avgifter
Vannavgift, avløpsgebyr og hytterenovasjon.

Kommunale avgifter
21.319,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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

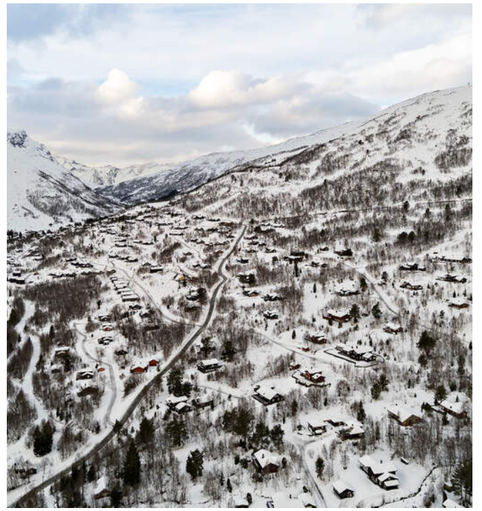
Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter
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.

Diverse
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 samarbeidspartere er: Søderberg &



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 – markedsplasser 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
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. Frist for å utføre gjenstående arbeid er 31.12.2026.

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

Brukstillatelse datert
Mandag, 19. mai 2025

Tinglyste heftelser og rettigheter
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 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.

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

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.

Adgang til utleie
Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

Grunnboksdato
Tirsdag, 17. november 2026

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 990 000,00 (Prisantydning)

————————————————
5 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
149 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
150 840,00 (Omkostninger totalt)
168 740,00 (med Boligkjøperforsikring)

————————————————
6 140 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)
6 158 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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 forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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.

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/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Kåre André Bjørnes

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag
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 samarbeidspartere er: Søderberg & 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 - markedsplasser 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.

Kjerneinformasjon

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,86 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 51 514 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 14 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 3 000, Oppgjørshonorar kr 5 990, Spørring i grunnboken kr 500, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000, Visning pr. stk. / pr. time kr 3 000
Utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 325, Utskrift av heftelser/servitutter kr 297
Sum vederlag kr. 96 904
Sum utlegg og andre utgifter kr. 4 167
Totalt kostnadsoverslag kr. 101 071
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
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.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
18.11.2026

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

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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle r 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 eksemplarfremstilling 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.

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

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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.

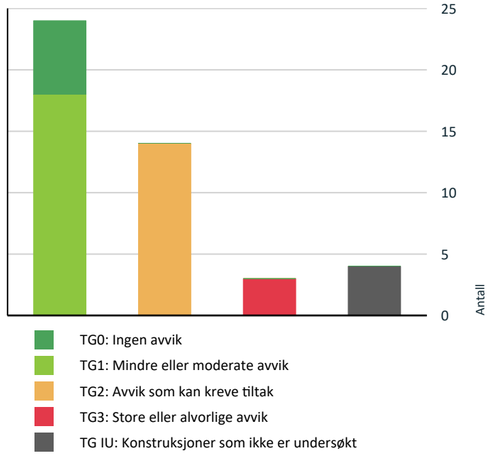
Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen, datert 23.05.2025, med frist for utbedring/ ferdigstilling innen 31.12.2026. Det er kjøper sitt ansvar at dette blir utført og det må søkes om ferdigattest. Følgende er nevnt står igjen:
Torvtak, terrasse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

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

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

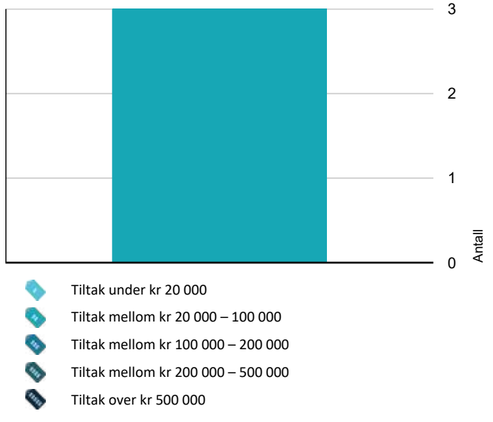
Sammendrag av boligens tilstand

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

TG 3 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

TG IU 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 > Forstøtningsmurer** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** 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

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

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES
Norsk takst

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

TG 2 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.

TG 2 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.

TG 2 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:
- Ubehandlede overflater bør behandles for å beskytte treverket mot fukt.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kledningen.

TG IU 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.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 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.

