

PROAKTIV

Lun og moderne fritidsleilighet

Med to verandaer, innendørs
parkering og fine fargevalg.

RESVEGEN 84B



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• 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

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



STRANDAFJELLET

Fin toppleilighet med 2 soverom og hems. Innendørs parkering. To verandaer - mot øst og vest.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Resvegen 84B, 6200 STRANDA

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 45, bnr. 91, snr. 2

Prisantydning: 3.000.000,-

Omkostninger: 88.990,-

Totalpris: 3.088.990,-

Kommunale avgifter: 11.123,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2015

Soverom: 2

BRA: 57 m²

BRA-i: 51 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkering gjøres på egen plass i felles garasjekjeller hos Resvegen 82. Ellers er det gjesteparkering på asfaltert biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomt: 255 m²

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	26	44
Kjerneinformasjon	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
46	51	128	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

”

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

Eiendomsmegler / Partner:
Julianne Sørheim



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

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

EN NY HVERDAG

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

Velkommen til et godt samarbeid!

Fin toppleilighet med 2 soverom og hems. Innendørs parkering. To verandaer - mot øst og vest.

Flott fritidsleilighet i Fjellgrenda på Fursetsida av Strandafjellet. Leiligheten ligger fint i terrenget i et større hyttefelt og har kort vei til både langrennsløyper og Strandafjellet Skisenter. Det er ca. 450 meter til starten av skianlegget, Stova 1957 og til ballbinge/skøytebane.

Leiligheten har en unik kvalitet med to verandaer - en mot vest ved inngangspartiet og mot øst utenfor stuen. God plass til møblering.

Åpen løsning mellom stue og kjøkken med svært god takhøyde og mye naturlig lys. Det er to soverom, samt mulighet for soveplasser på hems (ikke godkjent for varig opphold).

Bad med fliser på gulvet og våtromsplater på veggene. Her er dusjkabinett, innredning, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Innendørs parkeringsplass og bod i felles garasjeanlegg på oppsiden av veien.

Julianne Sørheim

Eiendomsmegler / Partner **Julianne Sørheim**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

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

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:

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

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

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

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



STRANDAFJELLET

Kommune: Stranda / **Område:** Strandafjellet

Med en ny fritidseiendom følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Turområder, aktiviteter, avstand til butikker og servicetilbud.

Beliggenhet

Strandafjellet er en helårsdestinasjon i hjertet av Sunnmørsalpene - med mektig natur og et rikt aktivitetstilbud for hele familien.

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

🚗 Strandafjellet
Linje 110, 250 12 min 🚶
1 km

✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra 1 t 58 min 🚗

DAGLIGVARE

🛒 Spar Svingen 6 min 🚗

Rema 1000 Stranda 8 min 🚗
Post i butikk, PostNord 6.6 km

VARER/TJENESTER

📷 Vitusapotek Stranda 7 min 🚗

🍷 Stranda Vinmonopol 8 min 🚗

SPORT

🏊 Strandahallen 5 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball 4.9 km

🏐 Vestborg ballbane 5 min 🚗
Ballspill, sandvolleyball 5.1 km

🏊 Stranda Treningssenter 7 min 🚗

🏊 Family Sports Club Sykkylven 24 min 🚗

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kople Strandafjellet Skisenter 14 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



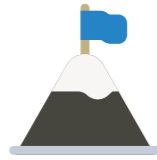
«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

HØYDE OVER HAVET

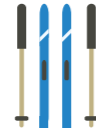
440 m



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 50 m
- 23 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Strandafjellet Skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 200 m
- Skitrekk i anlegget: 7



AKTIVITETER

Stranda Golfklubb	15 min 🚗
Vellesetherytta	17 min 🚗
Ikorntnes Friluftsbad	27 min 🚗



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 skøytebena 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 kioskvarene. 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 Dreges hotell med Anna Gurines Spiseri.

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, sykkelturner og

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

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 fuglekvitte.

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 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.

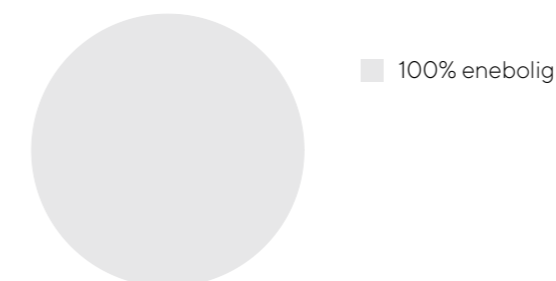
Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består av hytter, skianlegg og turområder.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Om sameiet

Sameiet består kun av to seksjoner. Eiendommen er tilknyttet Stranda Fjellgrend Hytteforening, tallene under omhandler hytteforeningen. Dette er en forening kun for viderefakturering av brøytetekstnader. Se vedlagte årsregnskap for 2025.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskap for Stranda Fjellgrend Hytteforening. Regnskapet for 2025 viser følgende: Driftsinntekter til sammen kr. 236.250,- Driftsutgifter til sammen kr. 227.179,-. Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 9.071,-. Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 30.365,-.

Formuesverdi primær

Kostnader angående garasjen: her påløper det ca. kr 1000,- per år for forsikring og kr 800-1100 per år for strømforbruk. Det betales årlig kostnad til Stranda Fjellgrend Hytteforening for brøyting, strøing og brøytetikker kr 6200,- (2026). Bygningsforsikring fra Frende for bygget deles med leiligheten under (snr 1). Seksjon 1 mottar faktura for forsikring og denne deles likt mellom de to seksjonene. Årlig kostnad for denne leiligheten er: kr 6 180,-. Polisenummer: 824417.

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i

husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Eiendommen har pliktig medlemskap i stedets velforening hvor årlig medlemskontingent må forventes.

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp- og renovasjonsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

11.123,- for 2026

Eiendomsskatt

5.070,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Velforening

Pliktig medlemskap i Stranda Fjellgrend Hytteforening (org. nr: 914996414).

Årlig velavgift

6.200,-

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og

skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Kostnader angående garasjen: her påløper det ca. kr 1000,- per år for forsikring og kr 800-1100 per år for strømforbruk. Det betales årlig kostnad til Stranda Fjellgrend Hytteforening for brøyting, strøing og brøytetikker kr 6200,- (2026). Bygningsforsikring fra IF for bygget deles med leiligheten under (snr 1). Seksjon 1 mottar faktura for forsikring og denne deles likt mellom de to seksjonene.

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc. Eiendommen har pliktig medlemskap i stedets velforening hvor årlig medlemskontingent må forventes.

Diverse

Leiligheten selges delvis møblert. Følgende medfølger: Senger og nattbord og kommode på soverom. Konsollbord og garderobeskap i gang. Sofa og spisestue (stoler, bord og benk) på stue. Og hagemøbler på veranda utenfor stuen.

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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for denne fritidsboligen med to bruksenheter datert 14.10.2020, samt godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det ble i 2021 bygget til en sauna for seksjon 1 (leiligheten i 1.etasje) og balkong for denne boenheten. Det foreligger godkjent vedtak og tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tiltaket. Eventuell søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kjøper overtar risikoen for eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunens side.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 14. oktober 2020

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1525/45/91/2:

30.11.2020 - Dokumentnr: 3410275 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:1525 Gnr:46 Bnr:2

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Gjelder denne registerenheten med flere

Hjemmelshavere av denne tomannsboligen (gbnr. 46/91)

tillater at fremtidige bygg på naboeiendom (gbnr. 46/2), eller

enheter skilt ut fra gbnr. 46/2 kan bygges 3 meter fra grensa til

Resvegen 84 (gbnr. 46/91). Hjemmelshavere av gbnr. 46/91

forplikter seg til å utbedre fasader mot grensen, dersom

eksisterende fasader ikke møter kravene i forskrift om tekniske

krav til byggverk på det tidspunktet. Se mer informasjon i

vedlagte servitutt bak i salgsoppgaven.

12.06.2015 - Dokumentnr: 525021 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

25.01.2016 - Dokumentnr: 68130 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:1525 Gnr:45 Bnr:94 Snr:1

Samt bod

Eiendommene gbnr. 45/91 snr. 1 og 2 og gbnr. 45/92 snr. 1 og 2

har eksklusiv rett til hver sin parkeringsplass med boder i

tilleggsareal tilhørende gbnr. 45/94 som vist på vedlegg i

vedlagte servitutt. Rennene er vederlagsfrie, men likevel slik at

eierne skal betale 1/8 del av drifts- og innvendige

vedlikeholdskostnader for underetasjen herunder

strøm/belysning og utgifter knyttet til port og brøyting.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til utleiehytter iht. reguleringsplan

UH6 ny datert 20.09.2013 med tilhørende

reguleringsbestemmelser. Kart og bestemmelser kan ses bak i

salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles

Kjerneinformasjon

vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Selger opplyser at det foreligger merknad fra feier på at takstige må flyttes til motsatt side av taket for å komme nærmere skorsteinen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
75 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

76 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
88 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 076 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 088 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

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.

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

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. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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

Dato salgsoppgave
21.5.2026

Kjerneinformasjon

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.

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-nummeret av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering 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 overtagelse i budskjema.

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

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. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Dato salgsoppgave
21.5.2026

Kjerneinformasjon

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

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 egenerklærings skjema 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

Cecilie Langva
Torstein Holsvik

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

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

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 kundetilbakemeldinger på 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
21.5.2026



VELKOMMEN TIL RESVEGEN 84B

Vi starter utendørs – fritidseiendommen ligger fint til og har to fine verandaer og nærhet til både korte og lange turer.

Parkering

Parkering gjøres på egen plass i felles garasjekjeller hos Resvegen 82. Ellers er det gjesteparkering på asfaltert biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomtestørrelse

255 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for hele sameiet som består av Resvegen 84 A og 84 B, og disponeres iht. oppdelingsbegjæringen.

Eiendommen er beliggende i lett skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst og biloppstillingsplass. Det er forstøtningsmur i naturstein. Tomten er med overgang til naturtomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

FRITIDSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket

skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er registrert noe tynt torvtekke stedvis og normal etterfylling av torvlag er påregnelig.

Nedløp og beslag: Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.

Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Det er saltak med sperrekonstruksjon og mønt himling/ skråtak innvendig. Det påpekes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget.

Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende rom. Manglende tilgang til hele konstruksjonen medfører usikkerhet om konstruksjonens tilstand, noe som kan innebære risiko for skjulte skader eller feil som ikke oppdages før de utvikler seg til større problemer.

Tilstandsgrad settes med bakgrunn i alder og at det ikke er observert unormale forhold ved visuell kontroll.

Vinduer: Det er vinduer med malte trekarmer og med 2-lags glass.

Dører: Ytterdør som beiset tredør med glassfelt. Det er balkongdør med tredør med glassfelt.

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen – en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





Understøttet balkong ved inngangen til leiligheten. Denne i forlengelse av trappe adkomsten. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.

Balkong østsiden: Understøttet balkong på østsiden med adkomst fra stuen. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Denne balkongen er bygget av en tidligere eier.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille er av trebjelkelag. Det er foretatt kontrollmålinger av planet/ hellinger i boligen. Dette er utført med selvnivellerende planlaser. Målinger viser hellinger på ca. 10 mm gjennom stue/ kjøkken og ca. 5 mm på en lengde på to meter.

Det er for soverom mot sydvest målt hellinger på ca. 8 mm gjennom rommet og ca. 4 mm på en lengde på to meter. Det tas for målinger av planhet i denne hytten et spesifikt forbehold. I dette ligger at det er foretatt stikkprøvemålinger. Hytten var møblert under befaringen. Det kan ved målinger i andre rom eller andre steder være andre hellinger på gulvet som ikke er avdekket.

Pipe og ildsted: Elementpipe fra byggeår med pussede flater. Pipen står på utsiden av bygget. Det er tilsluttet en peisovn i stuen. Det er glassplate på gulvet under peisovnen.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Drenering fra byggeår. Denne boligen står oppå terrenget og det vil ikke være en direkte fuktbelastning direkte mot boligrom. Den aktuelle boligen ligger i 2. etasje og er ikke berørt av forhold som drenering.

Grunnmur og fundamenter: Ringmursystem med betong. Terrengeforhold: Eiendommen er beliggende i lett skrående terrenget, det er arrondert med flat tomt rundt selve boligen. Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst og biloppstillingsplass. Det er forstøtningsmurer i naturstein. Det er felles trappe adkomst fra parkering og ned til boligen, denne trappen er bygget i trekonstruksjon. Tomten er med overgang til naturtomt.

BOD

Utebod på ca 2 m². Boden er oppført med støpt plate på gulv, yttervegger av bindingsverk med stående bordkledning

utvendig. Takkonstruksjon av tresperrer teknet med torv. Inngangsdør av treverk.

GARASJE

Bod på ca. 3,5 m² beliggende i felles garasjeanlegg i nabobygg. Boden har støpt gulv og yttervegger oppført i isolerte grunnmursblokker med betongkjerne. Innvendige vegger er utført som lettvegger i tre med panel. Det er innlagt strøm. Normal standard.

Garasjeanlegget er oppført med støpt plate på gulv og yttervegger i isolerte grunnmursblokker med betongkjerne. Takkonstruksjonen består av betongelementer. Adkomst via leddport i aluminium med elektrisk portåpner. Garasjen er felles for 8 seksjoner, med én parkeringsplass tilhørende hver seksjon.

TG2

Nedløp og beslag

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.

Balkong østsiden

Balkongen fremstår med ufagmessig utførelse, spesielt ved overganger mot vegg og beslagsløsninger. Utheng på limtre er ca. 1,9 meter. Det er registrert hellingsavvik på søyle under limtreet. Det er målt hellinger på balkongen som overstiger det som normalt kan forventes. Hellingen er målt til ca. 85 mm fra balkongdør til hjørnet mot nordøst. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres utbedringer for å sikre fagmessig utførelse av balkongen, spesielt ved overganger mot vegg og beslag, samt korrigerer hellingsavvik på både søyle og dekke. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for redusert bæreevne og ytterligere deformasjoner.

2. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak: Det er en god løsning med dusjkabinett på rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater.

2. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fra topp sluk og til terskel er det målt ca. 20 mm.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det er en god løsning med dusjkabinett på rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater.

2. Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak: Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det er en god løsning med dusjkabinett på rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater.

2. Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere. Det er ikke samme kravet for denne type trapper som for trapper mellom etasjer med bruksareal.

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

BYGNINGSSAKSKYNDIG

Halvard Godø (befaringsdato: Fredag, 22. mai 2026)







VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Fritidsbolig:
2. etasje: Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og to soverom.
Hems.

Areal

Fritidsbolig

Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 22 kvm

Bod

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 2 kvm
Total BRA: 2 kvm

Garasje

Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 4 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 et gulvareal på ca. 26 kvm. Det er mønt himling i fremre del. Etasjehøyden er målt til 2,24 meter til flat himling.

Standard

Resvegen 84B ligger fint til i enden av Fjellgrenda på Strandafjellet. For å komme til eiendommen er det trapp ned fra Resvegen og utvendig trapp opp til inngangsparti og veranda. Her er det god plass til hagemøbler og det er lagt ut både strøm og vann.

Det er gjort fine og lune fargevalg i leiligheten - veggene er beiset i en fin bruntone, det er enstavs parkett eller flis på gulvene og himligene er malt mørke - noe som gir et eksklusivt uttrykk.

Leilighetens entré er romslig og har fine steinfliser på gulvet. Her er varmekabler og en fin skyvedørgarderobe som følger med leiligheten. Fra entréen har man inngang til begge soverom, bad og stue/kjøkken. Det er sambatrapp opp til hemsen fra gangen.

