

PROAKTIV

Hyttetomt i Blådalslia

Nærhet til mange flotte
turmuligheter året rundt.

VEG 1153 29





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

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

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

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

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Veg 1153 29, 6200 STRANDA

Gnr./Bnr.: Gnr. 47, bnr. 18, i Stranda kommune

Prisantydning: 1.500.000,-

Omkostninger: 38.850,-

Totalpris: 1.538.850,-

Boligtype: Hyttetomt

Eierform: Selveier

Garasje/Parkering: Det skal være plass til minimum to parkeringsplasser pr. tomt, samt plass til sykkelparkering. Opparbeidelse skal skje samtidig med oppføring av fritidsbolig.

Tomt: 995 m²

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
16	20	46	
	Vedlegg	Budskjema	

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

Eiendomsmegler / Partner:
Julianne Sørheim



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

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

EN NY HVERDAG

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

Velkommen til et godt samarbeid!

Julianne Sørheim

Eiendomsmegler / Partner **Julianne Sørheim**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

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

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

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

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

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

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

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

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



STRANDAFJELLET

Kommune: Stranda / **Område:** Strandafjellet

Med en ny tomt følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Romslig og fin hyttetomt i solfylte blådalslia. Her har man ski- in og ski-out like ved eiendommen. En ligger høyt og fint i terrenget og det er gode sol- og utsiktsforhold.

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

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



OFFENTLIG TRANSPORT

✈	Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 57 min 🚗
🚏	Strandafjellet Linje 110, 250	8 min 🚶 0.7 km

DAGLIGVARE

Spar Svingen	6 min 🚗
Rema 1000 Stranda Post i butikk, PostNord	8 min 🚗 7.3 km

VARER/TJENESTER

📷 Vitusapotek Stranda	8 min 🚗
🍷 Stranda Vinmonopol	8 min 🚗

SPORT

⚽ Strandahallen Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 🚗 5.7 km
⚽ Vestborg ballbane Ballspill, sandvolleyball	6 min 🚗 5.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Stranda	9 min 🚗
🚗 Brunstad Kraft AS	15 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



bakkene.

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

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

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

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 terreng. Disse løypene kan også gås om sommeren.

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

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

Det er to flotte restauranter på Strandafjellet; en i bunnen av bakken og en på toppen. Stova 1957 er en restaurant, bar og lounge som åpnet i november 2021. Denne ligger i bunnen av bakken og rett ved gondolen. Hos Stova 1957 er det fokus på lokal mat i form av en spennende meny, men du får også kjøpt kioskvarer. På toppen av Roalden (1.042 moh.) er restauranten Fjord Panorama. Her er kan et godt måltid nytes

AVSTAND TIL BYER

Ålesund	1 t 46 min 🚗
Kristiansund	101.5 km
Trondheim	220.3 km
Bergen	226.2 km



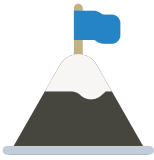
til den majestetiske utsikten over Storfjorden og fjordbygda Stranda. I Stranda sentrum har man Stranda hotel med Restaurant ANNA og Lobbybar 1917 med forkjærlighet for lokalt øl!

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

Langs elven i Hevdalen 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 fuglekvister.

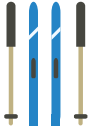
HØYDE OVER HAVET

475 m



VINTERSPORT

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 62 m
 - 23 km preparert løype innenfor 15 km



- Alpin
- Strandafjellet Skisenter
 - Avstand til nærmeste bakke: 300 m
 - Skitrekk i anlegget: 7



AKTIVITETER

Patchellhytta	10.9 km
Velleseterhytta	16 min 🚗
Stranda Golfklubb	15 min 🚗
Ikornnes Friluftsbad	26 min 🚗



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 helgehandlen, så kan Spar Svingen levere handlewarene dine direkte opp til hytta for kun kr. 100,-.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

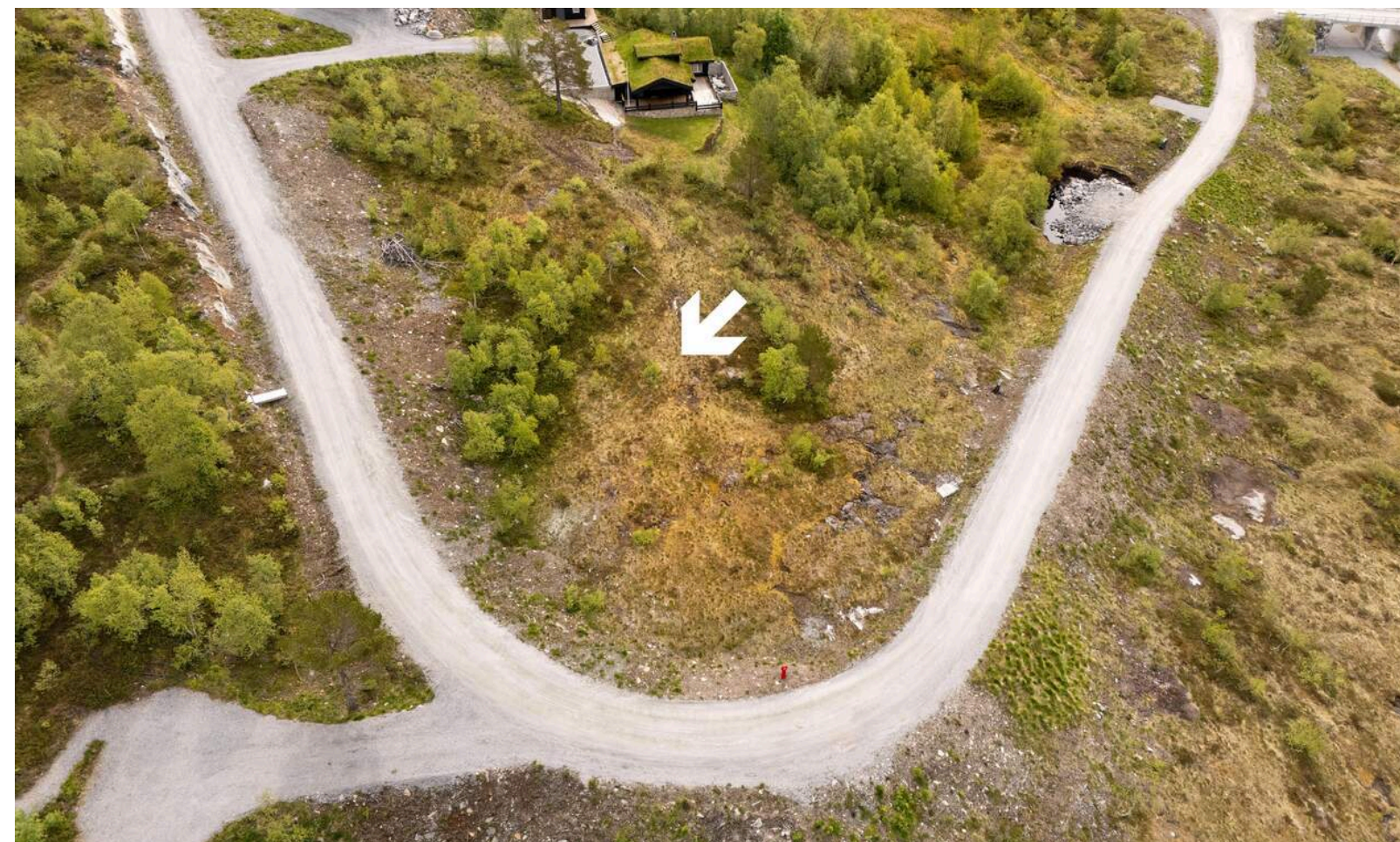
Omkringliggende bebyggelse består av hyttebebyggelse. Dette er i hovedsak et nyutviklet hyttefelt, der det per nå er bygget noen få hytter.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.







BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 995 kvm, Eierform: Eiet tomt

Parkering
Det skal være plass til minimum to parkeringsplasser pr. tomt, samt plass til sykkelparkering. Opparbeidelse skal skje samtidig med oppføring av fritidsbolig.

Parkering
Det skal være plass til minimum to parkeringsplasser pr. tomt, samt plass til sykkelparkering. Opparbeidelse skal skje samtidig med oppføring av fritidsbolig.

Formuesverdi tomt
Formuesverdien på tomten er ikke beregnet. Ubebygde tomter skal i utgangspunktet formuesbeskattes ut fra antatt salgsverdi, men begrenset til 80 % av salgsverdien

Konsesjon Tomt
Egenerklæring om konsesjon påkrevet: JA. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som må bekreftes av kommunen før tinglysning kan finne sted og oppgjør kan utbetales selger.

ØKONOMI

Offentlige/kommunale avgifter
Det vil påløpe et beløp for anleggsbidrag i forbindelse med utbyggingsavtalen som i 2025 er på kr. 87 314,- for en

fritidsbolig. Dette beløpet blir justert årlig etter samme prosentsats som kommunale avgifter/gebyr. I hovedsak vil denne justeringa tilsvare årlig deflator som blir gitt i det årlige budsjettokumentet for Stranda kommune. Utbyggingsavtalen innenfor kommunedelplan for Hevsdalen (2007) ligger vedlagt. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

1965/100193-1/58 Jordskifte, datert: 12.01.1965
Overført fra: 1525-47/2
Gjelder denne registerenheten med flere

1974/100457-1/58 Erklæring/avtale, datert: 29.01.1974
Grensegangssak
Overført fra: 1525-47/2
Gjelder denne registerenheten med flere

1975/108303-1/58 Jordskifte, datert: 17.12.1975
Overført fra: 1525-47/2
Gjelder denne registerenheten med flere

1976/106231-1/58 Jordskifte, datert: 12.10.1976
Overført fra: 1525-47/2

Gjelder denne registerenheten med flere

1983/108372-1/58 Best. om adkomstrett, datert: 12.10.1983
rettighetshaver:Knr:1525 Gnr:47 Bnr:5
Overført fra: 1525-47/2
Gjelder denne registerenheten med flere

2008/50867-1/200 Rettighet, datert: 18.01.2008
Rettighetshaver:STRANDA ENERGI AS, Org.nr: 979951140
Gjelder fallrettigheter samt bygging og drift av kraftverk.
Avtale nr 2. Leietid 40 år regnet fra avtalen blir underskrevet, med mulighet til forlengelse i 10år.
Med flere bestemmelser
Overført fra: 1525-47/2
Gjelder denne registerenheten med flere

2009/208266-1/200 Rettighet, datert: 23.03.2009
Rettighetshaver:STRANDA ENERGI AS
Org.nr: 979951140
Bestemmelse om rørgate
Bestemmelser om forlengelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: 1525-47/2
Gjelder denne registerenheten med flere

2022/380471-1/200 Utbyggingsavtale, datert: 06.04.2022
21:00
Rettighetshaver:STRANDA KOMMUNE
Org.nr: 964980098
Gjelder for Hevsdalen område del H37
Overført fra: 1525-47/2
Gjelder denne registerenheten med flere

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen er regulert til frittliggende fritidsbebyggelse iht. reguleringsplan for Blaadalen - Strandafjellet med tilhørende reguleringsbestemmelser sist revidert 23.08.2022. Det kan bygges inntil BYE = 200 m2 på tomten med en hovedhytte, anneks og garasje/uthus. Annekset uthus/garasje kan ikke hver for seg være over 40 kvm. Dersom det skal oppføres mer enn ett bygg skal disse være plassert i tunform. Iht. reguleringsbestemmelsene kan fritidsboligen oppføres med inntil 5,5 meter gesimshøyde og med mønehøyde på 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Se punkt 4.2 i reguleringsbestemmelse for nærmere informasjon om utforming av hyttetomten.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger ved i prospektet.

Eiendommens betegnelse
Gnr. 47 Bnr. 18 i Stranda kommune

Vei/vann/avløp
Tilknytningsgebyret for vann- og avløps er et engangsbeløp som blir pålagt ved tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg. I 2025 er tilknytningsgebyret for vann kr.

10.000,- og tilknytningsgebyret for avløp kr. 10.000,-. Se vedlagte ledningskart. Det er lagt vann- og avløpsledninger frem til tomtegrense. Det er også kort vei til strøm. Tilkoblingsavgift til strøm vil også tilløpe ved påkobling.

Ved bygging vil det også påløpe anleggsbidrag utbyggingsavtale til Stranda kommune. For 2025 så er dette på kr 87 314,-

Det er pliktig medlemskap i veilag/hytteforening.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger
1 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
37 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 500 000,-))
260,- (Pantestattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)

38 850,- (Omkostninger totalt)

1 538 850,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør
Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger
Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften §

3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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

Boligkjøperforsikring

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

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Nye arealbegreper

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

De nye arealbegrepene for bolig er:

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

Løsøre og tilbehør

Eiendommen selges slik den fremstår med de evt. eiendeler/gjenstander som finnes på eiendommen, og vil ikke bli ytterligere ryddet i forbindelse med overtakelse.

Lov om hvitvasking

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

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det

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

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

Eier

Hans Kjølén
Janne Helene Kjølén
Rønnaug E K Torseth

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. i tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15 000,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger og overtagelse kr. 3000,-, og markedsføringspakke kr. 14 900,-, kredittkostnad 3000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 4 055,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrift, tinglysing av sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Det er gitt salgsgaranti på vederlag på dette oppdraget, bortsett fra avholdte visninger, markedsføring og dekning av utlegg.

Tinglysing av hjemmel

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.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle

interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org.nr. 826 455 292
Ansvarlig megler: Julianne Sørheim