TG IU 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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Det er foretatt stikkontroll 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 hovedeatsjen 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 plasser 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 våtsone 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 inneklimaet 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 veggen 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.

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

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES
Norsk takst

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 registert 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
• 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 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 > BAD (VED SOVEROM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD (VED SOVEROM)

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD (VED SOVEROM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra soverom. Nærmest mulig våtsonen. 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%

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 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



Utett våtsone.



Utett bak vask.

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

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES
Norsk takst

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 dusjsonen/ 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.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2025
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

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.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Fuktsikring 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:

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 tettet mellom elementene og det er en skade.

TG RJ Fundament

Fundament er ikke kjent.

TG RJ 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.

TG 2 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

TG 1 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

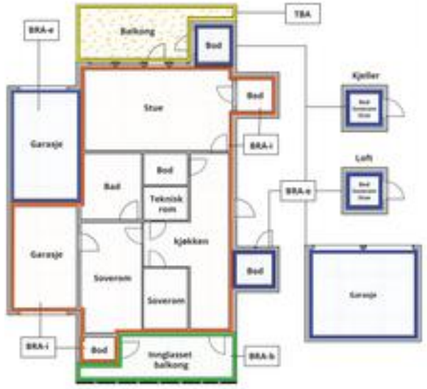
Hva er måleverdig areal?

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.

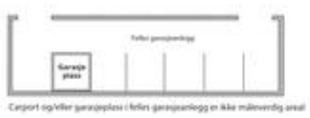
Hva er bruksareal?

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

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



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



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

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 byggteknisk 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						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
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? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygget er oppført i 2025.

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.

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

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

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 TG0 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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 for boligsalg

Gyldig til: 17.11.2027

Ringstadsætra 36, 6200 STRANDA

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Ålesund	Fritidsbolig	1400260032

SKJEMAET ER UTFYLT AV	OVERTATT	FORSIKRING
Kåre André Bjørnes	07.2025	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	If

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom	Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Nei

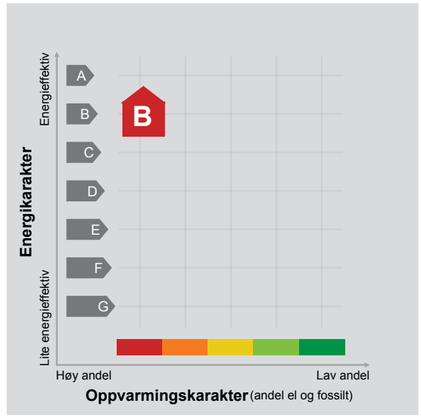
Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Øvre Tuevegen 59B
Postnummer	6010
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	240
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	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.

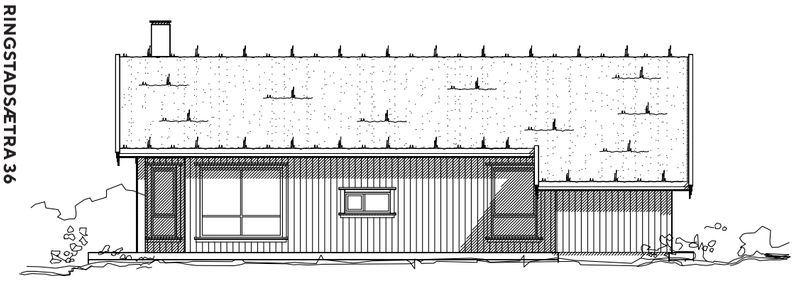
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

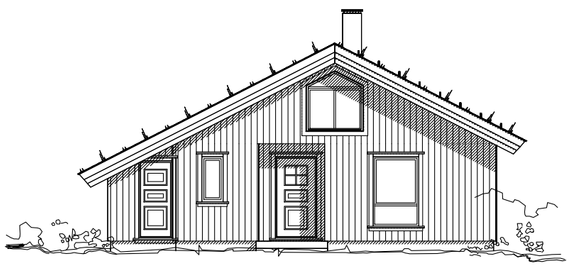
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

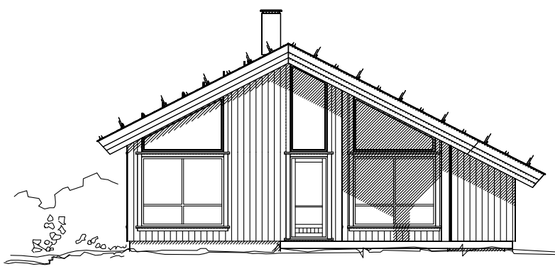
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