Stue og kjøkken har åpen løsning og svært god takhøyde. Her er god plass til møblering med både sofagruppe og spisestue. Malt kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer og benkeplate i heltre eik. Det er integrert kombiskap, oppvaskmaskin, ovn og platetopp. Et pent og praktisk kjøkken som kler leiligheten godt. Det er peisovn med glassdør på





PRAKTISK PLANLØSNING

I leilighetens første etasje finner man entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom og to soverom.





stuen. Fra stuen er det utgang til veranda mot øst - verandadøren har helt glass som gir godt lysinnslipp til stuen. Verandaen har god plass til møblering - en skjermet og fin uteplass. Her får man solen tidlig på sommerstid.

Begge soverommene har fin størrelse. Hovedsoverommet har god plass til dobbelseng, nattbord og garderobe/kommode. Soverom nummer to har familiekøye som går fra vegg til vegg. Her er også plass til garderobeløsning.

Badet har fliser på gulv og våtromsplater på veggene. Her er innredning med servant, toalett og dusjkabinett. Her er også varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten har garasje plass og bod i bygget bak denne eiendommen. Her har man god lagringsplass i boden som er på ca. 4 kvm. I tillegg er det en utvendig bod på ca. 2 kvm.

Oppvarming

Det er ildsted på stuenn, gulvvarme i entré og på bad, og ellers elektrisk oppvarming.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

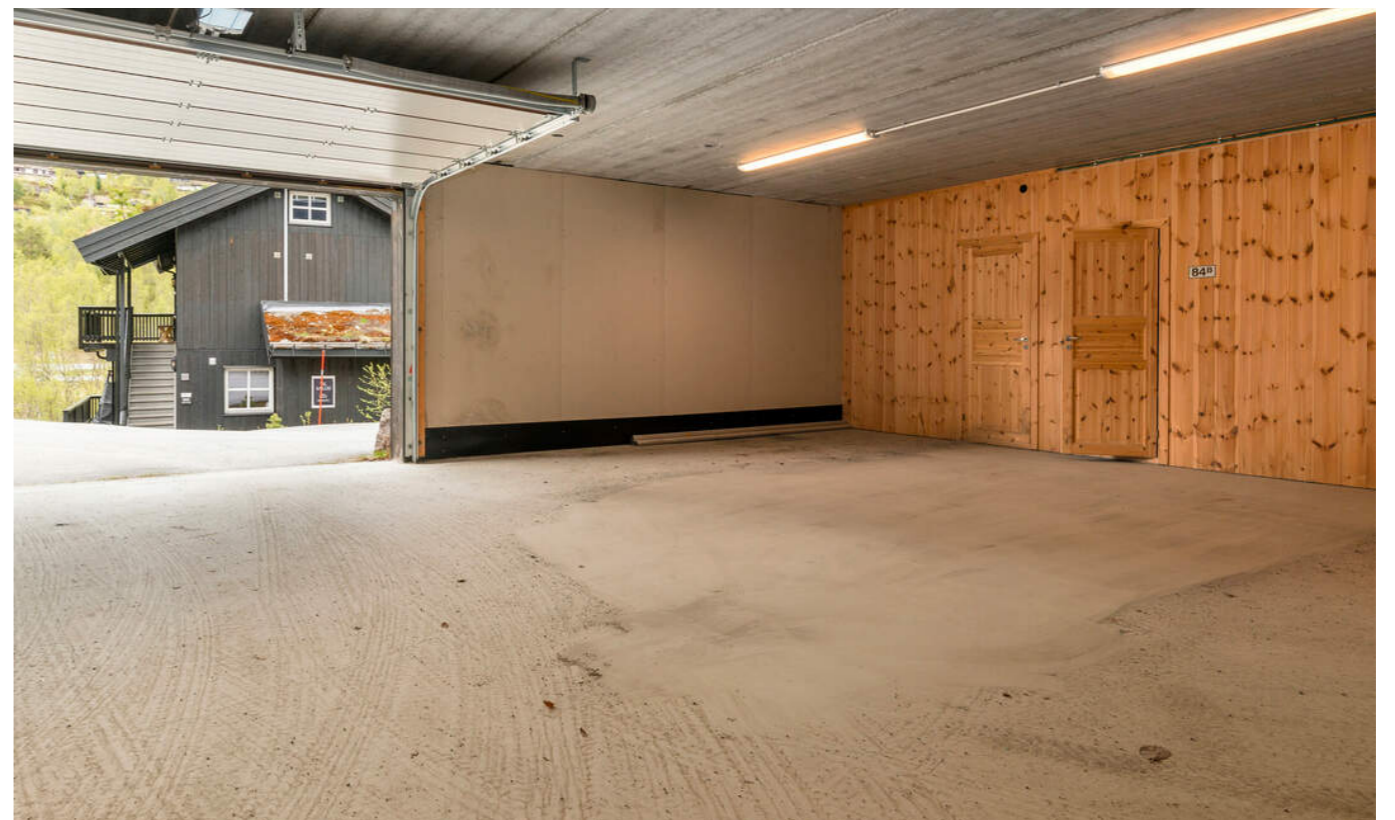
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.







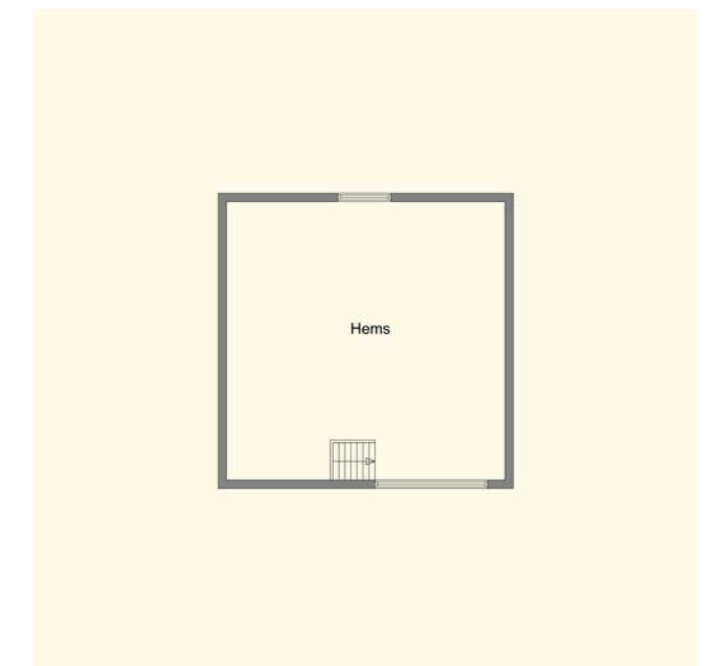
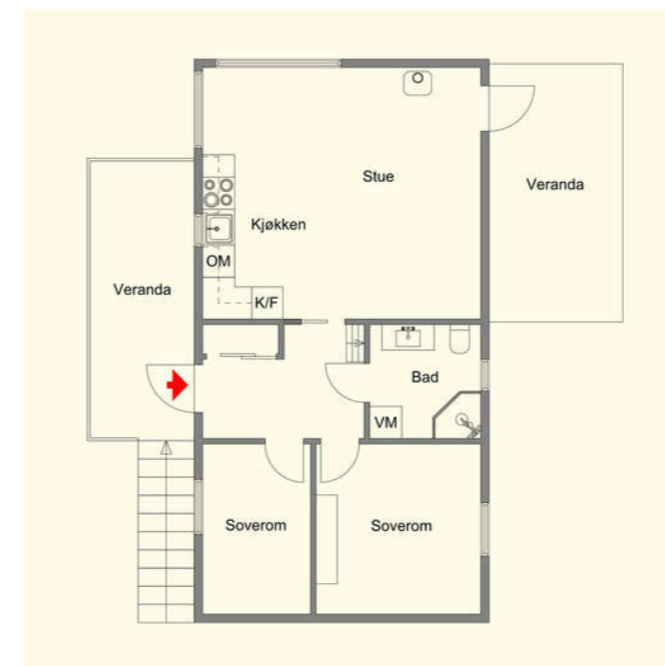






PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Om sameiet

Sameiet består kun av to seksjoner. Eiendommen er tilknyttet Stranda Fjellgrend Hytteforening, tallene under omhandler hytteforeningen. Dette er en forening kun for viderefakturering av brøytekostnader. Se vedlagte årsregnskap for 2025.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskap for Stranda Fjellgrend Hytteforening. Regnskapet for 2025 viser følgende: Driftsinntekter til sammen kr. 236.250,- Driftsutgifter til sammen kr. 227.179,-. Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 9.071,-. Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 30.365,-.

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp- og renovasjonsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

11.123,- for 2026

Eiendomsskatt

5.070,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen

sammen med kommunale avgifter.

Velforening

Pliktig medlemskap i Stranda Fjellgrend Hytteforening (org. nr.: 914996414).

Årlig velavgift

6.200,-

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Kostnader angående garasjen: her påløper det ca. 1000,- per år for forsikring og 800-1100 per år for strømforbruk.

Det betales årlig kostnad til Stranda Fjellgrend Hytteforening for brøyting, strøing og vegstikker kr 6200,- (2026).

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc. Eiendommen har pliktig medlemskap i stedets velforening hvor årlig medlemskontigent må forventes.

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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for denne fritidsboligen med to bruksenheter datert 14.10.2020, samt godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det ble i 2021 bygget til en sauna for seksjon 1 (leiligheten i 1.etasje) og balkong for denne boenheten. Det foreligger godkjent vedtak og tegninger som stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tiltaket. Eventuell søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kjøper overtar risikoen for eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunens side.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 14. oktober 2020

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1525/45/91/2:

30.11.2020 - Dokumentnr: 3410275 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:1525 Gnr:46 Bnr:2

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Gjelder denne registerenheten med flere

Hjemmelshavere av denne tomannsboligen (gbnr. 46/91)

tillater at fremtidige bygg på naboeiendom (gbnr. 46/2), eller

enheter skilt ut fra gbnr. 46/2 kan bygges 3 meter fra grensa til

Resvegen 84 (gbnr. 46/91). Hjemmelshavere av gbnr. 46/91

forplikter seg til å utbedre fasader mot grensen, dersom

eksisterende fasader ikke møter kravene i forskrift om tekniske

krav til byggverk på det tidspunktet. Se mer informasjon i

vedlagte servitutt bak i salgsoppgaven.

12.06.2015 - Dokumentnr: 525021 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

25.01.2016 - Dokumentnr: 68130 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:1525 Gnr:45 Bnr:94 Snr:1

Samt bod

Eiendommene gbnr. 45/91 snr. 1 og 2 og gbnr. 45/92 snr. 1 og 2

har eksklusiv rett til hver sin parkeringsplass med boder i

tilleggsareal tilhørende gbnr. 45/94 som vist på vedlegg i

vedlagte servitutt. Rennene er vederlagsfrie, men likevel slik at

eierne skal betale 1/8 del av drifts- og innvendige

vedlikeholdskostnader for underetasjen herunder

strøm/belysning og utgifter knyttet til port og brøyting.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til utleiehytter iht. reguleringsplan

UH6 ny datert 20.09.2013 med tilhørende

reguleringsbestemmelser. Kart og bestemmelser kan ses bak i

salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles

vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt

ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for

private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger

er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de

begrensningene som følger av sameieforholdet og

eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren

kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig

er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn

sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i

vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de

avgitte stemmene på årsmøtet.

Kjerneinformasjon

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
75 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

76 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
88 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 076 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 088 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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.

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-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering 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

Kjerneinformasjon

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse 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 budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi 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 kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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/boligkjooper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's

Kjerneinformasjon

normgivende liste over løvsøre 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

Cecilie Langva
Torstein Holsvik

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglernes 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 samarbeidspartnere 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.

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
21.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Resvegen 84B , 6200 STRANDA
 STRANDA kommune
 gnr. 45, bnr. 91, snr. 2



Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 Rapportdato: 21.05.2026 Oppdragsnr.: 18978-1790 Eiendomsverdi ref nr: RT1584

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2026 er vi 10 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. S sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. S sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig

Halvard Godø

halvard@moretakst.no

473 06 811



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 fuktøk.

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskeom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Objektet er en horisontaldelt tomanns fritidsbolig, hvor aktuell enhet ligger i 2. etasje og har i tillegg hems. Boligen ble oppført i 2015/ 2016, med midlertidig brukstillatelse 18.02.016 og med ferdigattest 14.10.2020.

Det er påbygget en veranda mot øst i 2017 av en tidligere eier.

Det vises til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler og selgers egenerklæring for utfyllende informasjon.

Fritidsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Taket er besikiget fra bakkenivå. Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Det er saltak med sperrekonstruksjon og mønet himling/ skråtak innvendig.

Det er vinduer med malte trekarmar og med 2-lags glass.

Ytterdør som beiset tredør med glassfelt. Det er balkongdør med tredør med glassfelt.

Understøttet balkong ved inngangen til leiligheten. Denne i forlengelse av trappe adkomsten. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.

Det er bygget utvendig trapp i trekonstruksjon opp til inngangen.

Trappen er bygget i trekonstruksjon. Og har rekkverk i trekonstruksjon.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv med en- stavs prkettplank, det er skifer i gangen og fliser på badet. På veggene er det beisede paneler. Det er beisede paneler i himlinger.

Etasjeskille er av trebjelkelag.

Elementpipe fra byggeår med pussede flater. Pipen står på utsiden av bygget. Det er tilsluttet en peisovn i stuen. Det er glassplate på gulvet under peisovnen.

Det er en tretrapp/ hemstrapp til hems.

Innvendige dører i hytten er malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/ wc/ vaskerom fra byggeår med fliser på gulvet og med våtromsplater på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og wc. Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter. heltre benkeplate. Det er glassplate på vegg mellom benken og overskapene.

Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er integrert oppvaskmaskin og integrert kjøll/ fryser. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår.

Røranlegget er besikiget via rør i rør skapet.

Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår.

Hytta har periodisk avtrekk fra bad/kjøkken, tilluft gjennom vegg/vindusventiler, en vanlig løsning på denne bygg.

Varmtvannstanken er plassert på badet og er på ca. 120 liter.

Varmtvannstanken er fra byggeår.

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Det er sikringskapp i gangen med automatsikringer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	57 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	51 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Bod

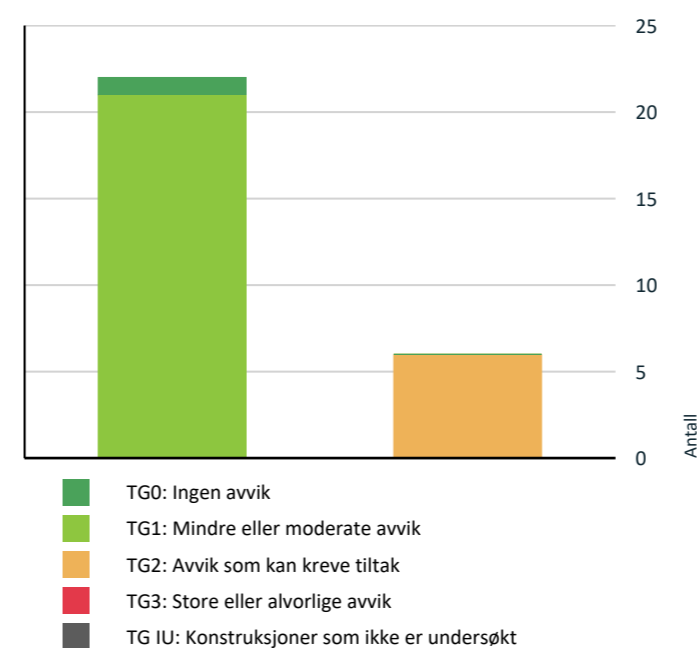
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje/ bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

🚩 **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran** [Gå til side](#)
og tettesjikt

🚩 **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- 🚩 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- 🚩 Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- 🚩 Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

🚩 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

🚩 **Utvendig > Balkong østsiden** [Gå til side](#)

🚩 **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

🚩 **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2016

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Fri

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Det er registrert noe tynt torvtekte stedvis og normal etterfylling av torvlag er påregnelig.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.