Dato salgsoppgave
6.6.2025

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»
-Edmund Burke

VEDLEGG



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 20.05.2025

Målestokk: 1:2000

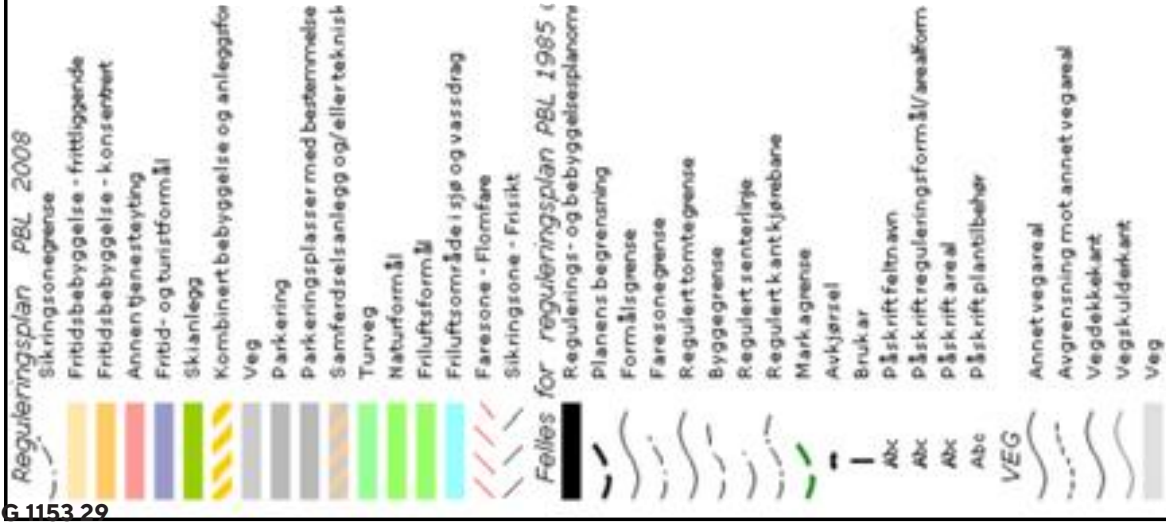
Koordinatsystem: UTM 32N

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



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

Tegnforklaring

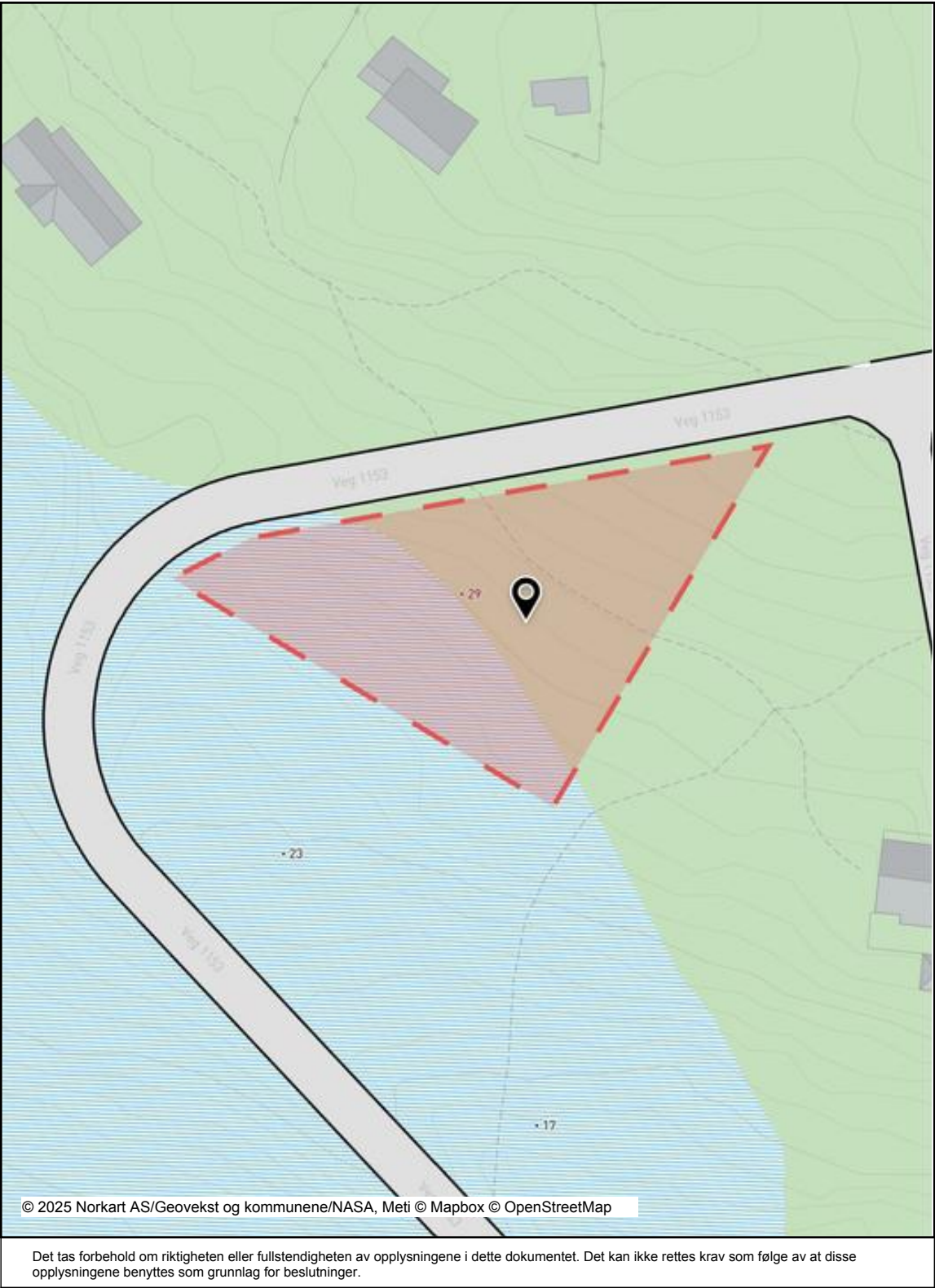


47/18

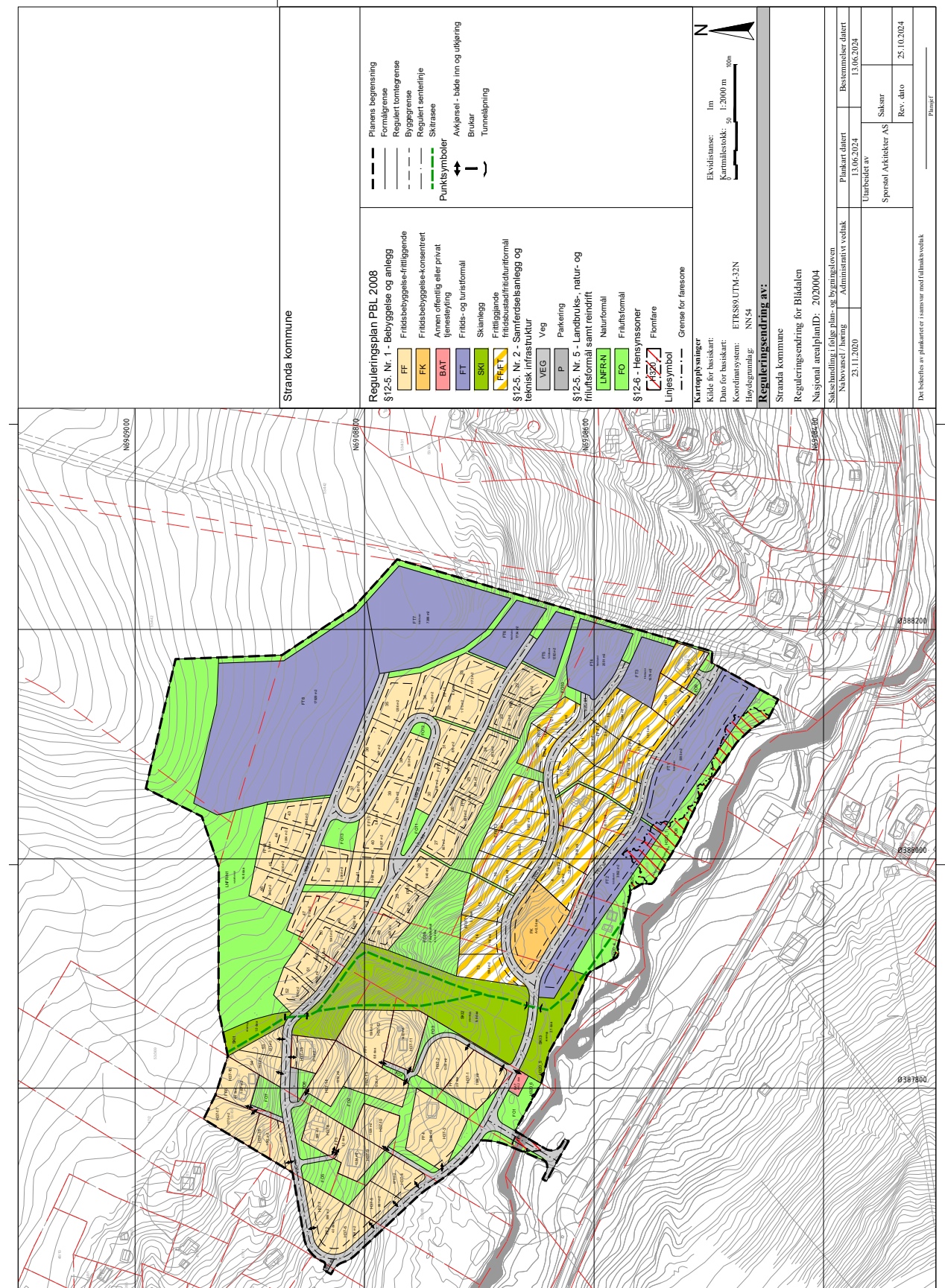
Dato: 20.05.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring