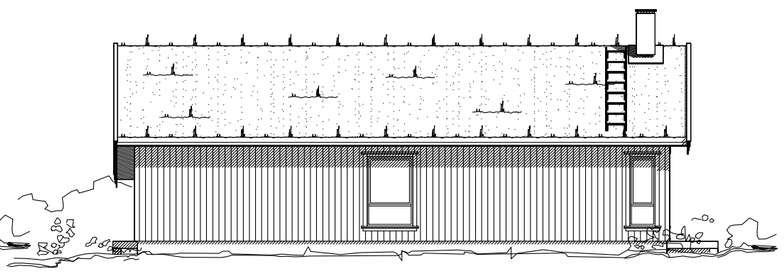
FASADE 1



FASADE 2



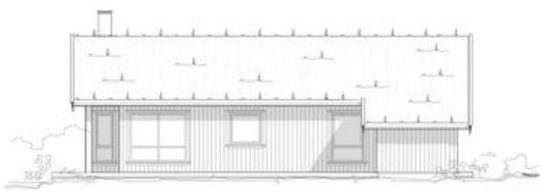
FASADE 4



FASADE 3

AREALER	
BRUKSAREAL, TOTAL BRA:	94 m²
BRA HOVEDPLAN:	91,2 m²
BRA OVERBYGG:	2,4 m²
BEBYGD AREAL, BYA:	109 m²
BRUTTOAREAL, BTA:	105 m²
GRUNNFLATE:	102 m²

MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOLD: FASADER	MÅL: 1:100 (A3)	TILTAKSHAVER: Kåre Andre Bjørnes
	DATO: 26.08.2024	BYGGEPLASS: Ringstadsætra 36, Strandafjellet
	SIGN.: JA	KOMMUNE: Stranda
REV.: A 27.08.2024 JA	ARK.NR.: 504	G./B.NR.: 52/408
	TYPE: DANEBU 94 m/loft Bjørnes	TINDE HYTTER AS LOMMEN 21 2640 VINSTRA TLF. 61 28 44 30 E-post: postkasse@tindehytter.no
	TEGNINGSNR.: 7225	
	PROSJEKTNR.: 37405	



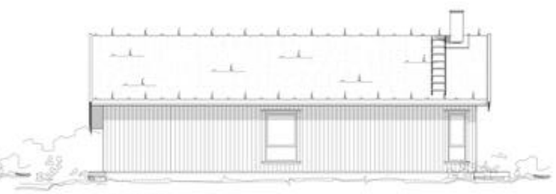
FASADE 1



FASADE 2



FASADE 4



FASADE 3

AREALER	
BRUKSAREAL, TOTAL BRA:	94 m²
BRA HOVEDPLAN:	91,2 m²
BRA OVERBYGG:	2,4 m²
BEBYGD AREAL, BYA:	109 m²
BRUTTOAREAL, BTA:	105 m²
GRUNNFLATE:	102 m²