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.



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Det er saltak med sperrekonstruksjon og mønt himling/ skråtak innvendig.

Det påpekes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget.

Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende rom. Manglende tilgang til hele konstruksjonen medfører usikkerhet om konstruksjonens tilstand, noe som kan innebære risiko for skjulte skader eller feil som ikke oppdages før de utvikler seg til større problemer.

Tilstandsgrad settes med bgrunn i alder og at det ikke er observert unormale forhold ved visuell kontroll.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Det er vinduer med malte trekarmner og med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterdør som beiset tredør med glassfelt. Det er balkongdør med tredør med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Understøttet balkong ved inngangen til leiligheten. Denne i forlengelse av trappe adkomsten. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.

TG 2 Balkong østsiden

Beskrivelse
Understøttet balkong på på østsiden med adkomst fra stuen. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Denne balkongen er bygget av en tidligere eier.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgspoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Balkongen fremstår med ufagmessig utførelse, spesielt ved overganger mot veggliv og beslagløsninger.

Utheng på limtre er ca. 1,9 meter. Det er registrert hellingsavvik på søyle under limtreet.

Det er målt hellinger på balkongen som overstiger det som normalt kan forventes. Hellingen er målt til ca. 85 mm fra balkongdør til hjørnet mot nordøst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det bør gjennomføres utbedringer for å sikre fagmessig utførelse av balkongen, spesielt ved overganger mot vegg og beslag, samt korrigere hellingsavvik på både søyle og dekke. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for redusert bæreevne og ytterligere deformasjoner.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse
Det er bygget utvendig trapp i trekonstruksjon opp til inngangen. Trappen er bygget i trekonstruksjon. Og har rekkverk i trekonstruksjon.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Overflater på gulv med en-stavs parkettplank, det er skifer i gangen og fliser på badet. På veggene er det beiseide paneler. Det er beiseide paneler i himlinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskille er av trebjelkelag.

Det er foretatt kontrollmålinger av planet/ hellinger i boligen. Dette er utført med selvnivellerende planlaser. Målinger viser hellinger på ca. 10 mm gjennom stue/ kjøkken og ca. 5 mm på en lengde på to meter. Det er for soverom mot sydvest målt hellinger på ca. 8 mm gjennom rommet og ca. 4 mm på en lengde på to meter.

Det tas for målinger av planhet i denne hytten et spesifikt forbehold. I dette ligger at det er foretatt stikkprøvemålinger. Hytten var møblert under befaringen. Det kan ved målinger i andre rom eller andre steder være andre hellinger på gulvet som ikke er avdekket.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Elementpipe fra byggeår med pussede flater. Pipen står på utsiden av bygget. Det er tilsluttet en peisovn i stuen. Det er glassplate på gulvet under peisovnen.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er en tretrapp/ hemstrapp til hemsens.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i hytten er malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/ wc/ vaskerom med fliser på gulvet og med våtromsplater på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og wc. Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromsplater/ baderomsplater på veggen og det er laserte paneler i himlingen. Det er spotter i himlingen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er en god løsning med dusjkabinett på rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Fra topp sluk og til terskel er det målt ca. 20 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Det er en god løsning med dusjkabinett på rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

RESVEGEN 84B

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det vises at slukmansjettten er klemt under klemringen i sluken. (En slukmansjett er en del av et membransystem og tyder på at det er benyttet smøremembran.)

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det er en god løsning med dusjkabinett på rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og wc. Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i soveromsveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter. heltre benkeplate. Det er glassplate på vegg mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er integrert oppvaskmaskin og integrert kjøl/ frys.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet. Stoppekran

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytta har periodisk avtrekk fra bad/kjøkken, tilluft gjennom vegg/vindusventiler, en vanlig løsning på denne bygg.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er plassert på badet og er på ca. 120 liter. Varmtvannstanken er fra byggeår.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Det er sikringsskap i gangen med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Anlegget er montert av EL 24 Stranda AS.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring og sluttkontroll utført av elektroinstallasjonsvirksomhet.
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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.
Denne boligen står oppå terreng og det vil ikke være en direkte fuktbelastning direkte mot boligrom.
Den aktuelle boligen ligger i 2. etasje og er ikke berørt av forhold som drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmursystem med betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er beliggende i lett skrående terreng, det er arrondert med flat tomt rundt selve boligen. Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst og biloppstillingsplass. Det er forstøtningsmurer i naturstein. Det er felles trappe adkomst fra parkering og ned til boligen, denne trappen er bygget i trekonstruksjon. Tomten er med overgang til naturtomt.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere. Det er ikke samme kravet for denne type trapper som for trapper mellom etasjer med bruksareal.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

2015

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ambita.no

Beskrivelse

Utebod på ca 2 m². Bodden er oppført med støpt plate på gulv, yttervegger av bindingsverk med stående bordkledning utvendig. Takkonstruksjon av tresperrer teknet med torv. Inngangsdør av treverk.

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

Garasje/ bod



Anvendelse

Garasje/ bod

Byggeår

2015

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ambita.no

Beskrivelse

Bod på ca. 3,5 m² beliggende i felles garasjeanlegg i nabobygg. Boden har støpt gulv og yttervegger oppført i isolerte grunnmursblokker med betongkjerne. Innvendige vegger er utført som lettvegger i tre med panel. Det er innlagt strøm. Normal standard.

Garasjeanlegget er oppført med støpt plate på gulv og yttervegger i isolerte grunnmursblokker med betongkjerne. Takkonstruksjonen består av betongelementer. Adkomst via leddport i aluminium med elektrisk portåpner. Garasjen er felles for 8 seksjoner, med én parkeringsplass tilhørende hver seksjon.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

51 m²/51 m²

Fritidsbolig: Gang, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Hems

Andre bygg: Bod, Garasje/ bod
Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markeds kunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedsituasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Resvegen 96B ,6200 STRANDA 51 m ² 2015 2 sov	11-10-2025	2 990 000	2 900 000		2 900 000	56 863
2 Resvegen 96B ,6200 STRANDA 51 m ² 2015 2 sov	02-02-2025	2 950 000	2 900 000		2 900 000	56 863
3 Resvegen 100B ,6200 STRANDA 52 m ² 2015 2 sov	04-08-2025	2 890 000	2 800 000		2 800 000	53 846
4 Resvegen 58C ,6200 STRANDA 59 m ² 2018 2 sov	16-11-2025	2 890 000	3 000 000		3 000 000	50 847
5 Resvegen 34A ,6200 STRANDA 59 m ² 2018 2 sov	26-11-2025	2 890 000	2 845 000		2 845 000	48 220

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 250 000
Bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	20 000
Garasje/ bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Garasje/ bod	Kr.	260 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 530 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 150 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

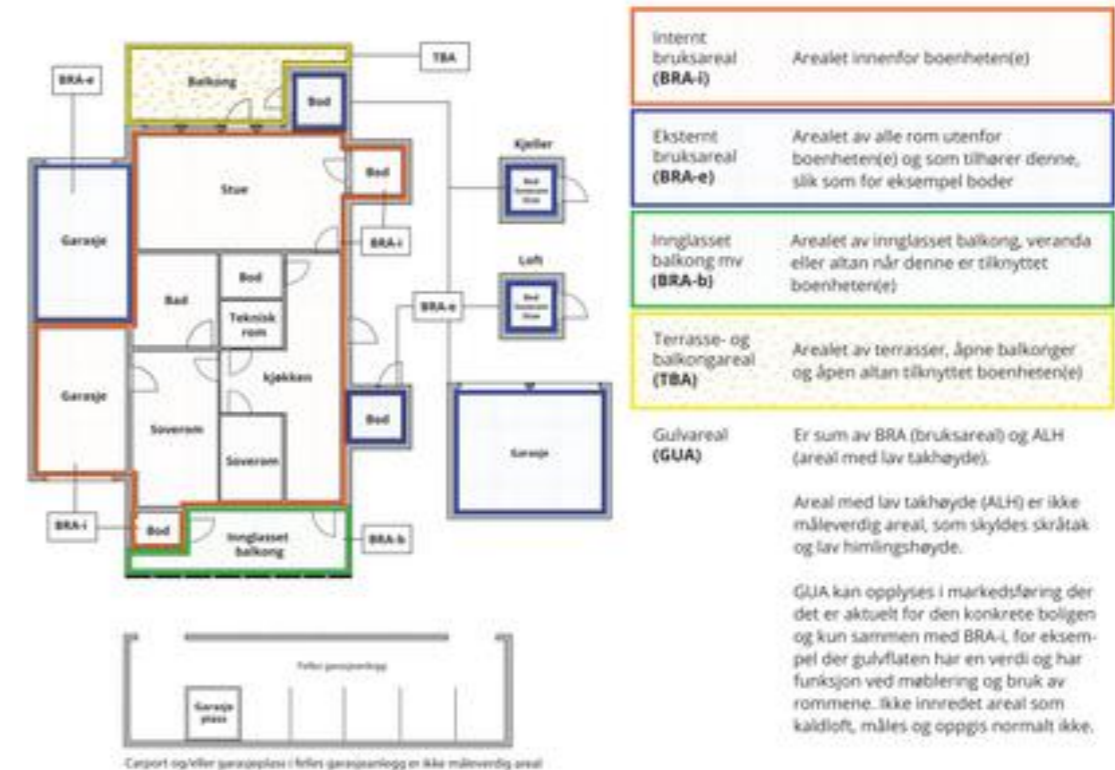
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	51			51	22		51
Hems						26	26
SUM	51				22	26	77
SUM BRA	51						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Hems	Hems		

Kommentar

Det er mønt himling i fremre del. Etasje høyde er målt 2,24 meter til flat himling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		2		2	
SUM		2			
SUM BRA	2				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje/ bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Bod, garasje	

Kommentar

Arealet gjelder for boden.
Biloppstilling i felles garasjekjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Halvard Godø	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1525 STRANDA	45	91		2	255.1 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Resvegen 84B

Hjemmelshaver

Langva Cecilie, Holsvik Torstein

Kommentar

Tomtearealet gjelder hele sameiet som består av Resvegen 84 A og 84 B. og disponeres iht oppdelingsbegjæringen.

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Flott fritidsleilighet, oppe i horisontaldelt tomannsbolig. Eiendommen ligger i Fjellgrenda på Fursetsida av Strandafjellet. Eiendommen ligger fint i terrenget i et større hyttefelt og har kort vei til både langrennsløyper og Strandafjellet Skisenter. Eiendommen er beliggende som endebolig mot øst i feltet.

Adkomstvei

Det er felles privat vei frem til boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen er beliggende i lett skrående terreng. Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst og biloppstillingsplass. Det er forstøtningsmur i naturstein. Tomten er med overgang til naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Seksjonen disponerer parkering og bod i parkeringskjeller i nabobygg mot sydvest.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.05.2026		Gjennomgått	7	Nei
Ferdigattest	14.10.2020		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	19.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	11.05.2026		Gjennomgått	3	Nei
Oppdelingsbegjæring	11.06.2015		Gjennomgått	12	Nei
Situasjonskart	11.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	20.03.2015		Gjennomgått	8	Nei
Tegninger påbygget balkong.	21.09.2020		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	
2	22.05.2026	Revidert etter oppdaterte tegninger med balkong mot øst.

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 tilstandsrapport 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 tilstandsrapport 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. 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 funksjonssviikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)
— **RESVEGEN 84B**

Oppdragsnr.: 18978-1790

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 21 av 23

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 dampsperrer 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsrapporten 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 tilstandsrapport 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 funksjonssprøving 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 tak høyde (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.

Oppdragsnr.: 18978-1790

Befaringsdato: 11.05.2026

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

<https://samtykke.vendu.no/RT1584>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Resvegen 84B, 6200 STRANDA

20 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Resvegen 84B	Resvegen 84B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

november 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Dette er en fritidsbolig og er brukt hovedsaklig i vintersesongen desember-april av eierne. Noe korttidsutleie utenom disse periodene.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Langva, Cecilie

Selger

Holsvik, Torstein

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Årstall

2024

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

To mindre friststående delevegger på hems ble tatt ned for å åpne opp rommet.

24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

FJ Bygg AS

24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring


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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA


Forsikringsnummer 17254277



Energiattest



Adresse Resvegen 84B, 6200 STRANDA	
Dato for energimerking 21.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-299223
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300439389
Gårdsnummer 45	Bruksnummer 91
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0201



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 2015	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 51,0 m²	Oppvarmet bruksareal 51,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

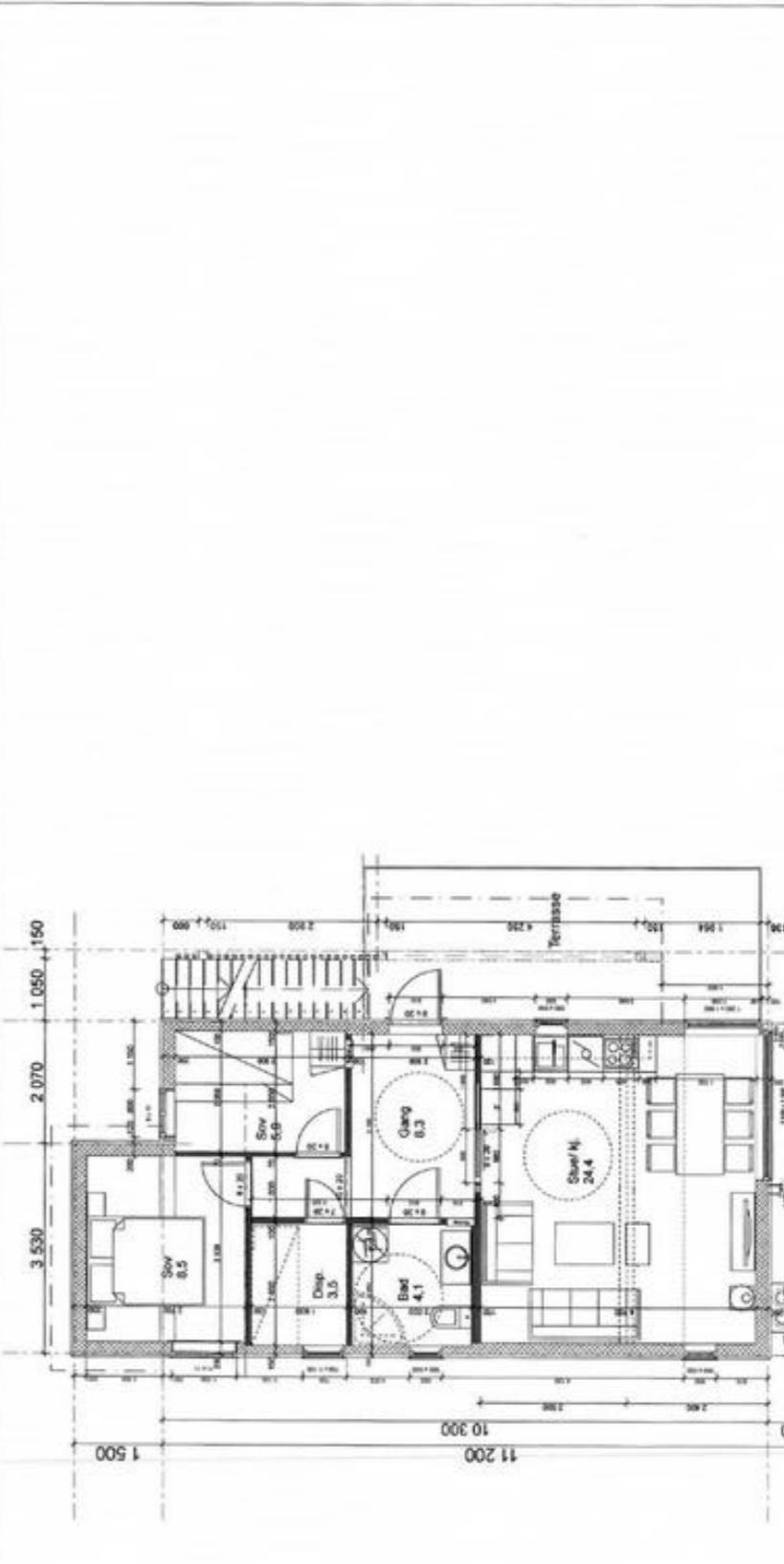
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
163,53 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 162,54 kWh/m²	Totalt levert pr. år 8 679 kWh
---	--