Leidningsnettet rundt GBN 47/18



STRANDA KOMMUNE



Reguleringsplan for felt S1-S2-S3, H37

REGULERINGSFØRESEGNER

BLAADALEN – STRANDAFJELLET

PLANID: 2020004

Føresegner datert 11.10.2013, justert 19.06.2014, revidert 22.04.2021, 23.08.2022 og
28.10.2024

Godkjent av Stranda kommune 28.10.2024

§ 1. REGULERINGSFØREMÅL

Avgrensing av planområdet er vist på plankartet med reguleringsgrense. Innafor området er arealet regulert til desse formål, jfr. plan- og bygningslova § 12-5:

PBL § 12-5.1 Byggeområde og anlegg

- Frittliggjande fritidsbustader, FF
- Fritid / turistformål, FT
- Frittliggjande fritidsbustader / fritid / turistformål, FT/FF
- Fritidsbebyggelse konsentrert, FK
- Skianlegg/skiløype, SKI
- Annan offentlig eller privat tenesteyting, BAT

PBL § 12-5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Parkering, P

PBL § 12-5.5 Landbruks-, natur-, og friluftsmål samt reindrift

- Friluftsmål, FO
- Landbruks-, natur-og friluftsområde samt reindrift, LNFR1

PBL § 12-6 Hensynssoner

- Flomfare

§ 2. REKKEFØLGJEKRAV

1. Utbygging innanfor planområdet kan ikkje skje før tilkomst, vatn og avlaup er godkjent av kommunen og ny avkjøring frå Fv. 60 er ferdig opparbeidd. Kulverter under tilkomstveg for skiløype

skal byggjast samtidig med vegen.

2. Før området kan byggast ut må steinblokker som har fare for å rase sprengjast ut.

§ 3. FELLESFØRESEGNER

- 1. Reguleringsføresegnene gjeld i tillegg til gjeldande lovverk med forskrifter og vedtekter.
- 2. Det faste utvalet for plansaker kan, innafør ramma av lovverket, gje dispensasjon frå plan- og reguleringsføresegner.
- 3. Når reguleringsføresegnene er stadfesta, er det ikkje tillate å etablere privatrettslege særavtalar som er i strid med reguleringsplan.
- 4. Kommunen har krav om utbyggingsavtalar.
- 5. Dersom det ved tiltak i marka vert funne automatisk freda kulturminner, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller sikringssona rundt dei, jfr. Lov om kulturminne § 8. Melding skal snarast sendast til kulturminnestyresmaktene i Møre og Romsdal fylkeskommune, slik at vernestyresmaktene kan komme på synfaring og ta stilling til om tiltaket kan halde fram, og eventuelt krav for dette.
- 6. Bygg skal plasserast innanfor regulerte byggegrenser.

§ 4. BYGGJEOMRÅDE OG ANLEGG

4.1 Generelle føresegner

- 1. Ved byggesøknad skal det liggje føre ein detaljert situasjonsplan som viser nøyaktig plassering av bygg, veger og parkering. Prosjekteringa skal vise terrenget og plassering av bygningar, med avstand til nabogrense og veg, både i plan og vertikalt. Det skal også visast i plan og snitt den delen av tomta som har terrenginngrep, og vise terrengbehandling. Situasjonsplan skal vera i målestokk 1:200 eller 1:500.
- 2. Bygningane skal utformast i samsvar med kommunen sine retningslinjer for byggeskikk, med omsyn til karakter og stiluttrykk, utforming av vindauge og fargebruk. Bygningane skal som hovudregel utformast med trekledning, betong, stein eller glas. Taktekke skal vere torv, skifer eller tre-/flistak.
- 3. Parkeringsplassar skal opparbeidast på eigen grunn, og parkeringsplassar på terreng skal visast på situasjonsplanen som følgjer byggemeldinga.
- 4. Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er rettleiande. Ved justering av plasseringa må det dokumenterast at avkjøringa ikkje kjem i konflikt med vegkryss, kurvatur og liknande.
- 5. Ved frådeling av tomter kan det gjerast mindre justeringar av grensene for å få betre tilpassing til terrenget.
- 6. Dersom det på grunn av bratt terreng er nødvendig med breiare grøfteareal i samband med vegbygging, kan del av skjæring/fylling leggjast innafør tomteareal.
- 7. Bygningar skal planleggjast og plasserast slik i terrenget at ein unngår store terrenginngrep, og dei skal tilpassast eksisterande bygg. Der det er store høgdeskilnader, kan det krevjast at bygg vert trappa ned i terrenget. Som sikringstiltak mot skred skal det takast vare på mest mogleg av eksisterande vegetasjon innafør området.
- 8. Det er ikkje tillate med inngjerding av byggeområda eller tomtene.

4.2 Frittliggjande fritidsbustader, FF

- 1. I områda FF1 – FF6 og FF8 – FF15 er det tillate å oppføre frittliggjande fritidsbustader.
- 2. Det kan byggjast inntil BYA = 200 m2 pr. tomt, med hovudhytte, anneks og uthus/garasje. Anneks og uthus/garasje skal kvar for seg ikkje vera over 40 m². Dersom det vert oppført 2 eller 3 bygningar, skal disse plasserast i tunform. Hovudregel er at hovudhytta i hyttetunet skal ha hovudmøneretning parallelt med høgdekotene. Dette kan fråvikast når terrenget

tillet det.

- 3. Fritidsbustader kan oppførast med inntil 5,5 m gesimshøgde og med mønehøgde 8,0 m frå gjennomsnittleg planert terreng i tråd med veileidar «Grad av utnytting» (H-2300). Høgde på synleg grunnmur skal som hovudregel ikkje overstige 1,0 m over ferdig planert terreng, men kan fråvikast der terrenget tillet det. Bygningane skal ha saltak med takvinkel 20 – 30 grader.
- 4. Det skal vere plass til minimum to parkeringsplassar pr. tomt, samt plass til sykkelparkering. Opparbeiding skal skje samtidig med oppføring av fritidsbustad.

4.3 Fritid/Turistformål, FT

- 1. Det er tillatt å byggje ut BYA= 50 %.
- 2. Bygga kan førast opp med saltak, pulttak eller flatt tak.
- 3. Bygningane i område FT1-FT2 kan ha gesimshøgde inntil 8,0 m og mønehøgde inntil 10,5 m frå gjennomsnittleg planert terreng i tråd med veileiar «Grad av utnytting» (H-2300). I område FT3 til FT8 kan gesimshøgde vere inntil 9,8 m, mønehøgde 12,5 m.
- 4. Høgde på synleg grunnmur skal ikkje overstige 1,0 m over ferdig planert terreng.
- 5. I parkeringskjeller underetasje FT1 og FT2 er det tillatt med tekniske anlegg, elektro og ventilasjon. Tekniske anlegg skal plasserast sikkert mot flaum. Bygg skal dimensjonerast slik at dei tåler flaum.
- 6. I områda er det tillate å byggje ut for fritids- og turistformål.
- 7. Det kan etablerast servicefunksjonar innanfor område FT1-FT8.