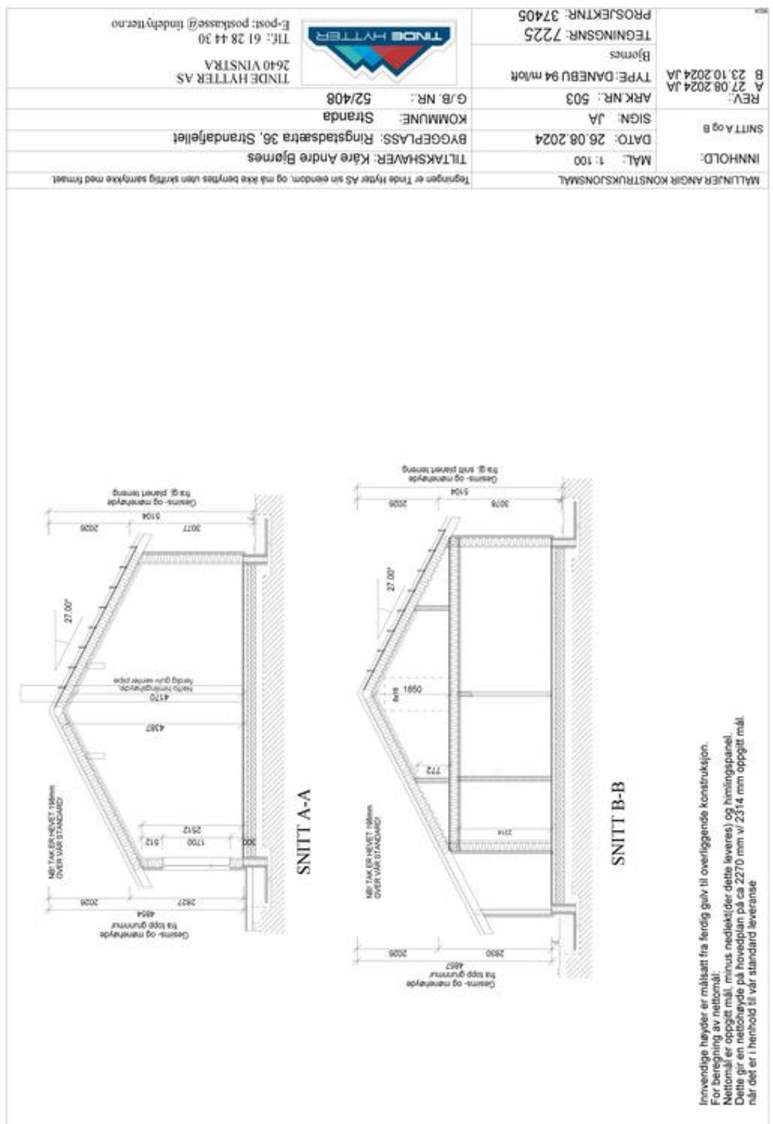
MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOLD: FASADER	MÅL: 1:100 (A3)	TILTAKSHAVER: Kåre Andre Bjørnes
	DATO: 26.08.2024	BYGGEPLASS: Ringstadsætra 36, Strandafjellet
	SIGN.: JA	KOMMUNE: Stranda
REV.: A 27.08.2024 JA B 23.10.2024 JA	ARK.NR.: 504	G./B.NR.: 52/408
	TYPE: DANEBU 94 m/loft Bjørnes	TINDE HYTTER AS LOMMEN 21 2640 VINSTRA TLF. 61 28 44 30 E-post: postkasse@tindehytter.no
	TEGNINGSNR.: 7225	
	PROSJEKTNR.: 37405	

MÅLSJEKK ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL
Tegninger er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOLD:
MÅL: 1:100
TILTAKSHAVER: Kåre Andre Bjørnes
BYGGEPLASS: Ringstadsætra 36, Strandafjellet
FUNDAMENT
SIGN: JA
KOMMUNE: Strand
ARK.NR.: 500
G/B. NR.: 52/408
REV:
A 27.08.2024 JA
B 23.10.2024 JA
TYPE: DANEBU 94 m/loft
Bjørnes
TEGNINGSNR: 7225
PROSJEKTNR: 37405
TINDE HYTTER AS
2610 VINSTRA
TLF.: 61 28 44 30
E-post: postkasse@tindehytter.no
STØPT PLATE, ISOLASJON MED U-VERDI = 0,18 (MINIMI
DO KOMPRIMENTS DRENSMASSER
PLATE ISOLERES OPPTIL NS-3420 TOLERANSEKLASSE B
(MASS AVVIK +/- 3MM)
PLASTDISTRONG
UNDER BÆREPUNKT
UNDER TOPP STØPT PLATE
STRIPEFUNDAMENT TOPP EK 350 MM
UNDER TOPP STØPT PLATE
9400
4079
1970
1731
600
2722
1600
14850
13000
9079
1200
1250
3150
1450
2650
1500

MÅLSJEKK ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL
Tegninger er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOLD:
MÅL: 1:1 ikke i målestokk
TILTAKSHAVER: Kåre Andre Bjørnes
BYGGEPLASS: Ringstadsætra 36, Strandafjellet
PERSPEKTIV
DATO: 26.08.2024
SIGN: JA
KOMMUNE: Strand
ARK.NR.: 505
G/B. NR.: 52/408
REV:
A 27.08.2024 JA
B 23.10.2024 JA
TYPE: DANEBU 94 m/loft
Bjørnes
TEGNINGSNR: 7225
PROSJEKTNR: 37405
TINDE HYTTER AS
2610 VINSTRA
TLF.: 61 28 44 30
E-post: postkasse@tindehytter.no
PERSPEKTIV

MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL	Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.		
INNHOLD:	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER: Kåre Andre Bjørnes	
LOFTPLAN	DATO: 26.08.2024	BYGGEPLASS: Ringstadsætra 36, Strandafjellet	
	SIGN: JA	KOMMUNE: Stranda	
REV:	ARK.NR.: 502	G/B. NR.: 52/408	
A 27.08.2024 JA B 23.10.2024 JA	TYPE: DANEBU 94 m/bR Bjørnes	TEGNINGSNR: 7225	TINDE HYTTER AS 2610 VINSTRA TLF.: 61 28 44 30 E-post: postkasse@tindehytter.no
		PROSJEKTNR: 37405	

MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL	Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.		
INNHOLD:	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER: Kåre Andre Bjørnes	
HOVEDPLAN	DATO: 26.08.2024	BYGGEPLASS: Ringstadsætra 36, Strandafjellet	
	SIGN: JA	KOMMUNE: Stranda	
REV:	ARK.NR.: 501	G/B. NR.: 52/408	
A 27.08.2024 JA B 23.10.2024 JA	TYPE: DANEBU 94 m/bR Bjørnes	TEGNINGSNR: 7225	TINDE HYTTER AS 2610 VINSTRA TLF.: 61 28 44 30 E-post: postkasse@tindehytter.no
		PROSJEKTNR: 37405	



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.

JpID: 25/4583

Ansvarleg søkjar:	**Tiltakshavar:**
Tinde Hytter As Lomovegen 21 2640 VINSTRA	Kåre André Bjørnes Storgata 25 6200 Stranda

Midlertidig bruksløyve er gjeve for tiltak etter §20-2

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Ringstadsætra 36	52	408	0	

Type tiltak/bygning:
Fritidsbustad

Vedtaksdato	**Saksnr**
23.05.2025	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:

	x	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	**Dato**	**Stempel/underskrift**
Stranda	23.05.2025	Roald Rekdal *Dokumentet er elektronisk godkjent utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.*

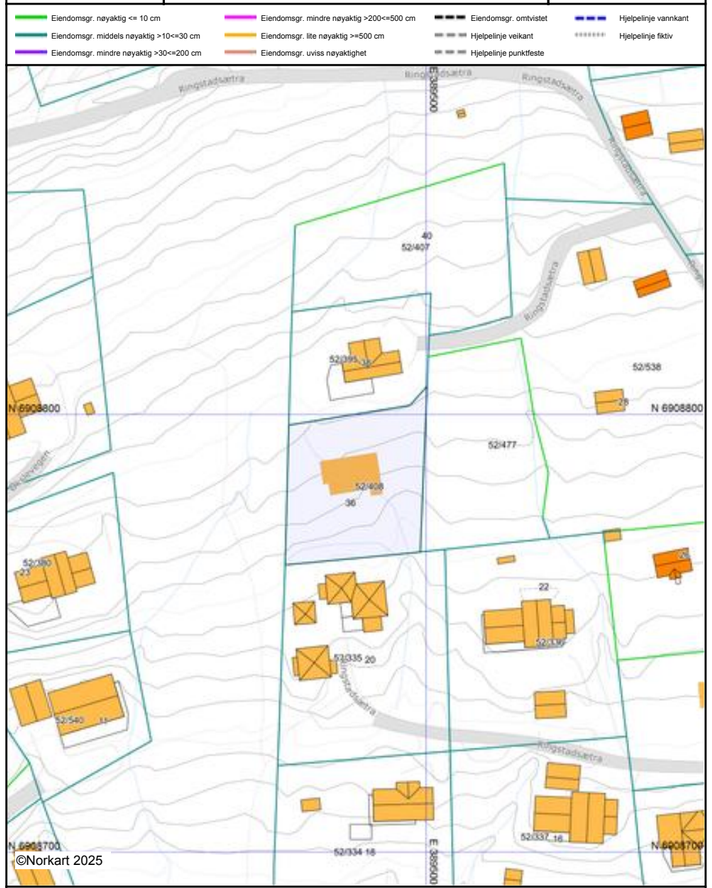
Gebyr: I samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ

Stranda kommune

Grunnkart

Eiendom: 52/408
Adresse: Ringstadsætra 36
Dato: 26.11.2025
Målestokk: 1:1000

UTM-32



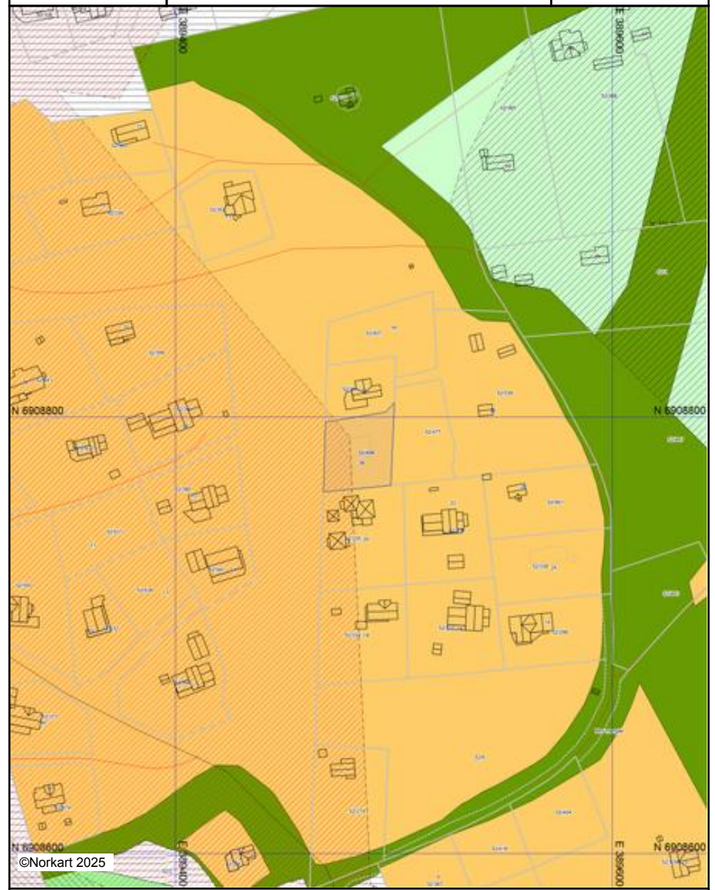
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Stranda kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 52/408
Adresse: Ringstadsætra 36
Utskriftsdato: 26.11.2025
Målestokk: 1:2000

UTM-32



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.

Vedlegg

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

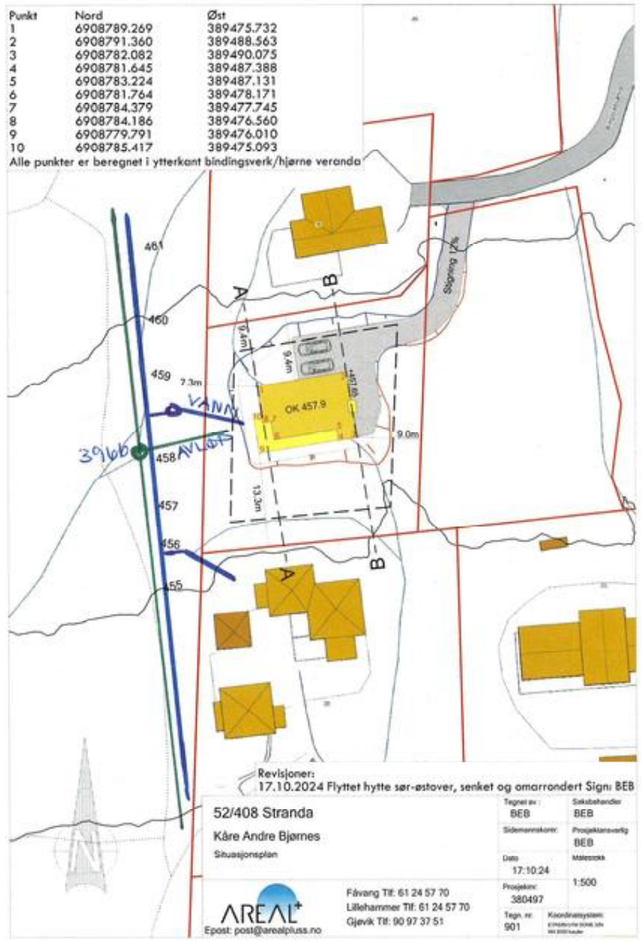
- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Støysonegrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensysone - Bevaring kulturmiø
- Detaljeringgrense
- Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Fritidsbebyggelse - fremtidig
- Idrettsanlegg - fremtidig
- Naturområde - nåværende
- LNFR - areal ,Spredt fritidsbebyggelse - nåvæ

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - fremtidig
- Adkomstveg - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

Punkt	Nord	Øst
1	6908789.269	389475.732
2	6908791.360	389488.563
3	6908782.082	389490.075
4	6908781.645	389487.388
5	6908783.224	389487.131
6	6908781.764	389478.171
7	6908784.379	389477.745
8	6908784.186	389476.560
9	6908779.791	389476.010
10	6908785.417	389475.093