BYGG 22

BRA 56.4 M2
BYA 73 M2

Prosjekt: Hyttemodell 2- Bygg 22

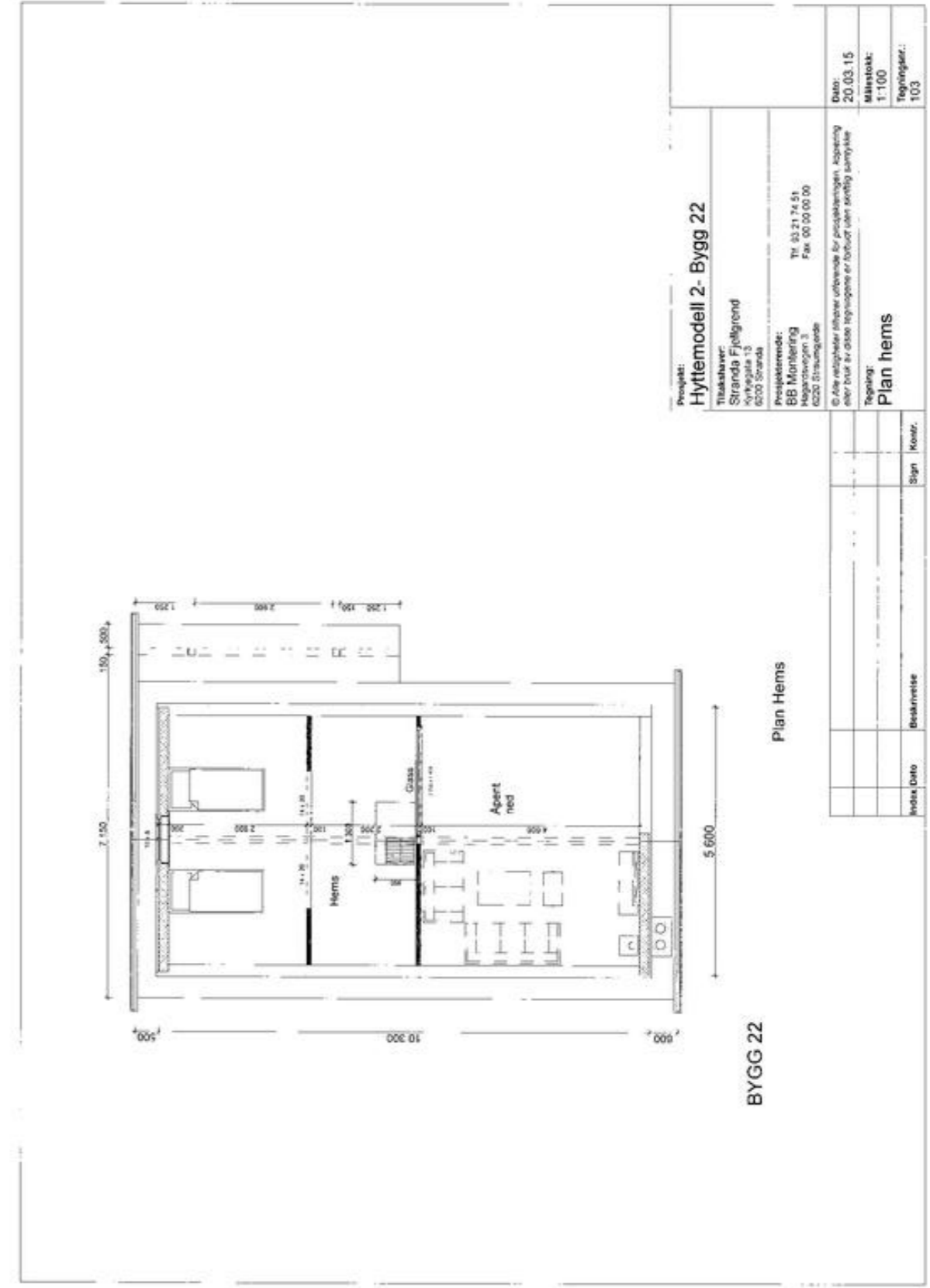
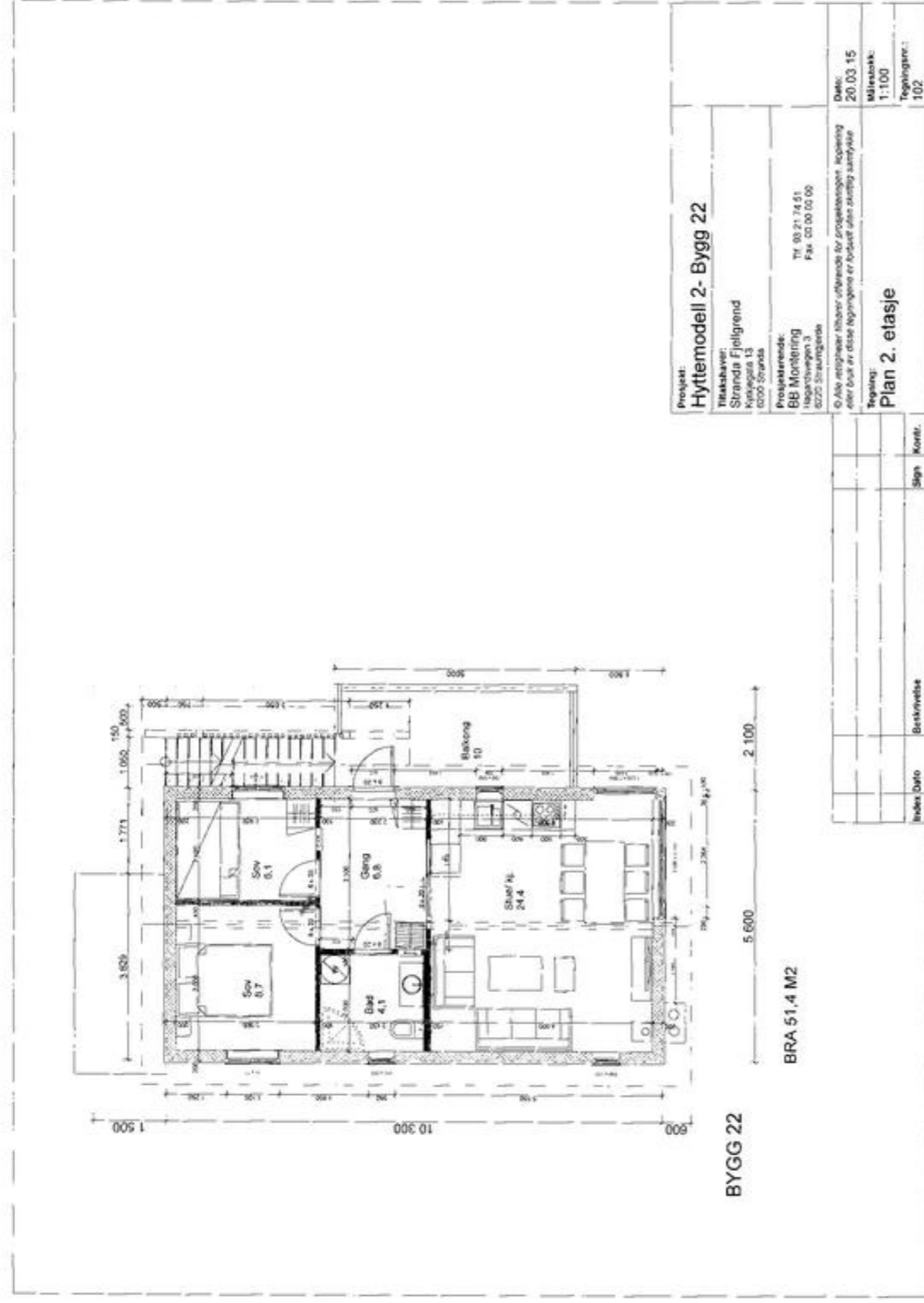
Utseharer: Stranda Fjellgrend
Kjelleren 15
6200 Stranda

Prosjektleder: BB Montering
Resvegen 3
6200 Stranda

Telefon: 98 21 74 51
Faks: 00 00 00 00


© Alle rettigheter avtales uttrykkelig for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 20.03.15
Målestokk: 1:100
Tegningsnr.: 101




Prosjekt: Hyttemodell 2- Bygg 22				
Bestiller: Stranda Fjellgrend Knyttvegen 13 6200 Stranda				
Prosjektleder: BB Mortenring Knyttvegen 13 6200 Stranda	TF: 92 21 74 51 Fax: 00 00 00 00			
© Alle rettigheter skal være uttrykkelig forproklameret, kopiering eller bruk av bilder tilgjengelige er forbudt uten skriftlig samtykke				
Tegning: Fasade vest				
Dato: 20.03.15 Målestokk: 1:100 Tegningsnr.: 106				
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont.

Prosjekt: Hyttemodell 2- Bygg 22				
Bestiller: Stranda Fjellgrend Knyttvegen 13 6200 Stranda				
Prosjektleder: BB Mortenring Knyttvegen 13 6200 Stranda	TF: 92 21 74 51 Fax: 00 00 00 00			
© Alle rettigheter skal være uttrykkelig forproklameret, kopiering eller bruk av bilder tilgjengelige er forbudt uten skriftlig samtykke				
Tegning: Fasade øst				
Dato: 20.03.15 Målestokk: 1:100 Tegningsnr.: 107				
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont.



Prosjekt: Hyttemodell 2- Bygg 22		Tilskjriver: Stranda Fjellgrend Kyrkjegata 13 6200 Stranda		Prosjektleder: BB Montering Hagardsvegen 3 6220 Straumgjerde		Dato: 20.03.15	
Saksbehandler: Victoria Arlen Ekornes		Telefon: 03 21 74 61		Fax: 03 06 00 00		Målestokk: 1:100	
© Alle rettigheter tilhører utarbeider for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av andre bygninger er forbudt uten samtykke!		Tegning: Fasade nord		Tegningsnr.: 108		Bygn. Kontr.:	
Indeks	Dato	Beskrivelse	Bygn.	Kontr.			

 <p>Stranda kommune Næring og Teknisk Øyna 13 6200 Stranda</p> <p>Saksbehandler: Victoria Arlen Ekornes</p>	Ferdigattest			
	Etter plan- og bygningslova (pbl) av 8. mai 2009 § 21-10			
	Vår ref Arkiv 2020001381		Løpenr 2	
	Jf. SAK 14/739			
Eigedom/byggestad Resvegen 84 A og Resvegen 84 B				
Gnr 45	Bnr 91	Festelnr	Seksjonsnr	

Ansvarleg søkjar (namn og adresse) BB montering AS Hagardsvegen 3 6220 Straumgjerde	Tiltakshavar (namn og adresse) Stranda Fjellgrend AS Kyrkjegata 13 6200 Stranda
--	--

Vedtak/løyve	Vedtaks dato	Vedtaks nr
Vedtaks om løyve til tiltak etter pbl § 21-4.	28.05.2014	FMK-210/14
Vedtaks om løyve til endring:	23.04.2015	FMK-147/15
Vedtaks om ferdigattest VA:	14.03.2014	12/2006-9
Vedtaks om ferdigattest veg:	12.10.2020	FKOM-500/20

Spesifikasjon					
Type tiltak				Bruksareal BRA	
Fritidsbustad med to brukseiningar.				Underetasje	m ²
				1. etasje	54,9 m ²
				2. etasje/Loft	51,4 m ²
				3. etasje	m ²
				4. etasje	m ²
				5. etasje	m ²
				Totalt	106,3 m ²
Dato søknad	31.08.2015	Dato vedtak	14.10.2020	Vedtaksnr.	FKOM-502/20
Offentleg kloakk	x	Offentleg vatn	x	Slamavskiljar	Røykpipe 1.-3.
Privat kloakk		Privat vann			Røykpipe 4.etg.

Dato: 26.08.2015


Gjennomføringsplan stadfestar samsvarserklæring frå:
BB Montering AS, Berge Anlegg AS, Sykkylven Rør AS, Daleng Bygg AS, B.S. Aure AS, Ing. Arne Hool AS.

Merknader

Ansvarleg søkjar har stadfesta at det ligg føre samsvarserklæring frå føretaka. Gjennom dette er det stadfesta at det ikkje er avdekket feil eller manglar som hindrar ferdigattest og at føretaka har kvalitetssikra utføringa i samsvar med produksjonsunderlag, vilkår i løyve og krav gjevne i medhald av plan- og bygningslova, jf. forskrift om byggesak § 12-4.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset (jf. pbl § 20-1). Bruksendring krev særleg løyve (jf. pbl § 20-1).

Underskrift

Stad Stranda	Dato 14.10.2020	Stempel/underskrift Victoria A. Ekornes 
-----------------	--------------------	--



Melding om vedtak

BB Montering AS
Hagardsvegen 3
6220 STRAUMGJERDE

Vår ref.: 14/739-8

Dykkar ref.:

Arkiv: GBN-45/70

Dato: 23.04.2015

Stranda Fjellgrend AS - Melding om vedtak - Løyve til endring av bygg nr. 22 på UH6

Vi viser til Dykkar søknad datert 20.03.2015. Det er no gjort følgjande vedtak i saka:

Vedtak:

1. Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, vert det gjeve løyve til endring av bygg 22 på eigedom GBN 45/70 i Hevsdalen i samsvar med søknad, på slike vilkår:
2. Utføring av skorstein, røykrøyr og eldstad vert underlagt uavhengig kontroll, jf. Pbl. § 24-1 og SAK § 14-3. Søknad om ansvarsrett og rapport frå kontroll skal sendast Stranda kommune seinast ved søknad om ferdigattest.
3. Før tiltaket kan takast i bruk skal ligge føre ferdigattest (ev. mellombels bruksløyve), jf. pbl. § 21-10.

Vedtaket kan påklagast til kommunen. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dato brevet er motteke. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen går ut.

Eventuell klage skal sendast skriftleg til det organet som har fatta vedtaket. Ver vennleg å oppgje vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar ein ønskjer, og dei grunnar du vil oppgje for klagen. Dersom du klagar så seint at det kan vere uklart for oss om du har klaga i rett tid, vert du beden om å oppgje når denne meldinga kom fram.

Med helsing
Stranda kommune

Roald Rekdal
Ingeniør byggjesak

Dette brevet er godkjent elektronisk i Stranda kommune og har derfor ikkje signatur.