4.4 Frittliggjande fritidsbustader/fritid/turistformål, FF/FT

- 1. I områda FF/FT1 – FF/FT6 er det tillate å føre opp frittliggjande fritidsbustader for privat eige eller for utleige.
- 2. Det kan byggjast inntil BYA = 200 m2 pr. tomt, med hovudhytte, anneks og uthus/garasje. Anneks og uthus/garasje skal kvar for seg ikkje vera over 40 m². Dersom det vert oppført 2 eller 3 bygningar, skal disse plasserast i tunform. Hovudregel er at hovudhytta i hyttetunet skal ha hovudmøneretning parallelt med høgdekotene. Dette kan fråvikast når terrenget tillet det.
- 3. Fritidsbustader kan oppførast med inntil 5,5 m gesimshøgde og med mønehøgde 8,0 m frå gjennomsnittleg planert terreng i tråd med veileidar «Grad av utnytting» (H-2300). Høgde på synleg grunnmur skal som hovudregel ikkje overstige 1,0 m over ferdig planert terreng, men kan fråvikast der terrenget tillet det. Bygningane skal ha saltak med takvinkel 20 – 30 grader.
- 4. Det skal vere plass til minimum to parkeringsplassar pr. tomt, samt plass til sykkelparkering. Opparbeiding skal skje samtidig med oppføring av fritidsbustad.

4.5 Fritidsbebyggelse-konsentrert, FK

- 1. I område FK er det tillat å føre opp frittliggjande fritidsbustader for privat eige eller for utleige.
- 2. Bygga kan førast opp med saltak, pulttak eller flatt tak.
- 3. Det er tillatt å byggje ut BYA= 50 %.
- 4. Fritidsbustader oppførast med inntil 5,5 m gesimshøgde og med mønehøgde 8,0 m frå gjennomsnittleg planert terreng.
- 5. Innafør området skal det vere plass til minimum to parkeringsplassar pr. eining, samt plass til sykkelparkering. Opparbeiding skal skje samtidig med oppføring av bygningane.

4.6 Skianlegg, skiløyper, SKI

Innafor områdene SKI1,SKI2 og SKI3, kan det tilretteleggast for nedfartsområde for alpinanlegget og skiløype som også kan nyttast til sommaraktivitetar.
Det skal oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte langs vassdraget.
4.7 Annan offentleg eller privat tenesteyting, BAT
Innanfor område BAT skal det leggjast til rette for offentleg eller privat tenesteyting (renovasjon mm). Området kan nyttast til tekniske anlegg for planområdet.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 1. Kjøreveger, private samlevegar, har regulert vegbredde minimum 8 meter, med opparbeidd vegbredde 5 meter inkludert vegskulder.
- 2. Private kjørevegar til hytter skal byggjast etter normal for landbruksvegar, vegklasse 3, med regulert vegbreidde 4 meter og opparbeidd vegbreidde 3 meter inkludert vegskulder. Terrengfylling utover regulert breidde kan godkjennast der dette er nødvendig.
- 3. Vegskråningar og -fyllingar skal planerast og tilsåast snarast etter bygging, slik at dei har god estetisk utsjånad.
- 4. Parkeringsareal som er vist på plankartet skal opparbeidast, og skråningar/fyllingar skal tilsåast. Parkeringsarealet skal nyttast av bebuarar på tomt H37-17 og tomt 53 og 54.
- 5. Ved endeveg innanfor revidert planområde skal det opparbeidast vendehammar som tilfredsstiller Stranda kommune sine retningslinjer for tilrettelegging for utrykkingskøyretøy.

§ 6. LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

6.1 Friluftsområde, FO

- 1. Friluftsområda skal sikre den frie ferdsele langs vassdraget og mellom hytteområda. Det kan opparbeidast løyper og tur- og sykkelstiar i området. Ved rydding skal det takast omsyn til vegetasjon og terrengformasjonar.
- 2. Det er tillate med oppføring av mindre tekniske installasjonar innanfor området. Tiltak må omsøkast i tråd med krav.
- 3. Det skal oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte langs vassdraget.

6.2 Naturområde, LNFR

- 1. Naturområda LNFR-N1 og LNFR-N2 er bratte område som vert liggjande urørt, utan tiltak innanfor hensynssona skal leggjast på kote for flaumsikkert nivå (inkludert sikkerhetsmargin på 50 cm) i tråd med anbefaling i flaumrapport «Flomvurdering – Strandafjellet», Asplan Viak, 20.12.2019. 4,0 høgdemeter over normalvasstand. Innafor denne sona kan det plasserast parkeringsrom eller parkeringsplassar, men ikkje rom for fast opphald eller med tekniske installasjonar.
- 2. Det er tillate med oppføring av mindre tekniske installasjonar innanfor området. Tiltak må omsøkast i tråd med krav.

§ 7. HENSYNSSONER

I sør, mot elva, er det sett av hensynssoner, H320-1 til H320-7 som viser 200 års flaum. Bygningar og tiltak innanfor hensynssona skal leggjast på kote for flaumsikkert nivå (inkludert sikkerhetsmargin på 50 cm) i tråd med anbefaling i flaumrapport «Flomvurdering – Strandafjellet», Asplan Viak, 20.12.2019. 4,0 høgdemeter over normalvasstand. Innafor denne sona kan det plasserast parkeringsrom eller parkeringsplassar, men ikkje rom for fast opphald eller med tekniske installasjonar.



STRANDA KOMMUNE



UTBYGGINGSAVTALE
INNANFOR
KOMMUNEDELPLAN FOR HEVSDALEN (2007)
OMRÅDE Del av H37.

1. Generelt

1.1 Partar

Stranda kommune, org.nr. 964 980 098

på eine sida
og
Hans Kjølén, Janne Helene Kjølén og Rønnaug Thorseth
som eigar av eigedom Gnr.47 Bnr 2
(området er avmerka på vedlagt kart), datert 01.10.2020

1.2

Formål
Formålet med utbyggingsavtalar er heil- eller delfinansiering av tiltak definert i *Retningsliner for utbyggingsavtalar innanfor kommunedelplan Hevsdalen pkt. A* (datert 04.02.10, revidert 21.06.10).

1.3

Definisjonar
Planområde
Det området som går fram av stadfesta reguleringsplan.

Igangsettingsløyve
Bygningsmyndigheita si godkjenning som grunnlag for at arbeid etter denne avtalen kan setjast i verk.

Tekniske anlegg
Tekniske anlegg er i denne samanhengen definert som vatn- og avløpsanlegg.

Forholdet reguleringssituasjon / utbyggingsavtale

STRANDA KOMMUNE

Mal for utbyggingsavtalar i Hevsdalen, datert 04.02.10, revidert 26.05.10

Sak KOM 065/10 24.06.10

2. Grunneigar/utbygger sitt ansvar

- 2.1 Omfang av utbygging
Omfang av utbygging i Hevsdalen er gjort i eige vedtak (sak KOM 064/10). Det er her opplista kva prosjekt/tiltak som skal finansierast gjennom utbyggingsavtale, heilt eller delvis. Midlane skal ikkje nyttast til administrasjon.
- 2.2 Grunnerverv
Det skal inngåast avtale med grunneigarar, der Stranda kommune sjølv er grunneigar eller gjennom andre inngåtte avtarar.
- 2.3 Val av entreprenør
Der Stranda kommune står som utbygger, skal val av entreprenør ut på anbod, dersom totalsum overstig terskelverdiane i Forskrift om offentlige anskaffelser.

3. Kommunen sitt ansvar

Stranda kommune har ansvar for at prosjekt vert gjennomført etter gjeldande regelverk, samt føre rekneskap for dei ulike utbyggingsprosjekta.