Alle punkter er beregnet i ytterkant bindingsverk/hjørne veranda



Revisjoner:
17.10.2024 Flyttet hytte sør-østover, senket og omarrondert Sign: BEB

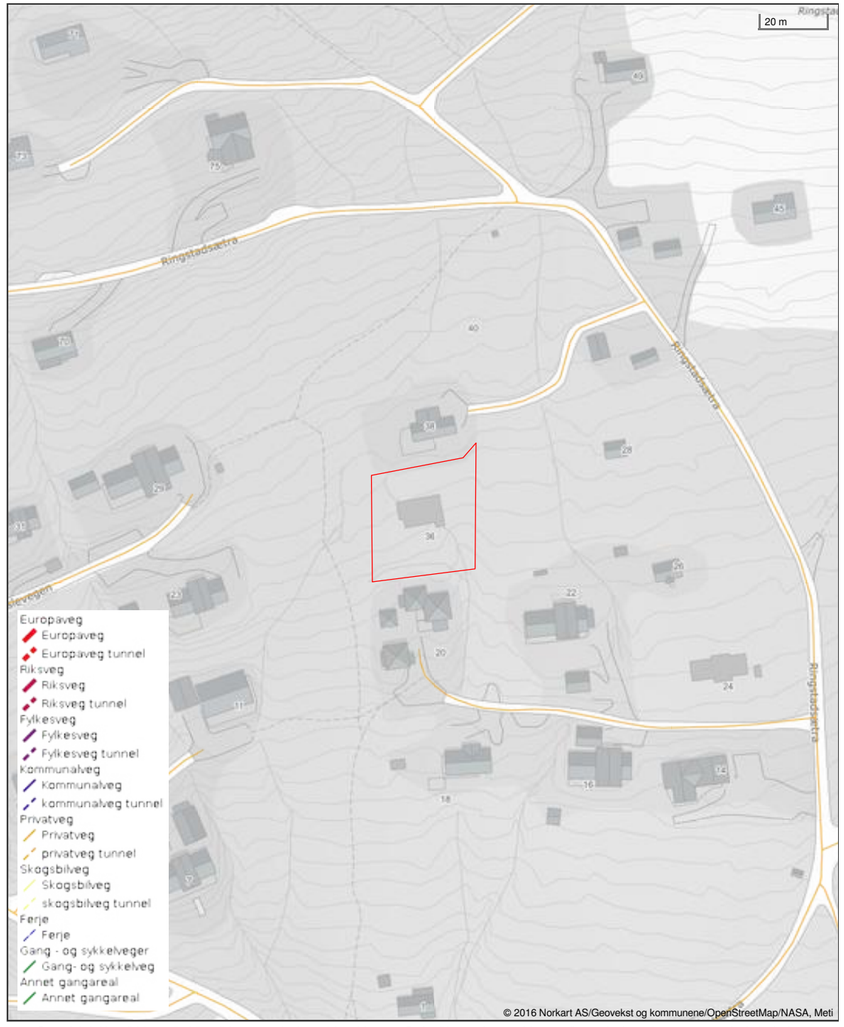
52/408 Stranda
Kåre Andre Bjørnes
Situasjonsplan

Tegnet av: BEB
Saksbehandler: BEB
Sidemannskontr:
Prosjektansvarlig: BEB
Dato: 17.10.24
Målestokk: 1:500
Prosjektnr: 380497
Tegn. nr: 901
Koordinatsystem:

AREAL+
Fåvang Tlf: 61 24 57 70
Lillehammer Tlf: 61 24 57 70
Gjøvik Tlf: 90 97 37 51
Epost: post@arealpluss.no

Utskriftsdato: 26.11.2025

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 eventelle 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/kjøpe 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.



Kartverket

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

Erklæring om rett i fast eigedom [1]

DOKNR. 2321009
NEKTET TINGLYST 7/12024

Innsendar sitt namn (rekvirent):
Advokat Mette Ekroll Nyland
Adresse:
Grimmergata 1
Postnummer: 6002 | Poststad: Ålesund
Fødselsnr./Org.nr.: 986183779 | Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel
Doknr: 34720 Tinglyst: 10.01.2025
STATENS KARTVERK

1. Heimelshavar (til eigedomen som retten skal hefte på)

Namn: Bjørn Helge Nygård | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer): 080756 [redacted]

2. Eigedom (der retten skal hefte) [3]

Kommunenr	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1525	Stranda	52	477		

3. Rettshavar – fyll ut anten alternativ A eller B

A — **Rett for fast eigedom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1525	Stranda	52	408		