Postadresse: Øyna 13 6200 STRANDA	Besøksadresse: Øynasenteret	E-post post@stranda.kommune.no	Telefon 70 26 80 00	Organisasjonsnr. 964 980 098
---	--------------------------------	-----------------------------------	------------------------	---------------------------------

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
23.04.2015	Stranda Fjellgrend AS - Søknad om endring av løyve - Endring av Bygg nr. 22 på UH6	178036

Søknad om tiltak uten ansvarsrett

Plan- og bygningsloven § 20-4 og SAK kap. 3



Søknaden gjelder

Vikårene for 3 ukers saksbehandling, if § 21-7 annet ledd, OPPFYLLES.
Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr	Bnr	Adresse
Stranda	45	91	Resvegen, 6200 STRANDA

Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype	Næmnegruppekode	Bygningstypekode
Søknad uten ansvarsrett	Tilbygg med samlet areal mindre enn 50 m²	X Bolig	161

Formål:
fridtsbolig

Tiltakshaver

Paratype	Navn	Adresse
privatperson	Hønning Borgen	Ålesund

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling

Det foreligger ingen merknader fra naboer eller grunneiere

Følgerevurdering

Påbygg av terrasse 2 etg og sauna 1 etg på 45/51

Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan	Navn på plan
Reguleringsplan	Reg plan UH6

Reguleringsformål:

Fridtsbolig

Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Grad av utnyttning iht. gjeldende plan
%EVA	40%

Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	255,10 m²
= Beregnet tomteareal	255,10 m²

Bebyggelsen

Beregnet maksimal byggeareal iht. plan	102,04 m²
Areal eksisterende bebyggelse	85,00 m²
+ Areal ny bebyggelse	15,77 m²
= Sum areal	100,77 m²

Grad av utnyttning

Beregnet grad av utnyttning	39,5 %
-----------------------------	--------

Plassering av tiltaket

Det er IKKE høyspenningkabel eller nettkapasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket.
Vann og avløpsledninger er ikke i konflikt med tiltaket.

Direktoratet for byggekvalitet ByggSakID: 207363101 Utskriftsdatato: 21.09.2020

Side 1 av 2

Søknad om tiltak uten ansvarsrett

Plan- og bygningsloven § 20-4 og SAK kap. 3



Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst

Tiltaket gir ikke nyendret adkomst.

Merknader fra ByggSøk

Kontroll av søknaden viser at følgende sider mangler obligatorisk informasjon:
Beskrivelse av tiltak - Bebyggelse - Arealdisponering
Beskrivelse av tiltak - Plasseing
Parter - Tiltakshaver

Erklæring og signering

Tiltakshaver forplikter seg til å la tiltaket bli gjennomført i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) og byggeteknisk forskrift

Tiltakshaver

Data 21/9 - 2020

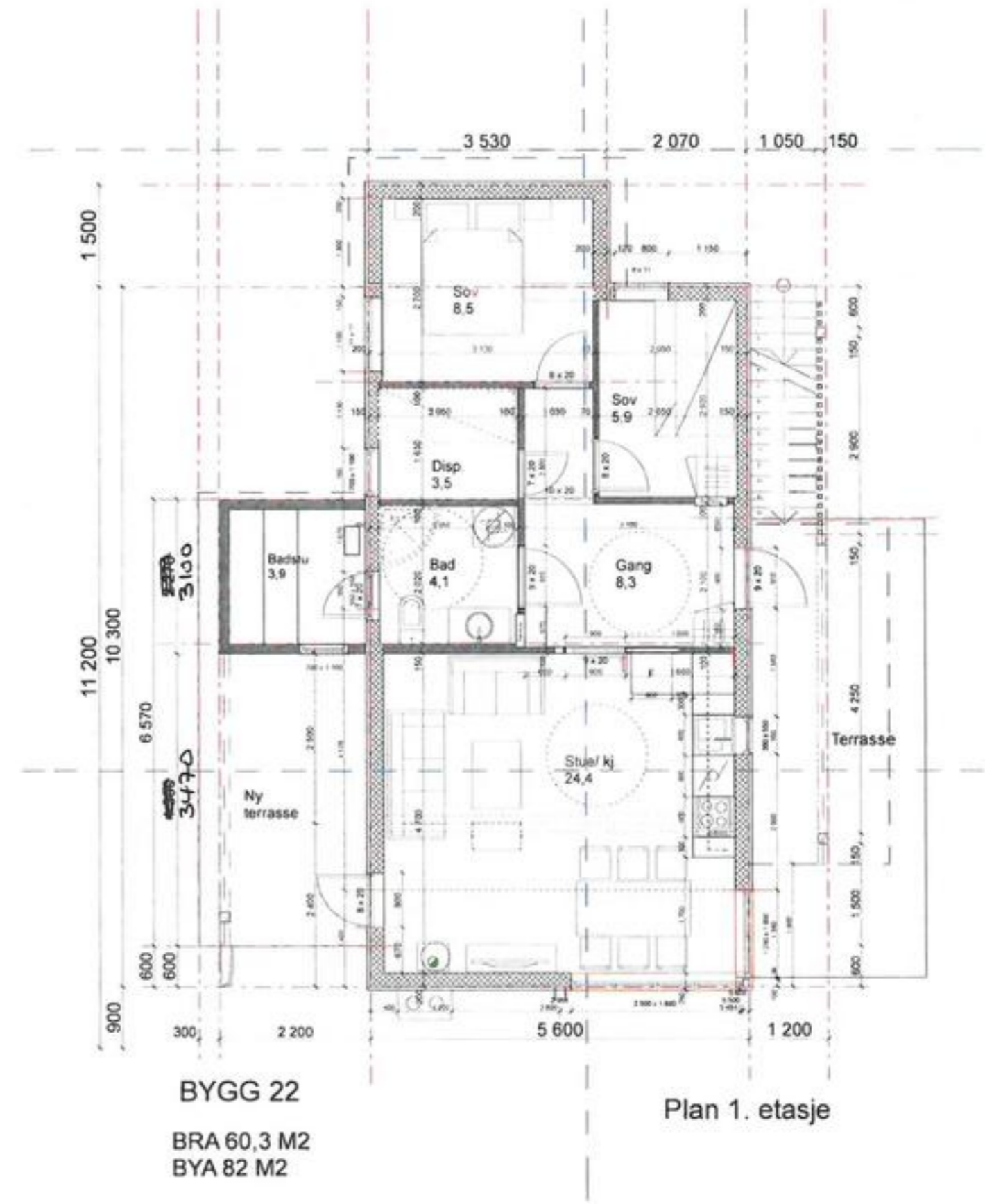
Signatur

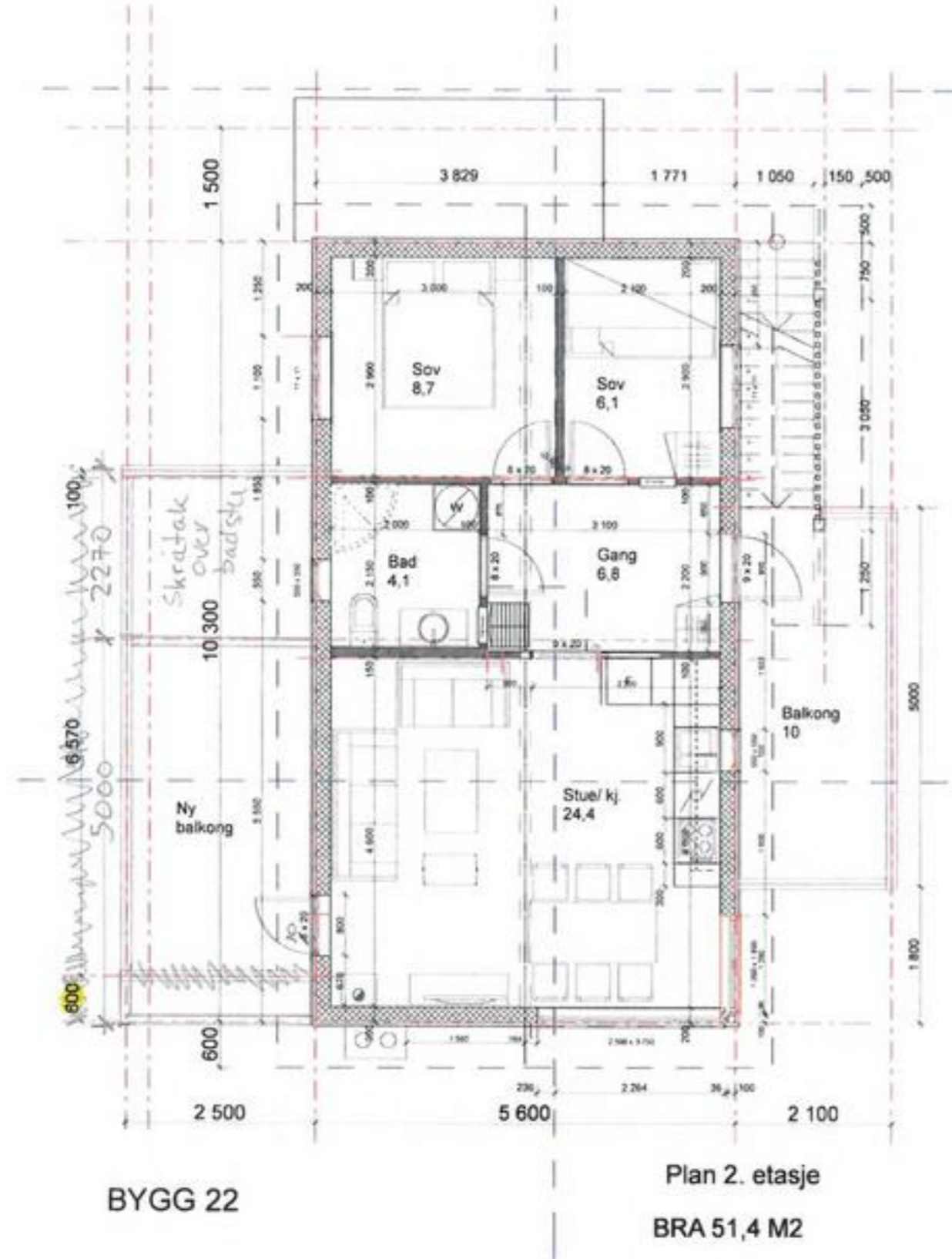
Gjenta med blokkbokstaver

HEULWIG BORBEN

Direktoratet for byggkvalitet ByggSøkID: 207363101 Utskriftsdato: 21.09.2020

Side 2 av 2





Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 12.05.2026 Målestokk: 1:2000

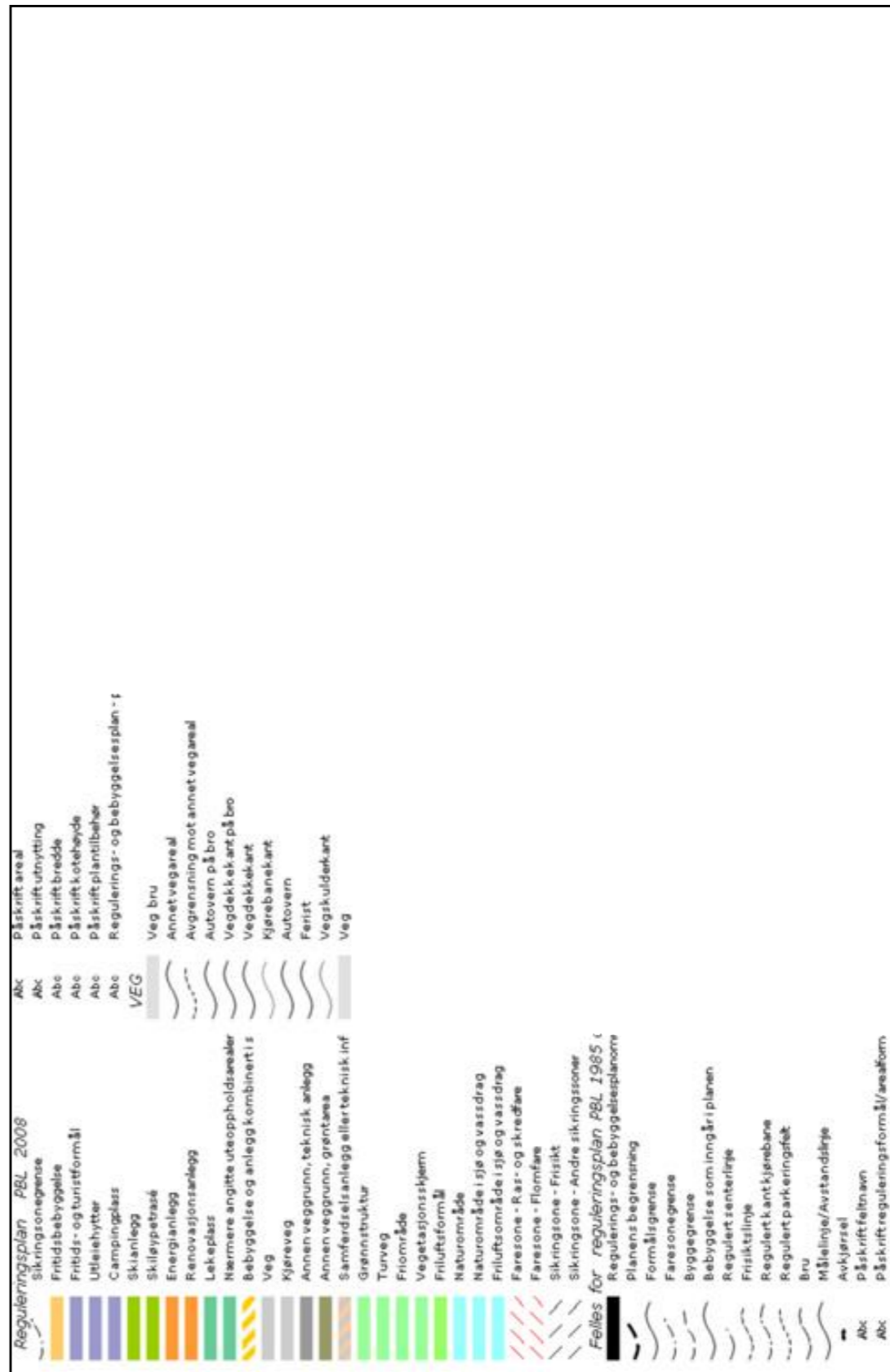
Koordinatsystem: UTM 32N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som



© 2026 Norkart AS/Geovest og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

Tegnforklaring



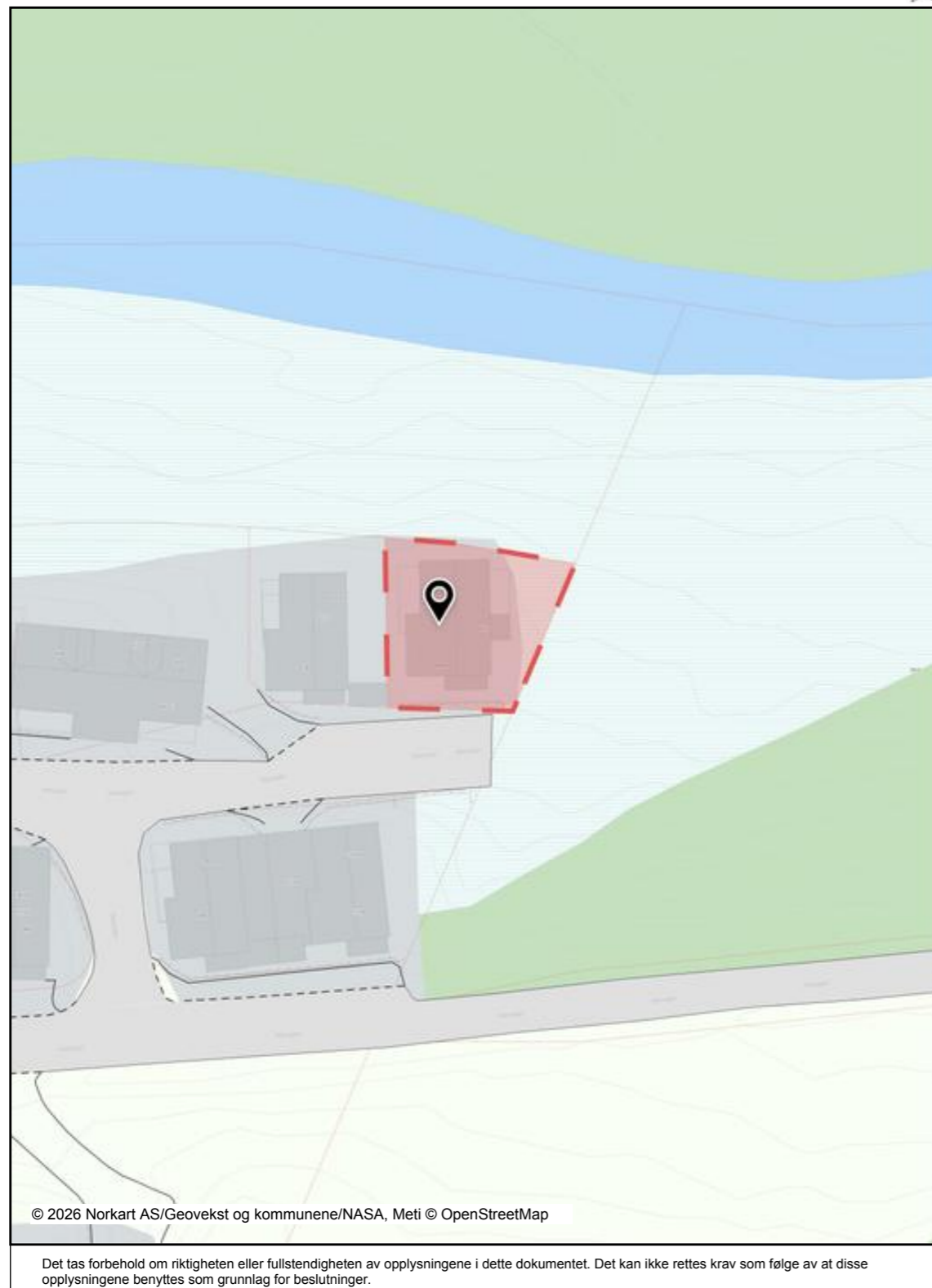


45/91

Dato: 12.05.2026

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Reguleringsendring – detaljregulering
for UH6 i Hevsdalen, Stranda kommune
Dato: 27.05.2013 rev. 04.06.2013 rev. 04.12.14, rev
26.05.15