4. Økonomiske betingelsar

Økonomisk bidrag skal samsvare med reguleringsplanen sitt innhald og satsar i vedteken prisbase for utbyggingsavtarar i Hevsdalen, sak KOM 066/10 (kostnader og fordeling).

For å sikre kommunen og tredjeperson om at avtalt beløp vert innbetalt, vil anleggsbidrag forfalle til betaling ved søknad om rammeløyve (eller ved søknad i eitt trinn).

Avtalen omfattar det til ei kvar tid regulerte eller bygde talet einingar innanfor områda som er omfatta av planen. Reguleringsendring som er fremja av utbygger sjølv gir ikkje rett til tilbakebetaling av innbetalt beløp.

Satsane i prisbasen er/vil verte årleg justert med prosentsats i samsvar med kommunal deflator.

5. Vilkår for overtaking av tekniske anlegg

Utbygger kan søke kommunen om overtaking av tekniske anlegg i eigen søknad. (må mellom anna støtte krav i VA-normen) Tekniske anlegg kan overdragast vederlagsfritt til kommunalt vedlikehald etter overtakingsforretning. Det skal skrivast protokoll frå overtakingsforretning som begge partar skal skrive under på.

6. Endringar / reforhandlingar

STRANDA KOMMUNE

2

Mal for utbyggingsavtarar i Hevsdalen, datert 04.02.10, revidert 26.05.10

Sak KOM 065/10 24.06.10

Dersom utbygger eller kommunen finn det naudsynt å gjere endringar i forhold til godkjende planar, skal konsekvensar og ansvar reforhandlast/avklarast mellom dei som har skrive under avtalen før endringar kan gjennomførast.

7. Transport av avtalen

Eventuell vidaretransport av avtalen kan ikkje finne stad før etter forhandlingar mellom dei berørte partar, og kommunen si godkjenning.

8. Diverse

- 8.1 Varigheit
Utbyggingsavtalen varer til vilkåra er oppfylte, dvs. til avtalt samla anleggsbidrag er innbetalt til Stranda kommune.
- 8.2 Mislegghald
Mislegghald kan gje rett til å heve avtalen. Ei heving inneber ikkje at avtalen fell bort, men at plikta til å levere fell bort.
- 8.3 Tinglysning
Avtalen skal tinglysast på gnr 48 bnr 4 fnr 1 Gnr 47 Bnr 2
Grunneigar/utbygger ber alle utgifter, tinglysing mv., i forbindelse med avtalen.
- 8.4 Tvist
Mogleg usemje om den inngåtte avtalen skal søkast løyst gjennom forhandlingar. Dersom ein ikkje oppnår semje, vert tvisten avgjort med bindande verknad av ei voldgiftsnemnd på 3 medlemmer, der sorenskriveren i Ålesund oppnemner formannen, og kommunen og grunneigar/utbygger kvar sin medlem.
- 8.5 Ikrafttreding
Denne avtalen trer i kraft når den er underskriven av begge partar. Avtalen skal underskrivast i to eksemplar, eitt til kvar av partane.

Stranda, den 9 febr 2022
Stranda kommune
CRG Nr 964980 098
STRANDA KOMMUNE
Ordfører
gnr.....bnr.....fnr.....
Rådmann
gnr.....bnr.....fnr.....

Stranda, den 9/2 2022
Grunneigar/utbygger Gnr 47 Bnr 2
eigar
eigar

STRANDA KOMMUNE

3

Mal for utbyggingsavtarar i Hevsdalen, datert 04.02.10, revidert 26.05.10

Sak KOM 065/10 24.06.10

Mal for utbyggingsavtarar i Hevsdalen, datert 04.02.10, revidert 26.05.10
Sak KOM 065/10 24.06.10
Mal for utbyggingsavtarar i Hevsdalen, datert 04.02.10, revidert 26.05.10
Sak KOM 065/10 24.06.10

gnr. 47 bnr. 2 fnr.

eigar

*Anders
E. M. Hestmark*

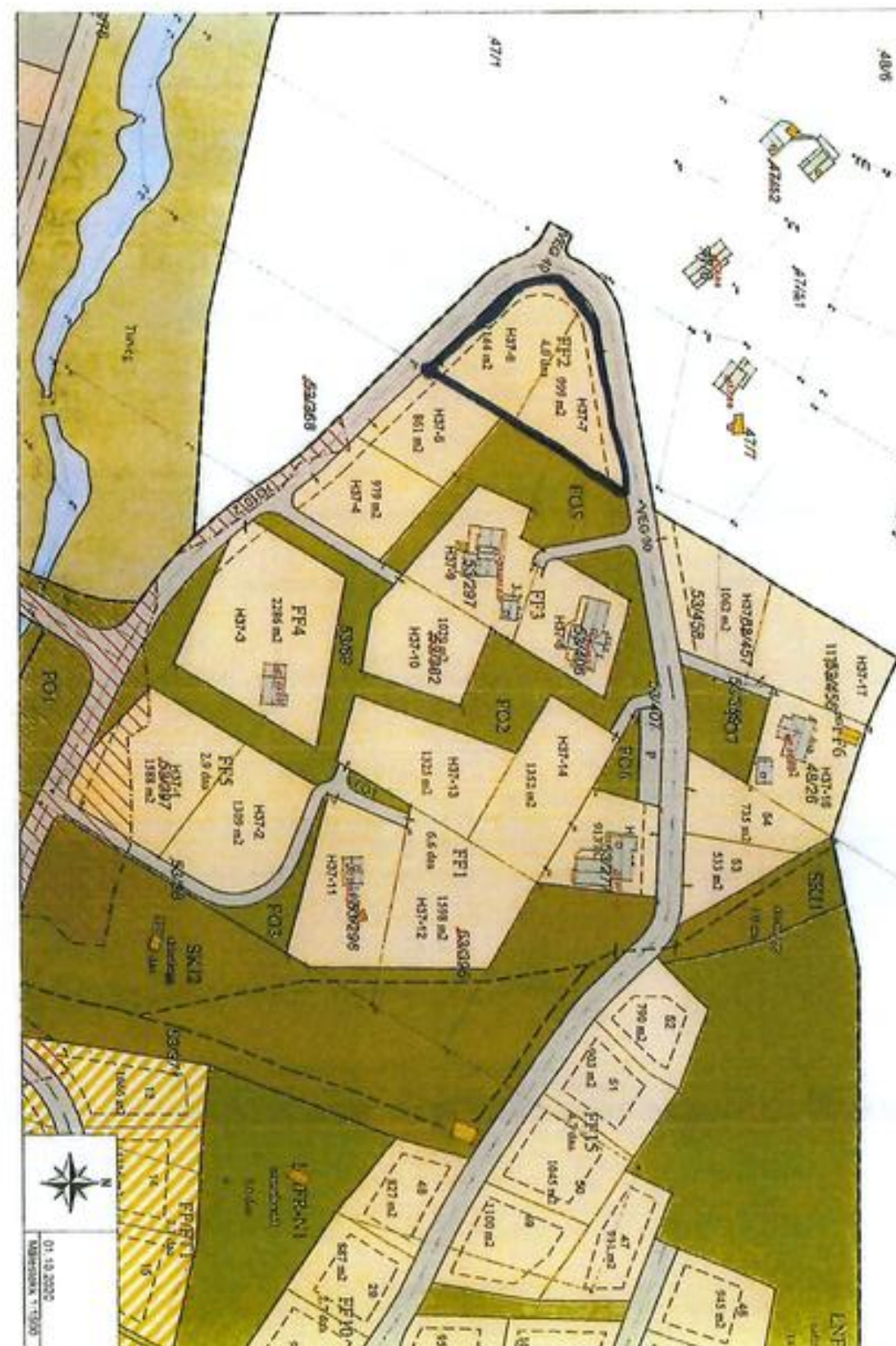


STRANDA KOMMUNE

Mal for utbyggingsavtalar i Hevsdalen, datert 04.02.10, revidert 26.05.10

Sak KOM 065/10 24.06.10

4





STRANDA KOMMUNE

**RETNINGSLINER FOR UTBYGGINGSAVTALAR
INNANFOR
KOMMUNEDELPLAN HEVSDALEN (2007)**datert 04.02.2010
revidert 26.05.2010

Jf. Plan- og bygningslova kap. XI-A, § 64 a - f

A. Innhald

Utbyggingsavtalar innanfor kommunedelplan Hevsdalen vil omfatte følgjande tiltak;