B — **Rett for person (personleg servitutt/pengehefte)**

Namn | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato: 1/11-2024 | Heimelshavar sin underskrift [5]: Bjørn Helge Nygård

4. Skildring av kva retten går ut på[6]

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 avtalar (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. Underskriftar

Stad og dato: Stranda den 1/11-2024. | Heimelshavar si underskrift[8]: Bjørn Helge Nygård

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 tekstleg 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 KOMMUNE
1525

gnr. 52 bnr. 477 med fleire Stranda kommune

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

© 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: Bjørn Helge Nygård

Erklæring om rett i fast eigedom [1]

DOKNR. 232019
NEKTET TINGLYST 17/12 2024

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

1. Heimelshavar (til eigedomen som retten skal hefte på)

Namn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Geir Åge Nygård	070768 [redacted]

2. Eigedom (der retten skal hefte) [3]

Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1525	Stranda	52	408		

3. Rettshavar – fyll ut anten alternativ A eller B

A — **Rett for fast eigedom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
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

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 eigedosmgrensene til gnr. 52 bnr 408 slik at dei i minst mogleg grad påverker utnyttinga av denne eigedommen.

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

5. Andre avtalar (som ikkje skal tinglysast) [7]

.

6. Underskrifter

Stad og dato	Heimelshavar si underskrift [8]
Hareid sandan 31/10-24	Geir Åge Nygård

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 tekstleg 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

Skøyte[1]

Namn på rekvirent: Jørgen Nygård
Adresse: Hevsdalsvegen 60
Postnr. | Poststad: 6200 Stranda
(u.før-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 160932 [redacted]
Ref.nr.:

Plass for tinglysningsstempel

Doknr: 943363 Tinglyst: 19.11.2007
STATENS KARTVERK

Opplysningane i felta **1–6** vert registrerte i grunnboka.

1. Eigedomen(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: [X] Nei [ ] Ja
Godkjenning frå bortfestaren er ikkje naudsynt i medhald 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 tilhøyr etter avhendingslova § 3-4 andre ledd bokstav d: [ ] Nei [ ] Ja

Slag: [ ] 1. Med bygningar [X] 2. Utan bygningar

Bruk av grunn: [ ] B Bustad-eigedom [X] F Fritids-eigedom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. veg [ ] A Anna

Type bustad: [ ] FB Fritliggj. einebustad [ ] TB Tomanns-bustad [ ] RK Rekkjehus/kjede [ ] BL Blokk-leilegheit [ ] AN Anna

2. Kjøpesum

Kr
Lyst ut til sal på den frie marknaden: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [ ] 1 Fritt sal [X] 2 Gåve (heilt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifteoppgjer [ ] 8 Anna

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salsverdi/avgiftsgrunnlag[3]

Kr 100 000,- forskot på arv

4. Blir overdregen/overdregne frå

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[4]	Namn	Ideell part
16 09 32 [redacted]	Jørgen Nygård	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[4]	Namn	Fast busett i Noreg	Ideell part
07 07 68 [redacted]	Geir Åge Nygård	[X] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilde avtalar

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

Denne parsell får felles vegrett med dei andre hytte-parsellar under Nygård gnr. 52, bnr. 7 i Stranda, frå setervegen på Ringstadsetra og til parsellen si avkøyrsle, ei lengde på om lag 60 meter. Vegen 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

Andre avtalar (som ikkje 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 bustadseksjon[5]

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 [X] Nei Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål **2.**

2. Er utferdarane gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og båe 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 underskrift[7] | Her med maskin eller blokkbokstavar: 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
Adresse: Hevsdalsvegen 65, 6200 Stranda

2. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar: LIV-KARI RINGSTAD
Adresse: Hevsdalsvegen 65, 6200 Stranda

Bortfestaren si underskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Kartverket

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

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 båe 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(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.

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 tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr 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 båe felta, skal salsverdi/avgiftsgrunnlag alltid vera høgast, 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 samtykkjepåteikning 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 offentleg 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, tileignaren sin ektemake/registrerte partnar, foreldra, barn eller sysken kan ikkje stadfeste utferdaren si underskrift.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?
Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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 Eiendomsmegling 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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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.: 1400260032
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98870691, 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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Julianne Sørheim
Eiendomsmegler
MNEF/Fagansvarlig/Partner
988 70 691
julianne@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund
Løvenvoldgata 7 , 6002 Ålesund, 917 38 352, jon@proaktiv.no