**Reguleringsføresegner
for UH6
Reguleringsendring - detaljregulering
27.05.2013 - revidert 26.05.15**

FØREMÅL MED PLANEN:

Vedr. mindre reguleringsendring pr. 26.05.15:

Føremålet med mindre reguleringsendring er å førebu for 8 stk fleire einingar innanfor planområdet, i tillegg til å førebu for bygging av ein firemannseining innanfor området UF2. Ein førebur også for endring av tillaten gesimshøgde frå 5,5 meter til 6,1 meter for firemannseiningen samt for endring av tillaten BYA frå 33 til 40 % BYA.

Vedr. Detaljregulering/reguleringsendring pr. 27.05.13:

Føremålet med planen er å legge til rette for oppføring av utleiehytter/fritidsbustadar med tilhøyrande anlegg, veganlegg, tursti, leikeareal, renovasjonsareal og friområde. Føremålet med reguleringsendring for UH6 datert 27.05.2013 er hovudsakleg å gjere planen meir romsleg med omsyn til plassering av bygningar, samt mindre tilpassingar.

§1 Planområdet

Reguleringsendringa er vist på plankart datert 27.05.2013 med planavgrensing. Arealet innanfor denne grensa er regulert etter § 12-3 i plan- og bygningslova som **detaljregulering**.

§2 Reguleringsføresmål

Bygg og anlegg (PBL § 12-5 1. ledd nr 1):

Område for utleiehytter/fritidsbustader- UF
Energianlegg - E
Renovasjon - R
Leikeområde - L

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 2. ledd):

Hovudveg (HVf)
Felles veg (Vf)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 3. ledd):

Friområde (F)
Turveg (T)

Reguleringsendring – detaljregulering
for UH6 i Hevsdalen, Stranda kommune
Dato: 27.05.2013 rev. 04.06.2013 rev. 04.12.14, rev
26.05.15



§3 Fellesføresegner

§3.1 Eksisterende avkjørsel ved Hevsdalsheimen kan nyttast inntil ny avkøyning av godkjend standard er utbygd og noverande avkøyning er stengd.

§4 Bebyggelse og anlegg

Reguleringsføresegnene gjeld for all nybygging innanfor planområdet.

Grad av utnytting og utforming av bygg

- a) Det er tillate å byggje ut inntil BYA=40 %.

Det kan innanfor formålet UF oppførast utleigehytter/fritidsbustader med maksimalt 200 kvm pr. bygg, med evt. tillegg for altan/terrasse. Det kan oppførast utleigehytter/fritidsbustader med ein eller 2 einingar. For område UF2 kan det tillatast ein bygning for inntil 4 einingar. Einingane kan oppførast med garasje i underetasje der terrenget tillatar dette. Underetasjen kan byggast større enn bueingane. Høgde på synlig grunnmur skal ikkje vere over 50 cm over ferdig planert terreng unntatt ved innkjøring til garasjen.

- b) Der terrenget tillet det, skal det tilretteleggast for at 4 bueingar skal vera universelt utforma.
- c) For området UF1 kan det byggast inntil 8 bueingar i fritidsbustader for inntil 2 einingar. For område UF2 kan det byggast inntil 12 bueingar i fritidsbustader. I dette området kan det tillatast bygging av 1 stk firemannseining, dei øvrige skal ha inntil 2 einingar. For området UF3 kan det byggast inntil 20 bueingar i fritidsbustader for inntil 2 einingar.
- d) Bygningstypar innanfor området skal vere slik: nærmast inntil 80 % reint privat sal og nærmast inntil 20 % reine utleigeeiningar.
- e) Bygningane kan plasserast i formålsgrense i nord og vest og mot regulert felles vegareal, men 4 meter frå formålsgrense i øst. Mot tursti og leikeareal kan bygning plasserast inntil 1 meter frå formålsgrense.
- f) Det skal setjast av 1,5 parkeringsplass pr bueining utandørs eller i garasje. Utandørs parkeringsareal skal vere minimum 15 m² pr p-plass og arealet skal stå ferdig samtidig med bygget. Kvar bueining skal ha minst ein p-plass plassert nær bustaden eller i egen underetasje. Øvrig parkeringsdekning med 0,5 p-plass pr bueining skal

2

Reguleringsendring – detaljregulering
for UH6 i Hevsdalen, Stranda kommune
Dato: 27.05.2013 rev. 04.06.2013 rev. 04.12.14, rev
26.05.15



bereknast som felles parkering og kan plasserast i garasje eller utandørs, men plasseringa skal vere så nær bueinga som mulig.

- g) Det kan oppførast nødvendige støttemurar innanfor området.

Terrengtilpassing, plassering av bygg og omsyn til vegetasjon

- a) Bygningane skal ligge lågt i terrenget og tilpassast eksisterande terreng på tomta.
- b) Der det er mindre avstand enn 8 m mellom bygg må det gjennomførast naudsynte tiltak i tråd med brannforskriften.
- c) Det er ikkje tillate å planere ut over det som er naudsynt for ei føremålstenleg plassering av hytte.
- d) Vedlagt byggesøknaden skal det følgje snitt/profilar som syner plassering av bygget i terrenget.
- e) Terrasse skal tilpassast terrenget og trappast ned i nivå der terrenget er skrått. Avstand mellom terrasse og terreng skal maksimalt vere 80 cm. Rekkverket skal ha jordfargar som harmonerer med andre bygningar på tomta.
- f) Tomta skal behalde sin naturlege vegetasjon.
- g) Dersom det blir fylt masse ved tre skal det leggst plast eller liknande rundt stammen.
- h) Torv skal takast vare på, leggst til side, for så å verte nytta til å dekke skråningar.

Estetikk

- a) Det kan oppførast utleigehytter/fritidsbustader med inntil 5,5 meter gesimshøgde målt frå gjennomsnittleg ferdig planert terreng rundt bygget. Unntak: For 4-mannseining på område UF2 er tillaten gesimshøgde 6.1 meter. Maksimal mønehøgde er 8,1 m frå ferdig murkrone eller 8,6 m frå gjennomsnittlig terrengnivå. Høgde på synlig grunnmur/underetasje skal ikkje vere høgare enn 0,5 m over ferdig planert terreng. Bygningane skal ha saltak med takvinkel 20-30 grader.
- b) Bygningane skal ha ei harmonisk og arkitektonisk god utforming og god materialbruk.
- c) Taktekking skal vere torv eller skifer.
- h) Alle bygg skal ha matte og dempande fargar.
- i) Hytteområda eller den enkelte hyttetomta skal ikkje gjerdast inn med unntak av mindre område rundt sjølve bygget.
- j) Det er ikkje tillatt med flaggstenger og synlige antenner.

3

Reguleringsendring – detaljregulering
for UH6 i Hevsdalen, Stranda kommune
Dato: 27.05.2013 rev. 04.06.2013 rev. 04.12.14, rev
26.05.15



Leikeområde

- a) Det er planlagt leikeområde sentralt i planområdet.

Det vert elles synt til rettleiaren ”Byggeskikk og estetikk i Norddal, Stordal og Stranda kommunar, april 1998.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Felles hovudveg HVf har regulert vegbredde 12 m, med opparbeidd vegbredde 5 m inkludert vegskulder.
- b) Felles veg Vf skal byggast med opparbeidd vegbredde 4 m inkludert vegskulder.
- c) Dimensjonerande aksellast skal vere 10 t på veg. Veggrøft skal vere minimum 50 cm under planum og botnbreidde skal vere min 30 cm.
- d) Ved bygging av veg, skal torv takast vare på for så å bli brukt til å kle skråningar med. Der dette ikkje lar seg gjennomføre, skal skråningar dekkast med jord og såast til.
- e) Vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på, og tre som blir ståande i skråningar skal takast vare på.
- f) Avkjørslar skal minst vere 3 m. Det skal leggast ned stikkrenner i alle avkjørslar frå hovudveg. Desse skal ha minimum diameter på 150 millimeter.

§ 6 Grønnstruktur

§6.1 Friareal

- a) Det skal ikkje settast opp bygg og installasjonar som er til hinder for ålmenta sin ferdsel i friareal.

§ 6.2 Turveg

- a) Det skal ikkje settast opp bygg og installasjonar som er til hinder for ålmenta sin ferdsel i turveg.

Reguleringsendring – detaljregulering
for UH6 i Hevsdalen, Stranda kommune
Dato: 27.05.2013 rev. 04.06.2013 rev. 04.12.14, rev
26.05.15



§ 7 Rekkefølgeføresegner

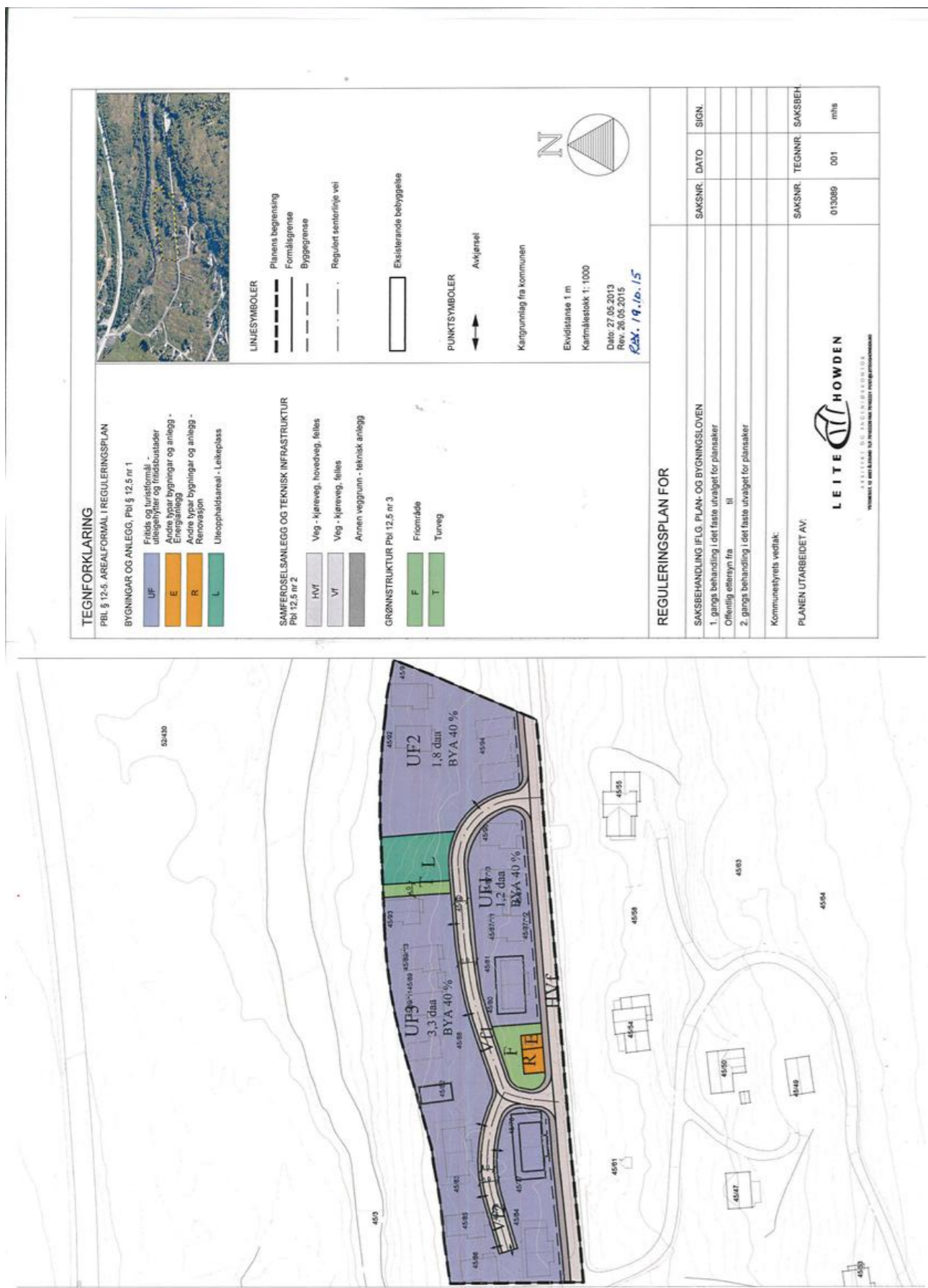
- a) Det kan ikkje gis løyve til igangsetting for einkilde tiltak før tilkomstveg, vassforsyning, avløpsanlegg og andre tekniske anlegg av godkjend standard er utbygd fram til kvart einchild tiltak som blir omsøkt.
- b) Det kan gis løyve til igangsetting for inntil 4 stk utleiehytter/fritidsbustader innanfor området før renovasjonsanlegg skal vere ferdig opparbeida og tilrettelagd.