- Planfri kryssing i sentrumsområdet
- Nytt kryss m.m. til Ringstadsætra (regulering/opparbeiding)
- Skibru/undergang ved Ringstadsætra
- Utviding av lysløype
- Skibru/undergang på bru/veg til Langlofonna
- Gang-/sykkelveg på topp av VA-leidning frå Roaldtrekke og mot Langlofonna
- Gang-/sykkelsti til topp stolheis
- Busslommer

B. Hovudprinsipp for finansiering

- Den enkelte grunneigar/utbygger må pårekne å dekkje alle kostnader som har direkte samband med eiga utbygging.
- I tillegg må grunneigar/utbygger pårekne å delta heilt eller delvis i finansiering av eksterne tiltak som har direkte samband med utbygginga, jf. punkt A. Bidrag frå grunneigar/utbygger til fellestiltak skal stå i rettmessig samband med storleik og art på utbygginga og i kva grad denne utløyser behov for tiltaket i samsvar med bestemmelsar i pbl § 64b.

C. Prosess

- Ansvar for å framforhandle utbyggingsavtalar ligg til rådmannen
- Kunngjering av arbeidet med utbyggingsavtalar skal så langt råd er samordnast med planprosessen ved utarbeiding av reguleringsplan
- Krav om utbyggingsavtale skal i prinsippet gjerast kjent for grunneigar/utbygger under oppstartsmøtet til reguleringsarbeidet og utarbeiding av utbyggingsavtalen skal fortrinnsvis føregå parallelt med planprosessen
- Grunneigar/utbygger skal som hovudregel ha underskrive utbyggingsavtalen før tilhøyrande reguleringsplan kan fremjast for godkjenning i kommunestyret

STRANDA KOMMUNE
Retningslinjer for utbyggingsavtalar i Hevsdalen - datert 04.02.10, revidert 26.05.10
Sak KOM xxx/10 24.06.10

1

- Utbyggingsavtalen skal handsamast i kommunestyret
- Utbyggingsavtalen og reguleringsplanen skal vedtakast som 2 separate saker. Det er viktig at planen vert handsama først slik at kommunestyret ikkje bind reguleringsmyndigheita
- Utbyggingsavtalen skal underskrivast av Stranda kommune når reguleringsplanen er vedteken
- Avtalen skal tinglysast på gnr./bnr. Grunneigar/utbygger ber alle utgifter til tinglysing mv. i forbindelse med avtalen
- Avtalen trer i kraft når den er underskriven av begge partar. Avtalen skal underskrivast i to eksemplar, eitt til kvar av partane

STRANDA KOMMUNE
Retningslinjer for utbyggingsavtalar i Hevsdalen - datert 04.02.10, revidert 26.05.10
Sak KOM xxx/10 24.06.10

2



Attestert kopi av dok.nr. 2009/208266/200
Uthentet 2025-05-19 13:37

Side 1 av 4



Rett kopi
Advokat
Ole V. Myklebust

AVTALE
om rett til røyrgate

Mellom Stranda Energiverk AS, org.nr. 979 951 140 (nedanfor kalla SE)

og

Eigarane av desse eigedommane i Stranda (1525)

Gnr 46, bnr 1:	Jostein Furset	fnr. 301063		
Gnr 47, bnr 2:	Hildur Kjolen	fnr. 150826		
	v/ Hans Kjolen	fnr. 260161		etter fullmakt
Gnr 48, bnr 3:	Einar Lundanes	fnr. 281225		
	Ingrid Midtgård	fnr. 250123		
	v/ Einar Lundanes	fnr. 281225		etter fullmakt
	Paula Lundanes	fnr. 270524		
	Oddveig Lundanes	fnr. 310130		

Gnr 48, bnr 6: Hans Berge fnr. 270335 (nedanfor kalla
Grunneigarane)

er inngått slik avtale:

AVTALE

1. Rettar og plikter

SE skal ha rett til å ha liggande eksisterande røyrgate til Furset kraftverk på grunneigarane sine eigedommar som vist på vedlagt kartutsnitt til denne avtalen. I retten inngår rett til å vedlikehalde og eventuelt fornye røyrgata, og nødvendig tilkomst over eigedommane i samband med dette.

2. Leigetid.

Avtalen er inngått for 40 år rekna frå 22.06.2007. SE skal ha rett til å forlengje avtalen med ytterligare 10 år.

Dersom avtalane tinglyst 22.12.06 med dagboknummer 649027 og 18.01.08 med dagboknummer 50876 på gnr 48, bnr 6 m.fl. blir forlengja utover 22.06.2057, skal SE ha rett til å forlengje denne avtalen for tilsvarende tidsrom.



Attestert kopi av dok.nr. 2009/208266/200
Uthentet 2025-05-19 13:37

Side 2 av 4

Rett kopi
Advokat
Ole V. Myklebust

SE kan i leigeperioden velje avslutte kraftproduksjonen. Dette må gjerast med skriftleg varsel til alle grunneigarane, og produksjonen kan ikkje leggjast ned før det er gått seks månader frå varsel er gitt.

Dersom avtalen ikkje vert forlengja, eller SE varslar at dei vil legge ned produksjonen, fell SE si plikt til å betale etter avtalen vekk når leigetida er omme, eller varslingstida for nedlegging er gått ut. Grunneigarane skal ha rett, men ikkje plikt, til å ta over røyrgata til teknisk verdi. Dersom ein ikkje er samd om prisen, skal denne fastsettast ved voldgift, jf. neste avsnitt.

Voldgiftsutvalet blir samansett ved at partane oppnemnar kvar sin representant som saman oppnemnar ein tredje. Sistnemnde skal fungere som formann for voldgiftsutvalet. Utvalet treff si avgjerd ved alminneleg fleirtal. Avgjerda skal formulerast skriftleg og sendast samtidig til alle partar. Salær og kostnader til voldgiftsutvalet blir delt likt mellom SE og grunneigarane, uansett utfall av saka.

SE har plikt til å halde anlegget i forsvarlig og forskriftsmessig stand så lenge avtalen gjeld.

3. Godtgjersle

Årleg godtgjersle

For rettane etter denne avtalen skal SE betale ei årleg godtgjersle tilsvarende 0,7% av det årlege vederlaget for leige av fallrettar m.m. etter avtalar tinglyst 22.12.06 med dbnr. 649027 og 18.01.08 med dbnr. 50867 på bnr 48, bnr 6 m.fl. i Stranda, fordelt mellom grunneigarane slik:

Jostein Furset	38%
Hildur Kjolen	28%
Einar Lundanes m.fl.	24%
Hans Berge	10%

Godtgjersla forfèll til utbetaling seinast 10 dagar etter at rekneskapen for Furset kraftverk er godkjent av generalforsamlinga i SE, men ikkje seinare enn 30. juni året etter rekneskapsåret.