Ålesund, 27.05.2013
Rev. 04.06.2013
Rev. 04.12.2014
Rev. 26.05.2015

Leite og Howden AS

Maria H. Skylstad

Maria Havnegjerde Skylstad



Melding til tinglysing
 Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstillelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing
 Organisasjonsnr 964980098
 Navn STRANDA KOMMUNE
 Adresse Øyna 13, 6200 STRANDA

Rekvirent(er) av forretning
 Fødselsdato/Orgnr 998796938
 Navn STRANDA FJELGRENND AS
 Bruksenhet Storgata 77, 6200 STRANDA

Matrikkelenheter som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1525	45	91	0	1	1/2	Boligseksjon	Nei	Nei
1525	45	91	0	2	1/2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

KOPI

Løpenummer for forretning: 601860448
 Vedlegg: Nei

Doknr: 525021 Tinglyst: 12.06.2015
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MATRIKKELFØRT
 11 JUN 2015
 STRANDA KOMMUNE
 Oppmålingsavdelinga

11.06.2015 10:41

Side 1 av 1



Attestert kopi av dok.nr. 2015/525021/200
Attesteringsstidspunkt 2026-05-12 13:22

Side 2 av 12

Returneres til:
Stranda kommune
Øyna 13
6200 Stranda

Fødselsnr./Org.nr.:
964980098
Ref.nr

Begjæring¹⁾ om:

- Oppdeling i eierseksjoner
 Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1525	Stranda	45	91		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
998 796 938	Stranda Fjellgrend AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	1		13				25				37			
2	B	1	B	14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 2 = nevner: 2

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato | Partenes underskrift

28.05.15

J.L. Baye

SF-0217-1 06.2011 SignForm AS www.signform.no

Side 1 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2015/525021/200
Attesteringsstidspunkt 2026-05-12 13:22

Side 3 av 12

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortøpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato

Stranda, 28.05.2015

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/
registrert partner hvis sameiebrøken reduseres)

J.L. Baye
JAN ARVID BERGE

SF-0217-1

Side 2 av 3



8. Styrets samtykke mv. ved resekjonering⁹⁾

- Styret samtykker til resekjonering når dette medfører at det opprettes nye fellesarealer (§ 12 andre ledd) Eller
- Styret erklærer at sameiet har samtykket til resekjonering i tilfeller hvor samtykke er påkrevd (§ 30)

Sted og dato	Underskrift
--------------	-------------

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/resekjonering

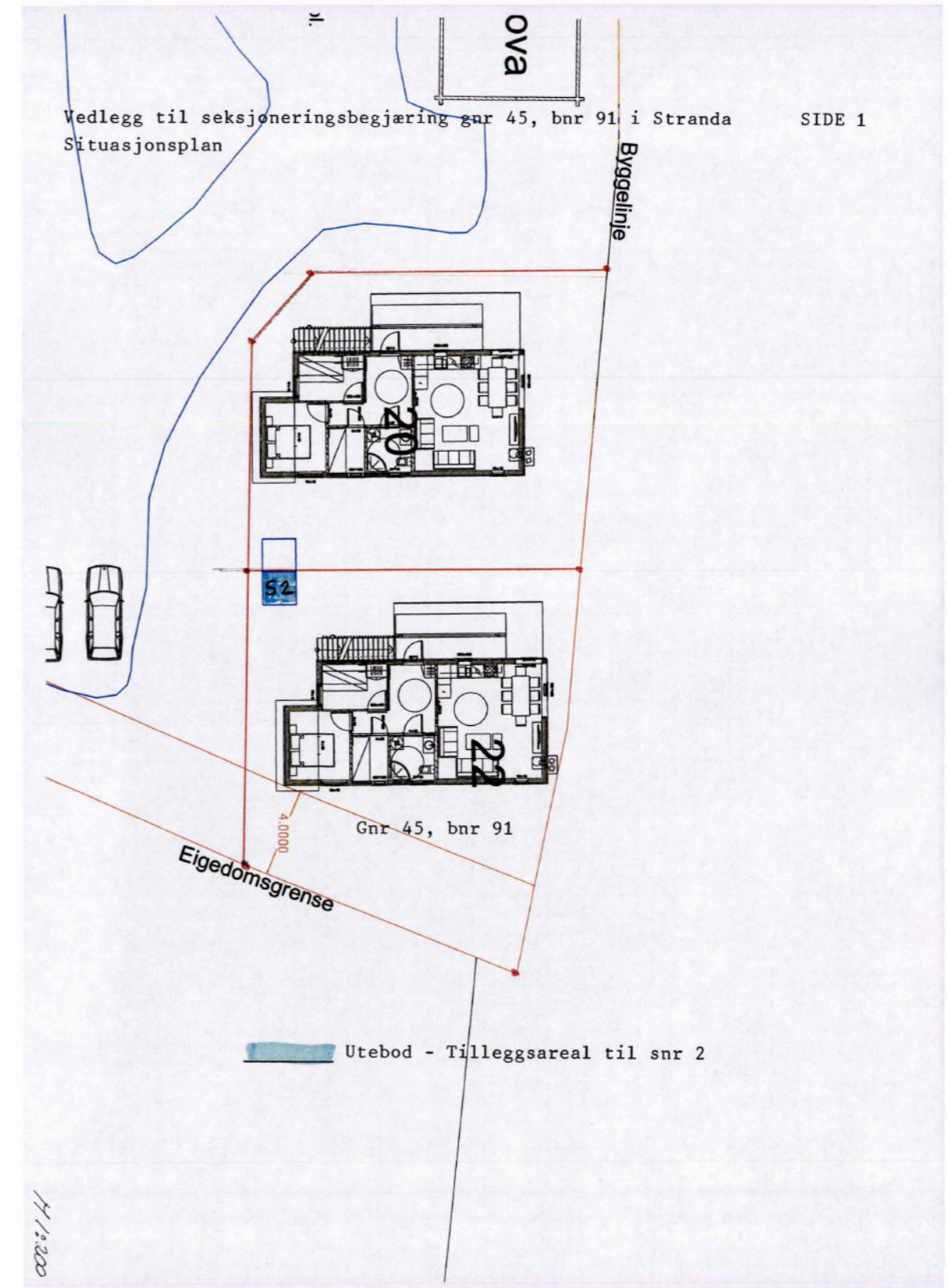
- Befaring er foretatt
- Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt⁹⁾
- Tillatelsen er inntatt nedenfor
- Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/resekjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	<p>STRANDA KOMMUNE NÆRINGSAVDELINGA</p>
45	91			
Sted og dato				Stempel og underskrift
Stranda 03.06.2015				03 JUN 2015

- Noter:**
- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/resekjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
 - Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
 - Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
 - B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleeksjon bolig, SN=samleeksjon næring.
 - Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
 - Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
 - Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
 - Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til resekjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innstår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
 - Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
28.05.15	<i>J.B. Børve</i>

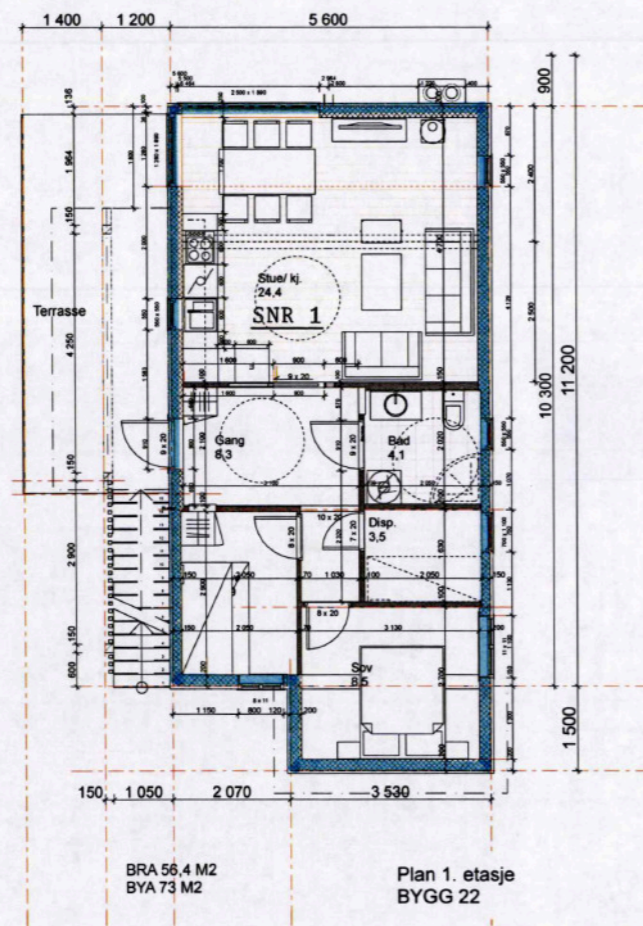




Attestert kopi av dok.nr. 2015/525021/200
Attestingstidspunkt 2026-05-12 13:22

Side 6 av 12

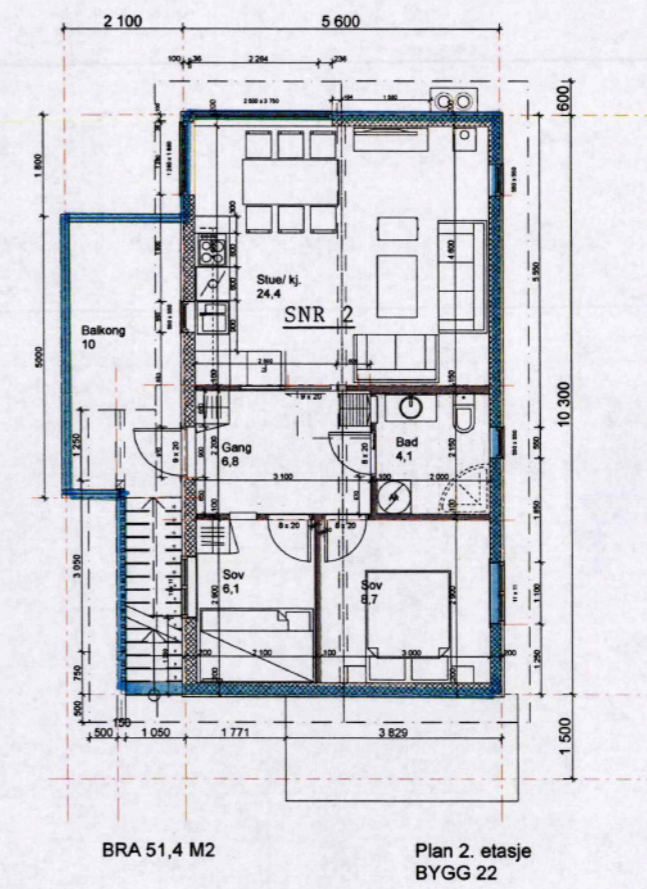
Vedlegg til seksjoneringsbegjæring gnr 45, bnr 91 i Stranda SIDE 2
Planteikning første etasje (snr 1)



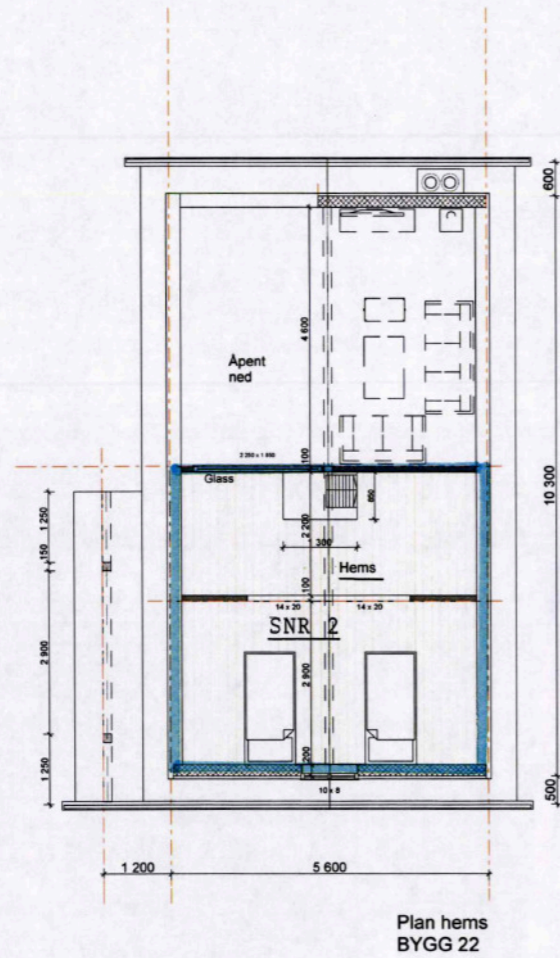
Attestert kopi av dok.nr. 2015/525021/200
Attestingstidspunkt 2026-05-12 13:22

Side 7 av 12

Vedlegg til seksjoneringsbegjæring gnr 45, bnr 91 i Stranda SIDE 3
Planteikning andre etasje (snr 2)

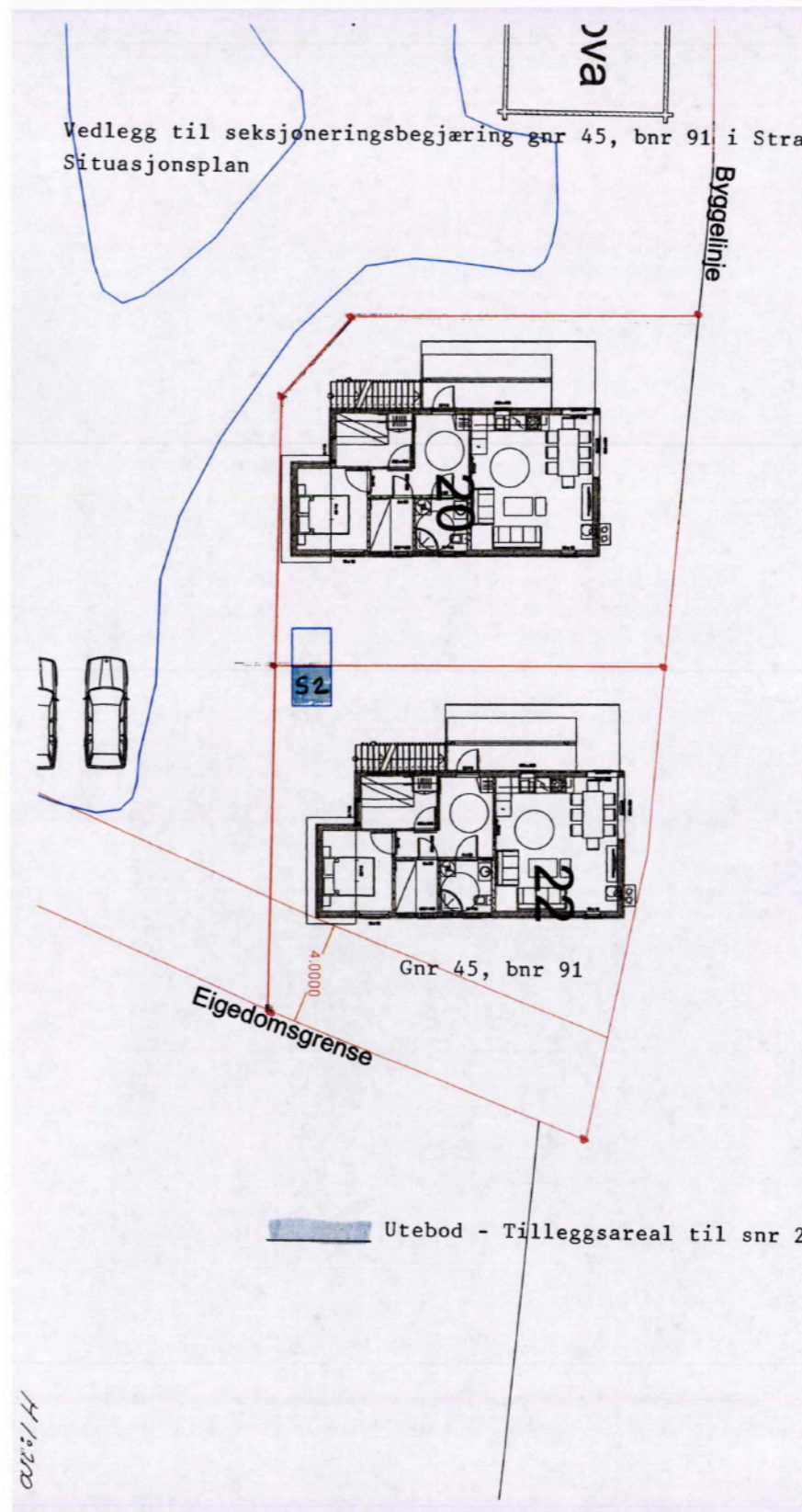


Vedlegg til seksjoneringsbegjæring gnr 45, bnr 91 i Stranda SIDE 4
Planteikning tredje etasje (Hems snr 2)



Vedlegg til seksjoneringsbegjæring gnr 45, bnr 91 i Stranda SIDE 1
Situasjonsplan

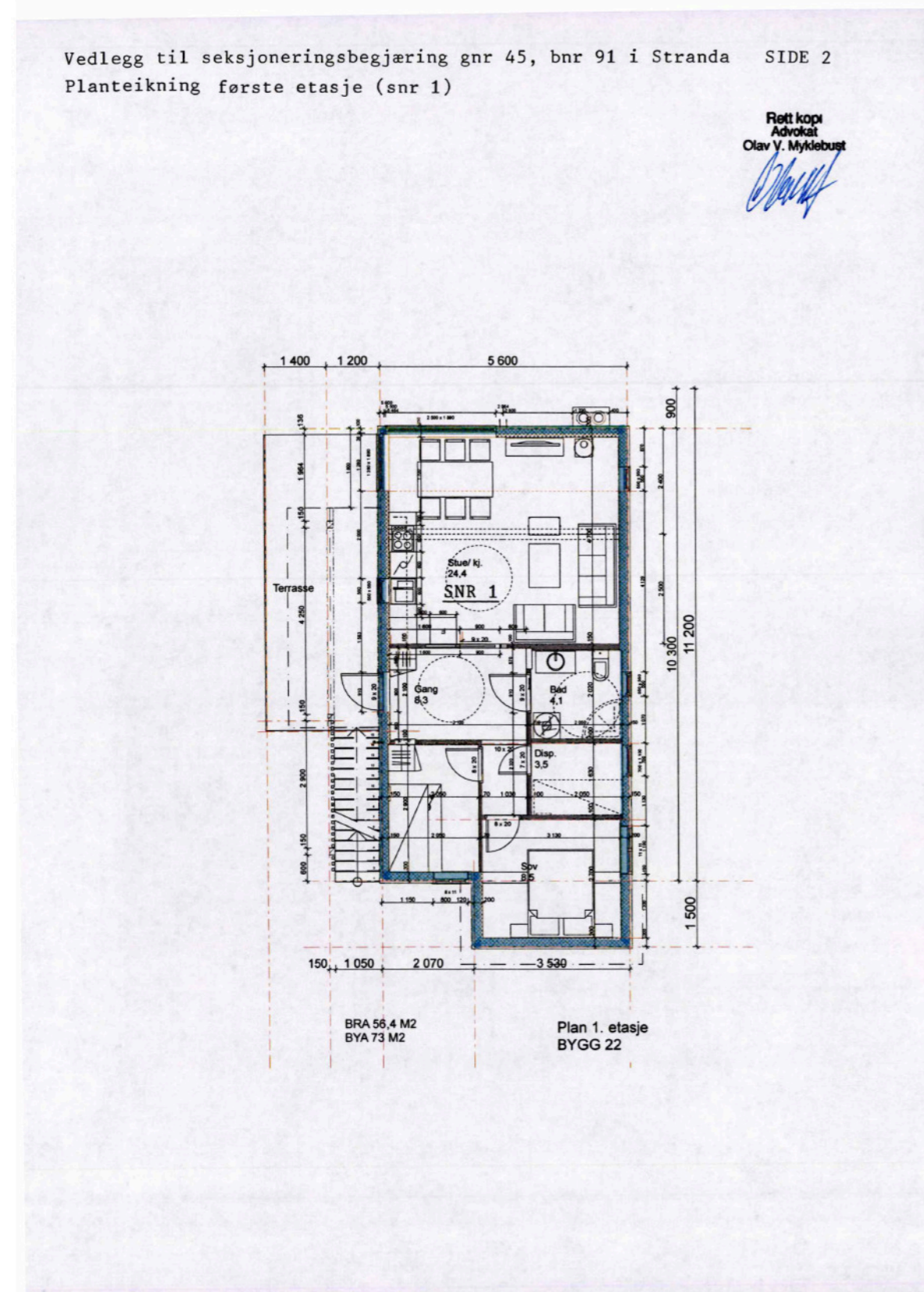
Rettt kopi
Advokat
Olav V. Myklebust





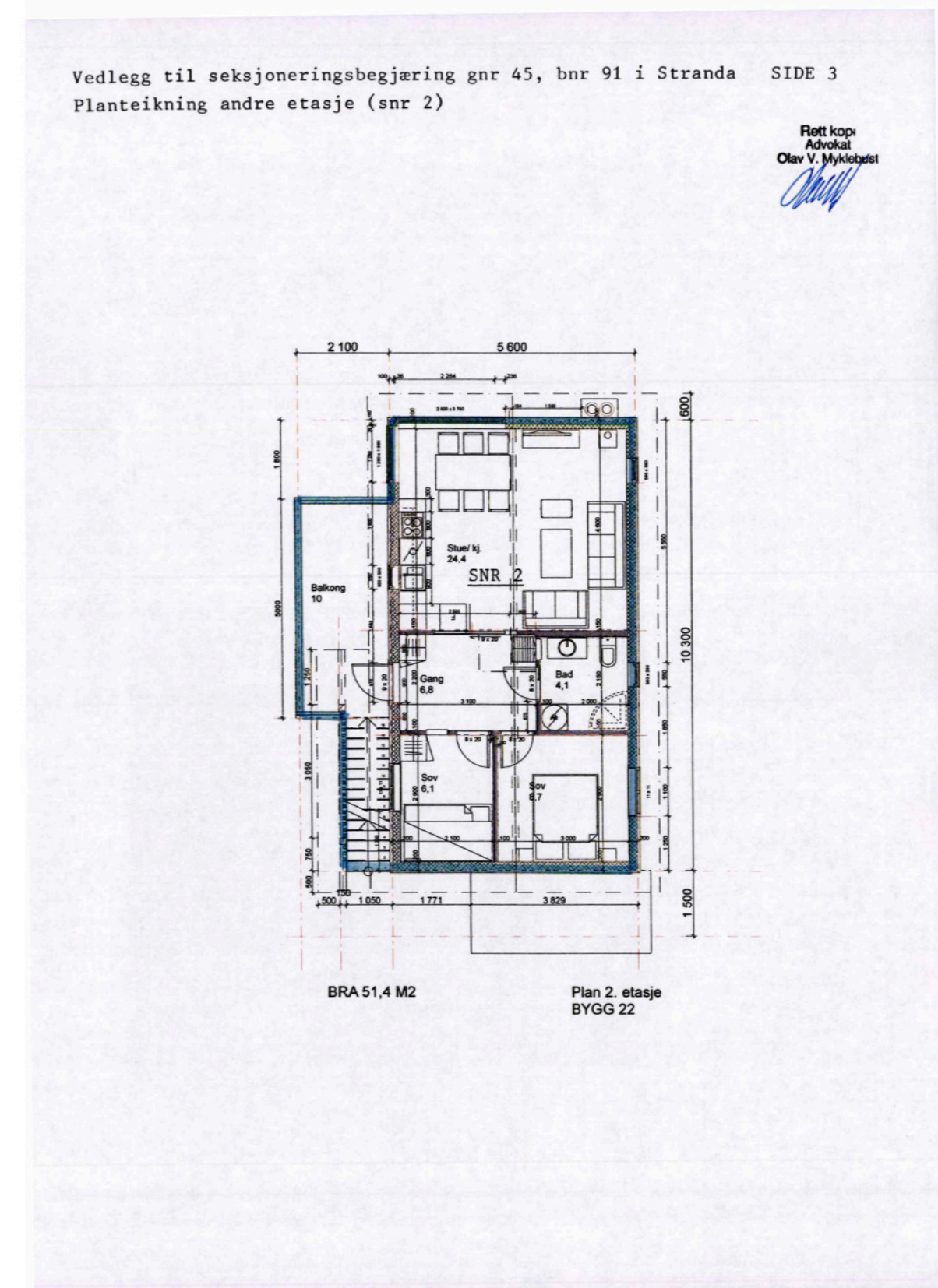
Attestert kopi av dok.nr. 2015/525021/200
 Attesteringstidspunkt 2026-05-12 13:22

Side 10 av 12



Attestert kopi av dok.nr. 2015/525021/200
 Attesteringstidspunkt 2026-05-12 13:22

Side 11 av 12



Vedlegg til seksjoneringsbegjæring gnr 45, bnr 91 i Stranda SIDE 4
Planteikning tredje etasje (Hems snr 2)

Rett kopi
Advokat
Olav V. Myklebust
[Signature]

Plan hems
BYGG 22

Erklæring om rett i fast eiendom ¹

Innsendar sitt navn (rekipient): Henning Borgen	Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 3410275 Tinglyst: 30.11.2020 STATENS KARTVERK
Adresse: Skolestigen 6	
Postnummer: 6006 Poststad: Ålesund	
Fødselsnr./Org.nr.: 230472-███ Ref.nr.:	

1. Heimshavar (til eiendomen som retten skal hefte på)	
Namn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Torstein Engeset	07048█-███
Henning Borgen	230472-███
Tatjana Longva	090572-███

2. Eiendom (der retten skal hefte) ²					
Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1525	Stranda	45	91		1
1525	Stranda	45	91		2

3. Rettshavar – fyll ut anten alternativ A eller B						
A	Rett for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	1525	Stranda	46	2		
B	Rett for person (personleg servitutt/pengehefte)					
	Namn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato	Heimshavar si underskrift ⁵
21/11-20	<i>Torstein Engeset Henning Borgen Tatjana Longva</i>

Statens kartverk – rettleiande skjema (Nynorsk) Erklæring om rett i fast eiendom Side 1 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 2020/3410275/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-12 13:24

Side 2 av 3

4. Skildring av kva retten går ut på²	
Areal på begge sider av grensa mellom 1525-45/91 og 1525-46/2 er regulert til utbygging av fritidsbustadar.	
Bygg på 45/91, adresse Resvegen 84 A og B, er bygd nærare (omtrent 3m) enn grensa sett i pbl. §29.4, som er 4 m (sjå vedlegg).	
For å unngå at framtidige bygg på 46/2, eller eining skilt ut frå 46/2, må legge inn ekstra avstand til grensa, forpliktar heimelshavarar av 45/91 å godkjenne at bygg på 46/2 kan byggast tilsvarande nær grensa som Resvegen 84.	
Heimelshavarar av 45/91 forpliktar seg til å utbedre fasadar mot grensa, dersom eksisterande fasadar ikkje møter krava i forskrift om tekniske krav til byggverk på det tidspunktet. Utbetringar må gjerast slik at ferdigattest av bygg på 46/2 ikkje blir seinka.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser tenande eigedom og retten teikna inn <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikkje skal tinglysast) ⁷	
Utbyggjarar/heimelshavar av 46/2 eller utskilt eining forpliktar å bygge fasadar nær grensa ihht. Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17), kapittel 11 Sikkerhet ved Brann som gjeld på det tidspunktet.	
6. Underskrifter	
Stad og dato 21/11-20 Stranda	Heimelshavar si underskrift ⁸ <i>[Handwritten signature]</i>

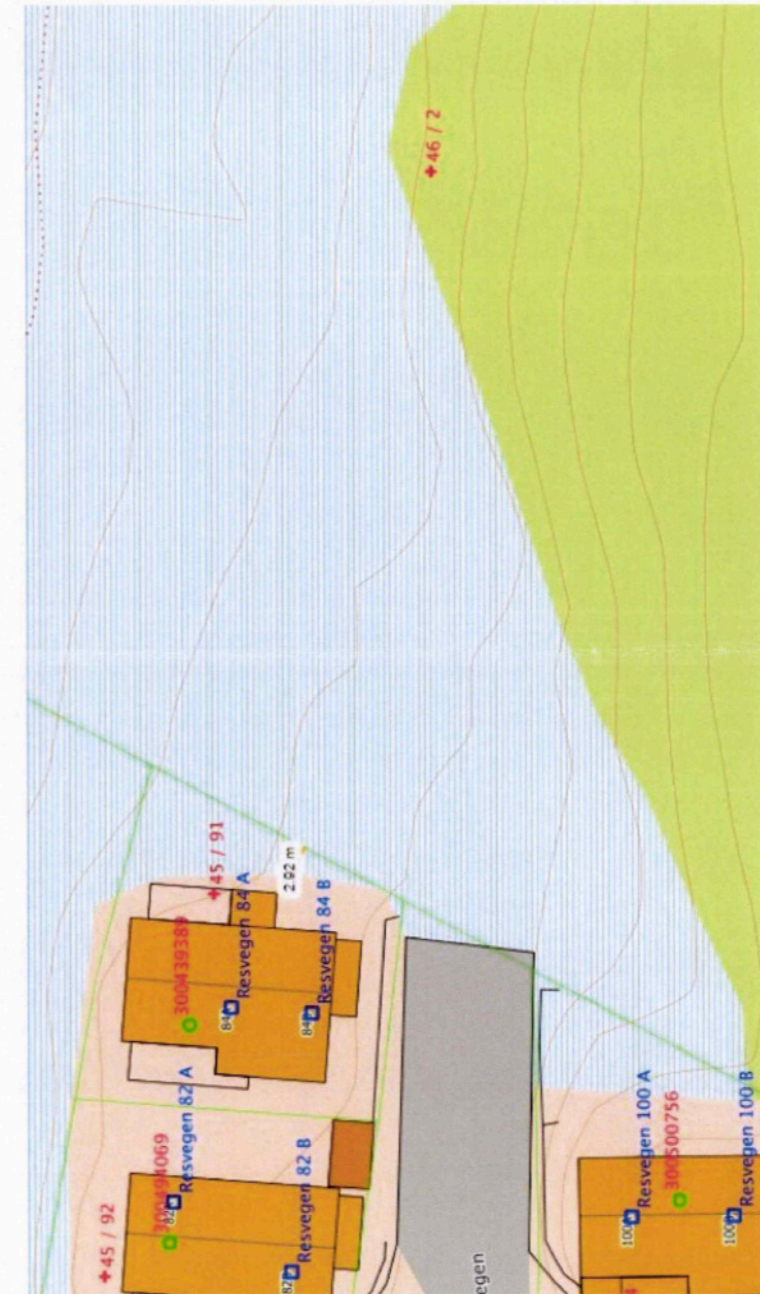
Notar:

- 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.



Attestert kopi av dok.nr. 2020/3410275/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-12 13:24

Side 3 av 3



22. 2016

Rett kopi
Advokat
Olav V. Myklebust

Rekvirert iht. følgebrev-
rekvirert ikke oppgitt.

998 796 938
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

OM RETT TIL PARKERINGSPLASS OG BOD FOR GNR 45, BNR 91, SNR 1 M.FL. I STRANDA (1525)


Bestemmelser som skal tinglysast

Gnr 45, bnr 91, snr 1 og 2 og bnr 45, bnr 92, snr 1 og 2 (rettshavereidedomane) skal ha eksklusiv rett til kvar sin parkeringsplass, dvs. parkeringsplassane P1, P2, P3 og P4 med boder på tilleggsareal tilhøyrande gnr 45, bnr 94, snr 1 (avgjevareidommen) som vist på vedlegg til denne erklæringa.

Bestemmelser som ikkje skal tinglysast

Rettane skal vere vederlagsfrie, men likevel slik at eigarane av rettshavereidedomane kvar skal betale 1/8-del av drifts- og innvendige vedlikehaldskostnader for underetasjen i avgjevareidommen, herunder straum/belysning og utgifter knytt til port og brøyting.

Stranda, 04.01.2016




Doknr: 68130 Tinglyst: 25.01.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Stranda Fjellgrend AS
Org.nr. 998 796 938

Jan Arvid Berge
Jan Arvid Berge

Rett kopi
Advokat
Olav V. Myklebust

Vedlegg til erklæring om rett til parkering og bod, datert 4 januar 2016



BYGG 15 og 17-
Plan Garasje

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

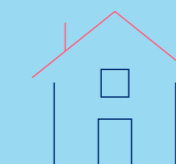
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete 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 uterangementer 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 budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Resvegen 84B, 6200 STRANDA. Gnr. 45, bnr. 91, snr. 2 i Stranda Fjellgrend Hytteforening, oppdragsnr.: 1400260103
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 MiniID.

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 budgiver 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.



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