Eingongsvederlag

Som kompensasjon for ulemper er/blir det betalt eit eingongsvederlag på kr 50.- pr. meter røyrgate, som er/blir å fordele mellom grunneigarane etter løpemeter røyrgate på eigedommane slik:

Jostein Furset	38%	529 meter
Hildur Kjolen	28%	393 meter
Einar Lundanes m.fl.	24%	335 meter (Er utbetalt for 276 meter, til rest for 59 meter)
Hans Berge	10%	129 meter (Utbetalt fullt ut)

Fjerning av røyrgate

Frå det tidspunkt kraftproduksjonen ved Furset kraftverk blir varig nedlagt, skal kvar av grunneigarane kunne kreve at SE fjerna røyrgata på hans/hennar grunn.



Attestert kopi av dok.nr. 2009/208266/200
Uthentet 2025-05-19 13:37

Side 3 av 4

Reti kopi
Advokat
Otev V. Myšle

Konfidensialitet

Innholdet i avtalen er å sjå på som konfidensielt, og skal berre vere tilgjengeleg for partane i avtalen.

Overdragging, tinglysing m.m.

SE skal ha rett til å overdrage og pantsette rettane etter denne avtalen. Avtalen kan tinglyst. Stranda Energiverk AS dekkjer kostnadane med dette.

Stranda, 20.02.2009

For Stranda Energiverk AS

Terje Langlo
styreleiar

Frode Langelø
Frode Langelø
styremedlem

Grannegårane

Jostein Furset
Jostein Furset


Hildur Kjølmoen v/ Hans Kjølmoen e.f.

Einar Lundanes

Hans O. Berge
Hans O. Berge

Einar Lundanes
Ingrid Midtgård v/ Einar Lundanes e.f.

Paula Lundanes.
Paula Lundanes

Oddveig Lundanes
Oddveig Lundanes

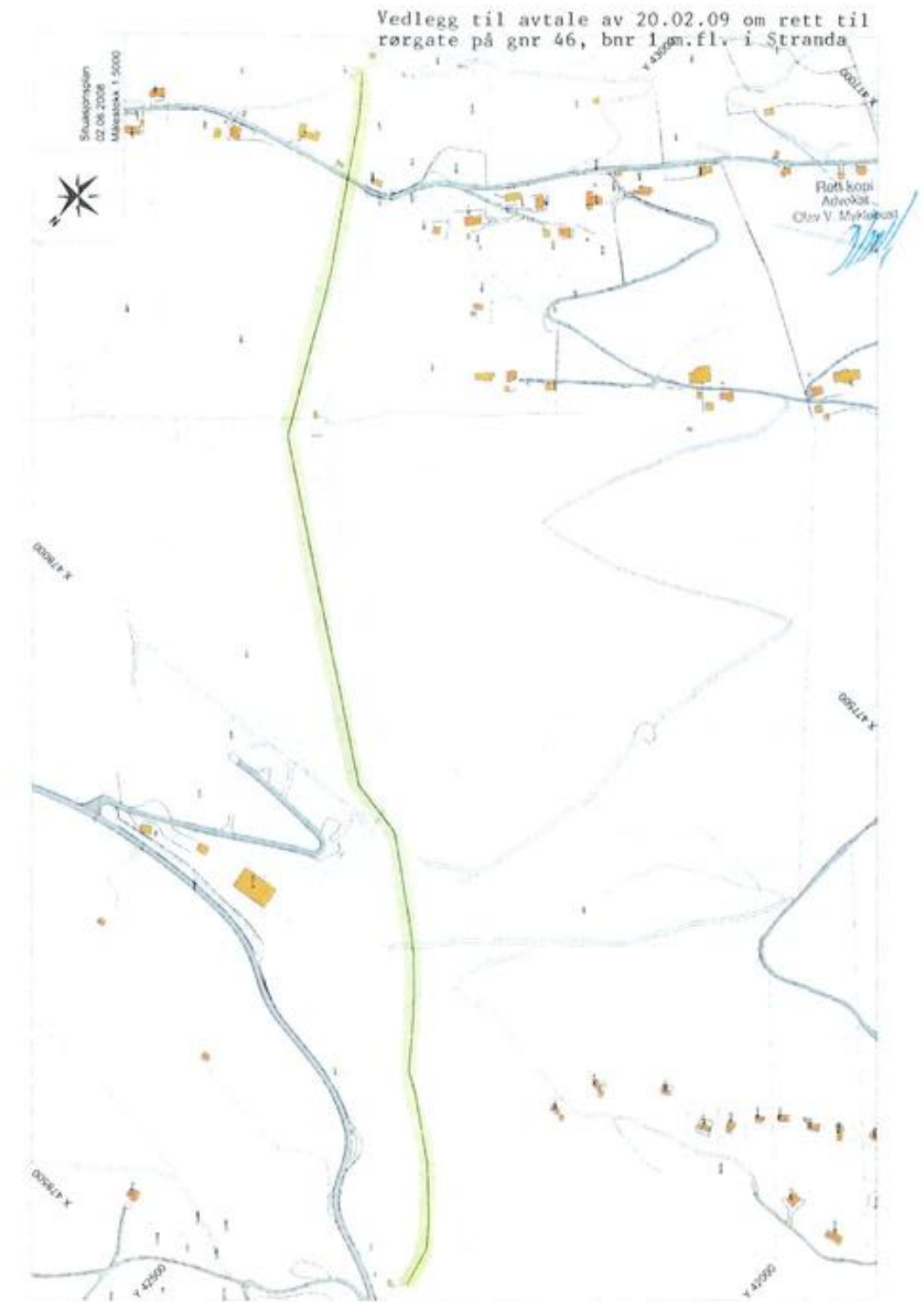
3



Attestert kopi av dok.nr. 2009/208266/200
Uthentet 2025-05-19 13:37

Side 4 av 4

Vedlegg til avtale av 20.02.09 om rett til
rørgate på gnr 46, bnr 1 m.fl. i Stranda





Attestert kopi av dok.nr. 1983/108372/58
Uthentet 2025-05-19 12:50

Side 1 av 1

Del avg kr 100,-

S K Ø Y T E

DAGBOKFØRT
12.08.83 08372
SORENSKRIVEREN I
NORDRE SUNNMØRE

Underskrivne eiger av gnr. 47, bnr. 2 i Stranda kommune
skøyter og overlet med dette sin hyttepersell til

Rolleiv Berge, Stranda,
fnr. 210530

Kjøpesummen kr. 4000,- er greidd etter avtale.

Eigedomen gnr. 47, bnr. 6 er heretter Rolleiv Berge sin
fulle eigedom. Det høyrer til dette brukenumeret å ta
sin rimelig del av den plikt gnr. 47, bnr. 2 er pålagt
for veg til eige område.

Gnr. 47, bnr. 6 har skattemessig rett til å nytte sin gangsti
over hovedbruket.

Når det gjeld grensene tyner sin til mellomens forretning
av 11.3.1983.

Stranda, den *27/8* - 1983.

Olav Kjølén
Olav Kjølén
gnr. 290622

Som ektefelle samtykker og i skøytinga:

Hildur Kjølén
Hildur Kjølén
gnr. 150626

Underskrivne vitnar at Hildur og Olav Kjølén skreiv under
medan se seg på og at dei er over 20 år.

Olav Kjølén
vitne

født dato *24.10.58*

Randvi Ljølén
vitne

født dato *10.06.24*

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i 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.



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillings-løsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Veg 1153 29, 6200 STRANDA. Gnr. 47, bnr. 18, i Stranda kommune, oppdragsnr.: 83250082
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98 87 06 91, e-post: julianne@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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



proaktiv.no



Julianne Sørheim

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

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

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